

GRUPA KAPITAŁOWA



OKRESOWY RAPORT FINANSOWY

*Zawierający kwartalne skrócone skonsolidowane  
sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy  
sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34*

Kraków, 18 maja 2026 r.

**Spis treści**

<b>A.</b>	<b>OŚWIADCZENIE ZARZĄDU</b> .....	4
<b>B.</b>	<b>CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ</b> .....	4
<b>C.</b>	<b>OKRESY PREZENTOWANE</b> .....	4
<b>D.</b>	<b>BIEGLI REWIDENCI</b> .....	4
<b>E.</b>	<b>WYBRANE DANE FINANSOWE</b> .....	4
<b>F.</b>	<b>INFORMACJA DODATKOWA DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU SPORZĄDZONEGO ZA OKRES OD 1.01.2026 DO 31.03.2026 ROKU</b> .....	5
1.	Informacje podstawowe .....	5
2.	Zgodność z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej .....	9
3.	Kontynuacja działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych .....	9
4.	Stosowane zasady rachunkowości i metody wyceny .....	9
5.	Zmiany zasady rachunkowości i ich wpływ na wynik finansowy i kapitał własny .....	10
	<b>ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ</b> .....	11
	<b>ŚRÓDROCZNY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK DOCHODÓW CAŁKOWITYCH</b> .....	13
	<b>ŚRÓDROCZNY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPIŁYWÓW PIENIĘŻNYCH</b> .....	14
	<b>ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITAŁE WŁASNYM</b> .....	15
	<b>SKRÓCONE INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO KWARTALNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPORZĄDZONEGO ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 31.03.2026 ROKU</b> ...	16
1.	Sprawozdawczość według segmentów działalności .....	16
2.	<b>Odroczony podatek dochodowy</b> .....	17
3.	<b>Odpisy aktualizujące wartość aktywów</b> .....	17
4.	<b>Rzeczowe aktywa trwale Grupy Kapitałowej</b> .....	18
5.	Nieruchomości inwestycyjne .....	19
6.	Aktywa finansowe .....	22
7.	Zapasy .....	22
8.	Należności .....	23
9.	Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie, którego dotyczy raport wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących .....	24
10.	Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających wpływ na osiągnięte wyniki finansowe .....	24
11.	Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie .....	24
12.	Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych .....	24
13.	Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty .....	24
14.	Połączenie jednostek gospodarczych .....	24
15.	Zmiany zobowiązań lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego .....	24
16.	Zobowiązania finansowe .....	25
17.	Transakcje z podmiotami powiązanymi .....	27
18.	Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy .....	28
	<b>POZOSTAŁE INFORMACJE DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU ŚRÓDROCZNEGO</b> .....	28
1.	<b>Informacja dotycząca prognozy wyników</b> .....	28
2.	<b>Sprawy sądowe</b> .....	29
3.	<b>Transakcje z podmiotami powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe, wraz ze wskazaniem ich wartości</b> .....	29
4.	<b>Poręczenia, pożyczki, gwarancje</b> .....	30
5.	<b>Inne informacje, które zdaniem emitenta są istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań</b> .....	30
6.	<b>Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału</b> .....	30
7.	<b>Zdarzenia następujące po dniu bilansowym</b> .....	30
	<b>KWARTALNA INFORMACJA FINANSOWA KORPORACJI GOSPODARCZEJ „EFEKT” S.A.</b> .....	31
	<b>WPROWADZENIE DO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA I KWARTAŁ 2026 ROKU</b> ..	31
1.	<b>Wybrane dane finansowe Korporacji Gospodarczej „Efekt” S.A. zawierające podstawowe pozycje skróconego sprawozdania finansowego (również przeliczone na euro)</b> .....	31
	<b>SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I KWARTAŁ 2026 r. KORPORACJI GOSPODARCZEJ „EFEKT” S.A.</b> .....	32
	<b>SKRÓCONE INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO KWARTALNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPORZĄDZONEGO ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 31.03.2026 ROKU</b> .....	37
1.	<b>Rzeczowe aktywa trwale Korporacji Gospodarczej Efekt S.A.</b> .....	37
2.	<b>Nieruchomości inwestycyjne</b> .....	38
3.	<b>Aktywa finansowe</b> .....	40

---

<b>4.</b>	<b>Zobowiązania finansowe .....</b>	<b>41</b>
<b>5.</b>	<b>Transakcje z podmiotami powiązanymi .....</b>	<b>41</b>

#### **A. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU**

Na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. 2018 poz. 757), Zarząd Spółki oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Spółkę zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34, który został zatwierdzony przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. 2018 poz. 757). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia 2026 do 31 marca 2026 roku.

Niniejsze skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta. Ostatnie skonsolidowane sprawozdanie finansowe, które podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta to skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe za 2025 rok.

#### **B. CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ**

Spółka dominująca Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. i pozostałe jednostki Grupy Kapitałowej zostały utworzone na czas nieoznaczony.

#### **C. OKRESY PREZENTOWANE**

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2026 roku do 31 marca 2026 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 marca 2025 roku dla śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz śródrocznego sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym. Skrócone śródroczne sprawozdane finansowe zostało przygotowane w nowej formie, dane porównywalne zostały odpowiednio przekształcone.

#### **D. BIEGLI REWIDENCI**

Kwartalne sprawozdanie finansowe nie podlegało przeglądowi.

#### **E. WYBRANE DANE FINANSOWE**

Średnie kursy wymiany złotego w stosunku do EURO w okresach objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, ustalone przez Narodowy Bank Polski objętych historycznymi danymi finansowymi wynoszą:

Okres obrotowy	średni kurs w okresie*	Kurs na ostatni dzień okresu
2026-03-31	4,2419	4,2894
2025-12-31	4,2362	4,2267
2025-03-31	4,1848	4,1839

*\*) średnia kursów obowiązujących na ostatni dzień miesiąca w danym okresie*

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów skonsolidowanego bilansu przeliczono według kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla EURO obowiązujących na ostatni dzień prezentowanego okresu.

Poszczególne pozycje skonsolidowanego rachunku dochodów całkowitych oraz skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych przeliczono według kursów stanowiących średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla EURO obowiązujących na ostatni dzień miesiąca w danym okresie sprawozdawczym.

Podstawowe pozycje skonsolidowanego bilansu, skonsolidowanego rachunku dochodów całkowitych oraz skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych z prezentowanego sprawozdania finansowego oraz danych porównywalnych, przeliczonych na EURO:

Wyszczególnienie	Bieżący okres*		Poprzedni okres	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Skonsolidowane Zestawienie Całkowitych Dochodów</b>				
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	8 085	1 906	7 599	1 816
Koszty działalności operacyjnej	3 873	913	2 154	515
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	4 302	1 014	5 210	1 245
Zysk (strata) brutto	2 934	692	3 712	887
Zysk (strata) netto	2 310	544	2 953	706
Liczba udziałów/akcji w sztukach	4 995 450	4 995 450	4 995 450	4 995 450
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	0,46	0,11	0,59	0,14
<b>Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej</b>				
Aktywa trwałe	203 227	47 379	204 154	48 301
Aktywa obrotowe	13 428	3 131	11 158	2 640
Kapitał własny	143 017	33 342	140 707	33 290
Kapitał zakładowy	4 995	1 165	4 995	1 182
Zobowiązania długoterminowe	44 963	10 482	46 150	10 919
Zobowiązania krótkoterminowe	28 676	6 685	28 455	6 732
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	28,63	6,67	28,17	6,66
<b>Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych</b>				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	5 518	1 301	2 248	537
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 518	-358	-258	-62
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-1 752	-413	-1 948	-466

\*Dane bilansowe prezentowane są za okres porównywalny kończący się 31.12.2025 roku, zgodnie z formatem prezentowanym w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

## F. INFORMACJA DODATKOWA DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU SPORZĄDZONEGO ZA OKRES OD 1.01.2026 DO 31.03.2026 ROKU

### 1. Informacje podstawowe

Jednostką dominującą sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie jest Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. z siedzibą w Krakowie, przy ul. Opolskiej 12 (31-323 Kraków). Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa- Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000115403.

Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest nieoznaczony.

**GRUPA KAPITAŁOWA „Efekt” S.A.**  
*Kwartalny raport finansowy*  
*za okres od 01.01.2026 do 31.03.2026 (w tysiącach złotych)*

Skonsolidowane skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2026 roku do 31 marca 2026 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 marca 2025 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym.

Przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej „EFEKT” SA. oraz jej jednostek zależnych zwanych łącznie „Grupą” są:

- sprzedaż hurtowa,
- sprzedaż detaliczna,
- usługi wynajmu nieruchomości,
- usługi gastronomiczne,
- usługi hotelarskie.

Przedmiotem działalności jednostki dominującej według PKD jest:

**46.90.Z** Sprzedaż hurtowa niewyspecjalizowana

**47.19.Z** Pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona w niewyspecjalizowanych sklepach

**68.20.Z** Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi

**Spółka dominująca:**

Nazwa pełna:	<b>Korporacja Gospodarcza „Efekt” S.A.</b>
Adres siedziby:	<b>31-323 Kraków, ul. Opolska 12</b>
Identyfikator NIP:	<b>6760077402</b>
Numer w KRS:	<b>115403</b>
Numer REGON:	<b>141389056</b>
Akt założycielski Rep. A nr z dnia	<b>13268/1989 z dnia 08.11.1989 r.</b>
Czas trwania:	<b>Nieoznaczony</b>
LEI	<b>2594003G3SJC3OQJRB79</b>
Strona www	<b>www.efektsa.pl</b>
e-mail	<b>korporacja@efektsa.pl</b>
telefon	<b>+ 48 12 420 33 30</b>
fax	<b>+ 48 12 420 33 44</b>
Główne obszary działalności:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sprzedaż hurtowa niewyspecjalizowana</li> <li>• pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona w niewyspecjalizowanych sklepach</li> <li>• wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi</li> </ul>

**Jednostki kontrolowane przez Korporację Gospodarczą „efekt” SA.:**

Lp.	Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Procentowy udział w kapitale zakładowym na dzień 31.03.2026	Metoda Konsolidacji
1.	<b>„EFEKT-HOTELE” S.A.</b>	Kraków	Świadczenie usług turystycznych, hotelarskich i gastronomicznych.	100	Pełna
2.	<b>„LIDERHOTEL” Sp. z o.o.</b>	Kraków	Prowadzenie hoteli, restauracji oraz innych placówek gastronomicznych	100	Pełna
3.	<b>Kompleks Handlowy Rybitwy Sp. z o.o.</b>	Kraków	Działalność w sektorze nieruchomości, handel hurtowy i detaliczny	100	Wyłączona z konsolidacji*

\*- wartość majątku jednostki zostałaby wyłączona w procesie konsolidacji, nie wpływając na skonsolidowane sprawozdanie finansowe

**Jednostki stowarzyszone:**

Lp.	Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Procentowy udział w kapitale zakładowym na dzień bilansowy	Metoda Konsolidacji
1.	<b>Efekt Projekt Sp. z o.o.</b>	Kraków	Wsparcie działalności operacyjnej	49	ujmowana metodą praw własności

**Pozostałe podmioty powiązane:**

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Status podmiotu
INWEST Sp. z o.o.	Kraków	Działalność holdingów finansowych	Podmiot dominujący-bezpośrednio
CFI Holding SA	Wrocław	Działalność holdingów finansowych	Podmiot dominujący-pośrednio
Central Fund of Immovables Sp. z o.o.	Łódź	Wynajem nieruchomości, działalność hotelarska, działalność restauracyjna	Pozostały podmiot powiązany
Towarzystwo Budownictwa Społecznego "Nasze Kąty" Sp. z o.o.	Łódź	Wynajem mieszkań w systemie TBS	Pozostały podmiot powiązany
Wrocławskie Centrum SPA Sp. z o.o.	Wrocław	Działalność w sektorze rekreacji, sportu oraz usług medycznych	Pozostały podmiot powiązany
Przedsiębiorstwo Handlowo-Uslugowe Chemikolor S.A.	Łódź	Działalność handlowa, sektor chemiczny	Pozostały podmiot powiązany
Krajowa Spółka Przemysłu Odzieżowego Polconfex Sp. z o.o.	Łódź	Działalność handlowa, sektor odzieżowy	Pozostały podmiot powiązany
Solaris House Sp. z o.o.	Łódź	Działalność deweloperska	Pozostały podmiot powiązany
SURTEX Sp. z o.o.	Łódź	Działalność handlowa	Pozostały podmiot powiązany
Gdyńskie Przedsiębiorstwo Handlowe SURTEX Sp. z o.o.	Gdynia	Działalność w sektorze nieruchomości	Pozostały podmiot powiązany
Ecco Pralnia Sp. z o.o.	Wrocław	Działalność w sektorze nieruchomości	Pozostały podmiot powiązany
STARHEDGE Czaplinska Sp. z o.o. Sp. z o.o.	Łódź	Działalność w sektorze nieruchomości	Pozostały podmiot powiązany
Fermecco Investment Sp. z o.o.	Gdynia	Działalność w sektorze nieruchomości	Pozostały podmiot powiązany
Fabryka Ossera Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność w sektorze nieruchomości	Pozostały podmiot powiązany
G Energy S.A.	Warszawa	Działalność w sektorze energetycznym	Pozostały podmiot powiązany
Crystal Residence Sp. z o.o.	Łódź	Działalność w sektorze nieruchomości	Pozostały podmiot powiązany
Piotrkowska Art Sp. z o.o.	Łódź	Działalność w sektorze nieruchomości	Pozostały podmiot powiązany
Garden House Sp. z o.o.	Łódź	Działalność w sektorze nieruchomości	Pozostały podmiot powiązany
Cedry Park Sp. z o.o.	Łódź	Działalność w sektorze nieruchomości	Pozostały podmiot powiązany
IMA Sprzęt i Budownictwo Sp. o.o.	Wrocław	Wynajem maszyn budowlanych	Pozostały podmiot powiązany
Mono Haus Rent Sp. z o.o.	Łódź	Wynajem nieruchomości	Pozostały podmiot powiązany
Food Market Sp. z o.o.	Łódź	Działalność gastronomiczna, wsparcie operacyjne działalności hotelarskiej	Pozostały podmiot powiązany

**GRUPA KAPITAŁOWA „Efekt” S.A.**  
*Kwartalny raport finansowy*  
*za okres od 01.01.2026 do 31.03.2026 (w tysiącach złotych)*

Restauracja U Kucharzy Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność gastronomiczna	Pozostały podmiot powiązany
HR Hospitality Sp. z o.o.	Łódź	Działalność gastronomiczna	Pozostały podmiot powiązany
Green Future Investments Sp. z o.o.	Łódź	Działalność w sektorze nieruchomości	Pozostały podmiot powiązany

**Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej.**

W prezentowanym okresie nie nastąpiły zmiany w składzie Grupy Kapitałowej.

**Zarząd i Rada Nadzorcza Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A**

Skład osobowy Zarządu na dzień bilansowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arkadiusz Matejczyk – Członek Zarządu</li> <li>• Paweł Kopania – Członek Zarządu</li> </ul>
Skład osobowy Rady Nadzorczej na dzień bilansowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jacek Kłosiński – Przewodniczący Rady Nadzorczej</li> <li>• Joanna Feder-Kawczyńska – Członek Rady Nadzorczej</li> <li>• Mirosław Feliniak – Członek Rady Nadzorczej</li> <li>• Maciej Roźniata – Członek Rady Nadzorczej</li> <li>• Zbigniew Roźniata – Członek Rady Nadzorczej</li> </ul>
Skład osobowy Zarządu na dzień publikacji sprawozdania	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arkadiusz Matejczyk – Prezes Zarządu</li> <li>• Paweł Kopania – Członek Zarządu</li> <li>• Iwona Stępień- Członek Zarządu</li> </ul>

- Zarząd Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. poinformował o istotnych zmianach kadrowych, które nastąpiły w wyniku uchwał Rady Nadzorczej z dnia 9 kwietnia 2026 roku. W związku z wygaśnięciem mandatu dotychczasowej Prezes Zarządu Teresy Kawczyńskiej nowym Prezesem Zarządu został Arkadiusz Matejczyk, który dotychczas pełnił funkcję Członka Zarządu. Jednocześnie do składu organu zarządzającego powołano Iwonę Stępień, powierzając jej funkcję Członka Zarządu. Nowa Członkini Zarządu jest związana ze spółką od 2019 roku jako Dyrektor Kompleksu Handlowego Rybitwy i oświadczyła, że spełnia wszystkie wymogi prawne, nie figuruje w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych oraz nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec emitenta. (*Raport bieżący nr 4/2026*)

**Notowania na rynku regulowanym:**

**1. Informacje ogólne:**

**Gielda:**

**Gielda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.**

ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa

**Symbol na GPW:**

Korporacja Gospodarcza „efekt” SA (EFK)

**Sektor na GPW:**

usługi dla przedsiębiorstw

**2. System depozytowo – rozliczeniowy:**

**Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. (KDPW)**

ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa

**Znaczący Akcjonariusze jednostki dominującej:**

Według stanu na dzień 31.03.2026 r. akcjonariat przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział %	Liczba głosów	Udział %
CFI HOLDING S.A. bezpośrednio 110 605 akcji pośrednio (INWEST Sp. z o.o. w Krakowie) 1 530 385 akcji	1 640 990	32,85	1 640 990	32,16
Porozumienie akcjonariuszy	889 974	17,82	889 974	16,81
Laura Kawczyńska (pośrednio Goodmax Sp. z o.o. w Warszawie)	626 339	12,54	626 339	12,54
Pozostali	1 838 147	36,79	1 838 147	38,49

W prezentowanym okresie struktura Akcjonariuszy nie uległa zmianie.

## 2. Zgodność z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

Niniejsze kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości „MSR” 34, mającym zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej zaakceptowanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską i obowiązującym w czasie przygotowania Śródrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

## 3. Kontynuacja działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych

Na dzień publikacji sprawozdania finansowego jednostki zależne Lider Hotel Sp. z o.o. oraz Efekt Hotele S.A., z uwagi niewystarczające wpływy oraz niską płynność mają trudności z samodzielnym obsługiwaniem bieżącego zadłużenia kredytowego. Na dzień publikacji sprawozdania kredyty inwestycyjne tych spółek zależnych reguluje jednostka dominująca. Przedstawione poniżej sprawozdanie nie zawiera korekt wskazujących na brak kontynuacji działalności w spółkach zależnych.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Poprzednie sprawozdania finansowe Emitenta i Grupy były sporządzane przy założeniu kontynuowania działalności i przedstawiane dane są porównywalne.

## 4. Stosowane zasady rachunkowości i metody wyceny

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony w dniu 31 grudnia 2025 roku.

Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. jako podmiot dominujący, sporządza śródroczne sprawozdanie skonsolidowane dla całej Grupy Kapitałowej. Jest ono przechowywane w siedzibie podmiotu dominującego oraz podlega publikacji na stronie internetowej [www.efektsa.pl](http://www.efektsa.pl)

### Podstawa sporządzenia

Dane w niniejszym skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały podane w złotych polskich (zł), które są walutą funkcjonalną i prezentacyjną Spółki, po zaokrągleniu do pełnych tysięcy. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, z wyjątkiem aktywów i zobowiązań wycenianych według wartości godziwej: nieruchomości inwestycyjnych, instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej z odniesieniem wpływu na wynik finansowy.

Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za 2025 r. obejmującym noty za okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2025 roku sporządzonym według MSSF zatwierdzonych przez UE.

Niektóre spółki z Grupy prowadzą swoje księgi rachunkowe zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości określonymi przez ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („Ustawa”) z późniejszymi zmianami i wydanymi na jej podstawie przepisami („polskie standardy rachunkowości”). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty nie zawarte w księgach rachunkowych jednostek Grupy wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF. Sprawozdania jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej.

Niniejsze skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta. Ostatnie skonsolidowane sprawozdanie finansowe, które podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta to skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2025 roku.

#### Transakcje w walucie obcej i wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane w tysiącach złotych, o ile nie wskazano inaczej. Złoty (PLN) jest walutą funkcjonalną wszystkich Spółek w Grupie Kapitałowej.

Na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w innej walucie niż złoty polski są przeliczane według kursu średniego NBP.

Różnice kursowe powstałe w wyniku przeliczenia ujmowane są łącznie w przychodach lub kosztach finansowych. Ewentualne jednostkowe niezgodności w tabelach pomiędzy prezentowanymi danymi a podsumowaniami wynikają z zaokrągleń do pełnych tysięcy.

#### **5. Zmiany zasady rachunkowości i ich wpływ na wynik finansowy i kapitał własny**

W niniejszym sprawozdaniu finansowym są przestrzegane te same zasady (polityki) rachunkowości i metody obliczeniowe co w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres obrotowy 01.01.2025 – 31.12.2025 r.

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ**

	<b>Bieżący okres</b>	<b>Poprzedni okres</b>
<b>AKTYWA</b>		
<b>Aktywa trwale</b>	203 227	<b>204 154</b>
Rzeczowe aktywa trwale	17 050	16 961
Nieruchomości inwestycyjne	173 786	173 787
Wartość firmy	-	-
Pozostałe wartości niematerialne	7	10
Inwestycje w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i w jednostkach stowarzyszonych	58	58
Inwestycje rozliczane zgodnie z metodą praw własności	-	-
Inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostał należności	8 096	9 108
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 230	4 230
<b>Aktywa obrotowe</b>	13 428	<b>11 158</b>
Zapasy	96	96
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostał należności	5 833	3 978
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	615	2 447
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 885	4 637
<b>Aktywa obrotowe bez aktywów przeznaczonych do sprzedaży</b>	13 428	<b>11 158</b>
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	-
<b>Aktywa razem</b>	<b>216 656</b>	<b>215 312</b>

	<b>Bieżący okres</b>	<b>Poprzedni okres</b>
<b>PASYWA</b>		
<b>Kapitał własny</b>	143 017	140 707
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	143 017	140 707
Kapitał podstawowy	4 995	4 995
Zyski zatrzymane	138 021	135 712
W tym: wynik finansowy okresu	2 310	18 340
Kapitały akcjonariuszy niekontrolujących	-	-
<b>Zobowiązanie długoterminowe</b>	44 963	46 150
Kredyty i pożyczki	29 155	30 342
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	-
Rezerwa na odroczonego podatek dochodowy	15 808	15 808
Rezerwy na zobowiązania	-	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	28 676	28 455
Kredyty i pożyczki	10 858	8 682
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	9 792	13 650
Zobowiązania dotyczące bieżącego podatku dochodowego	2 668	906
Pozostałe zobowiązania finansowe	43	43
Rezerwy na zobowiązania	5 315	5 174
<b>Zobowiązania krótkoterminowe bez zobowiązań wchodzących w skład grup przeznaczonych do sprzedaży</b>	28 676	28 455
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-	-
<b>Zobowiązania razem</b>	73 639	74 605
<b>Pasywa razem</b>	216 656	215 312

**ŚRÓDROCZNY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK DOCHODÓW CAŁKOWITYCH**

	Bieżący okres	Poprzedni okres
<b>Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów</b>	8 085	7 599
Amortyzacja	126	115
Zużycie materiałów i energii	923	801
Usługi obce	2 015	465
Podatki i opłaty	321	299
Koszty świadczeń pracowniczych	472	458
Pozostałe koszty rodzajowe	15	15
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
Zmiana stanu produktów	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	403	233
Pozostałe koszty operacyjne	313	468
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	4 302	5 210
Przychody finansowe	2	1 018
Koszty finansowe	1 371	2 516
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	2 934	3 712
<b>Podatek dochodowy</b>	624	759
<b>Zysk starta z działalności kontynuowanej</b>	2 310	2 953
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej</b>	-	-
<b>Zysk (strata) netto</b>	2 310	2 953
<b>Zysk (strata) akcjonariuszy jednostki dominującej</b>	2 310	2 953
<b>Zysk (strata) akcjonariuszy niekontrolujących</b>	-	-

**ŚRÓDROCZNY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH**

	Bieżący okres	Poprzedni okres
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>I. Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	2 934	3 712
<b>II. Korekty razem</b>	3 208	-1 463
1. Amortyzacja	126	113
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-383	-
3. Koszty z tytułu odsetek	-	-29
4. Przychody z tytułu odsetek	1 102	615
5. Przychody z tytułu dywidend	-	-
6. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	1 893	-
7. Zmiana stanu rezerw	141	-
8. Zmiana stanu zapasów	-	-20
9. Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	2 864	1 191
10. Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	-2 535	-3 333
11. Inne korekty	-	-
<b>Gotówka z działalności operacyjnej</b>	6 142	2 248
Podatek dochodowy	-624	-
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	5 518	2 248
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej i finansowej</b>		
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i innych niż wartość firmy, nieruchomości inwestycyjnych oraz innych aktywów trwałych	-	-
Zbycie aktywów finansowych	-	-
Spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-
Inne wpływy/wydatki inwestycyjne	-	-
Wydatki inwestycyjne na wartości niematerialne i prawne oraz rzeczowe aktywa trwałe	-212	-258
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	-1 306	-
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	-1 518	-258
Wpływy z emisji akcji	-	-
Kredyty i pożyczki	-	-
Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
Spłaty kredytów i pożyczek	-1 086	-1 334
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	-	-
Odsetki	-666	-615
Inne wpływy/wydatki finansowe	-	-
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	-1 752	-1 948
<b>Przepływy pieniężne przed skutkami zmian kursów wymiany</b>	2 248	42
Skutki zmian kursów wymiany, które dotyczą środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	-	-
<b>Zwiększenie (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	2 248	42
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	4 637	9 631
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	6 885	9 674

**ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITAŁE WŁASNYM**

	<b>Kapitał podstawowy</b>	<b>Zyski zatrzymane</b>	<b>Kapitał własny jednostki dominującej ogółem</b>	<b>Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących</b>	<b>Kapitały razem</b>
<b>Bieżący okres</b>					
<b>Kapitał własny na początek okresu</b>	4 995	135 712	140 707		140 707
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości					
Korekty z tyt. Błędów poprzednich okresów					
<b>Kapitał własny po korektach</b>	4 995	135 712	140 707		140 707
Emisja akcji					
Wpłaty na podwyższenie kapitału zakładowego					
Wypłata dywidendy					
Zysk (strata) netto		2 310	2 310		2 310
Inne dochody całkowite			-		-
Suma dochodów całkowitych		2 310	2 310		2 310
<b>Zwiększenie (zmniejszenie) wartości kapitału własnego</b>		2 310	2 310		2 310
<b>Kapitał własny na koniec okresu</b>	4 995	138 022	143 017		143 017
<b>Poprzedni okres</b>					
<b>Kapitał własny na początek okresu</b>	4 995	116 655	121 650		121 650
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości					
Korekty z tyt. Błędów poprzednich okresów					
<b>Kapitał własny po korektach</b>	4 995	116 655	121 650		121 650
Emisja akcji					
Wpłaty na podwyższenie kapitału zakładowego			-		-
Wypłata dywidendy			-		-
Zysk (strata) netto		2 953	2 953		2 953
Inne dochody całkowite			-		-
Suma dochodów całkowitych		2 953	2 953		2 953
<b>Zwiększenie (zmniejszenie) wartości kapitału własnego</b>		2 953	2 953		2 953
<b>Kapitał własny na koniec okresu</b>	4 995	119 608	124 603		124 603

**SKRÓCONE INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO KWARTALNEGO SKONSOLIDOWANEGO  
 SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPORZĄDZONEGO ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 31.03.2026 ROKU**

**1. Sprawozdawczość według segmentów działalności**

**Wydzielone segmenty:**

- Segment hotelarsko-turystyczny – obejmuje świadczenie usług hotelarskich, turystycznych oraz prowadzenie restauracji
- Segment usługowo-handlowy – obejmuje świadczenie usług najmu i dzierżawy lokali oraz stanowisk handlowych
- Segment wsparcia biznesu – obejmuje świadczenia wsparcia operacyjnego.

Wyniki segmentów za bieżący okres roku przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Segment hotelarsko – turystyczny	Segment usługowo – handlowy	Wylączenia	Działalność ogółem
<b>Przychody segmentu ogółem</b>	<b>377</b>	<b>7 708</b>	-	<b>8 085</b>
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	377	7 708	-	8 085
<b>Koszty operacyjne</b>	<b>259</b>	<b>3 614</b>	-	<b>3 873</b>
<b>Zysk (strata) segmentu</b>	<b>118</b>	<b>4 095</b>	-	<b>4 212</b>
Przychody finansowe	-	-	2	2
Koszty finansowe	1 039	10	322	1 371
<b>Zysk (strata)</b>	<b>-921</b>	<b>4 085</b>	<b>-320</b>	<b>2 843</b>
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	-	403
Pozostałe koszty operacyjne	-	-	-	313
Odpis wartości firmy	-	-	-	-
Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	-	-	-	-
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 933</b>
Podatek dochodowy	-	-	-	624
<b>Zysk (strata) netto za okres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 309</b>

Spółka nie wyodrębnia segmentów geograficznych z uwagi na fakt, iż działalność prowadzona jest na terytorium Polski. Ponadto spółka nie rozróżnia obszarów na terenie Polski o odmiennym środowisku ekonomicznym, stosując jednolitą politykę cenową na terenie całego kraju.

## 2. Odroczonego podatek dochodowy

Zmiany stanu rezerwy i aktyw z tytułu odroczonego podatku dochodowego w stosunku do poprzedniego okresu:

	<b>Poprzedni okres</b>	<b>zmiana</b>	<b>Bieżący okres</b>
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	4 230	-	4 230
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	15 808	-	15 808

## 3. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

W bieżącym okresie wystąpiły następujące zmiany w wysokości odpisów aktualizujących aktywa Grupy:

<b>Tytuł</b>	<b>Poprzedni okres</b>	<b>Zwiększenia</b>	<b>Zmniejszenia</b>	<b>Bieżący okres</b>
<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	895	-	-	895
<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	-	-	-	-
<b>Aktywa finansowe</b>	4 645	-	-	4 645
<b>Zapasy</b>	499	-	-	499
<b>Należności handlowe</b>	11 318	-	83	11 235
<b>Należności pozostałe</b>	2 793	-	-	2 793

#### 4. Rzeczowe aktywa trwale Grupy Kapitałowej

Zmiana rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych) w bieżącym okresie.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki Transportu	Pozostałe Środki Trwale	Środki trwale w budowie	Razem
<b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>	4 757	10 815	2 453	652	291	4 846	23 813
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	-	-	52	-	-	212	264
nabycia środków trwałych	-	-	52	-	-	212	264
wytworzenia we własnym zakresie środków trwałych	-	-	-	-	-	-	-
zaliczek	-	-	-	-	-	-	-
inne	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	-	-	-	-	-	52	52
sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-
likwidacja	-	-	-	-	-	-	-
przyjęcie środków trwałych i inwestycji w nieruchomości	-	-	-	-	-	52	52
inne	-	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu</b>	4 757	10 815	2 505	652	291	5 006	24 025
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	71	3 006	1 995	627	258	-	5 957
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	-	96	23	3	2	-	123
amortyzacji	-	96	23	3	2	-	123
inne	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	-	-	-	-	-	-	-
sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-
inne	-	-	-	-	-	-	-
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	72	3 102	2 017	630	260	-	6 081
<b>Odpisy aktualizujące na początek okresu</b>	-	-	-	-	-	895	895
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	-
<b>Odpisy aktualizujące na koniec okresu</b>	-	-	-	-	-	895	895
<b>Wartość bilansowa netto na koniec okresu</b>	4 685	7 713	487	22	31	4 111	17 049

## 5. Nieruchomości inwestycyjne

	Bieżący okres	Poprzedni okres
<b>Wartość bilansowa na początek roku</b>	173 787	158 002
<b>Zwiększenia stanu, z tytułu:</b>	-	17 280
- nabycia nieruchomości	-	-
- aktywowanych późniejszych nakładów	-	-
- zysk wynikający z przeszacowania do wartości godziwej	-	17 280
- zmiana klasyfikacji aktywa	-	-
<b>Zmniejszenia stanu, z tytułu:</b>	-	1 495
- zbycia nieruchomości	-	-
- reklasyfikacji z oraz do innej kategorii aktywów	-	-
- strata wynikająca z przeszacowania do wartości godziwej	-	-
- inne zmniejszenia	-	1 495
<b>Wartość bilansowa na koniec roku</b>	173 787	173 787

### 1. Podstawa wyceny i klasyfikacja w hierarchii wartości godziwej

Na dzień 31 marca 2026 r. nieruchomości inwestycyjne zostały wycenione w wartości godziwej zgodnie z MSSF 13 "Wycena w wartości godziwej". Wycena została przeprowadzona z uwzględnieniem danych rynkowych dostępnych na dzień wyceny oraz z zastosowaniem osądów wymaganych dla wycen poziomu 3 hierarchii wartości godziwej. Podstawą wyceny były operaty szacunkowe sporządzone przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego.

Wyceny nieruchomości inwestycyjnych zostały zaklasyfikowane do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej, ponieważ ustalenie wartości godziwej wymagało wykorzystania istotnych nieobserwowalnych danych wejściowych (m.in. założeń dotyczących poziomu obłożenia, stawek usług, kosztów operacyjnych oraz stopy kapitalizacji).

### 2. Proces wyceny

Proces wyceny obejmował sporządzenie operatów szacunkowych przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego posiadającego odpowiednie kwalifikacje i doświadczenie w wycenie nieruchomości podobnych. W ramach procesu Zarząd dokonał przeglądu kluczowych założeń przyjętych w wycenie, w tym ich spójności z dostępnymi informacjami rynkowymi oraz ocenił adekwatność klasyfikacji wycen do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej. Wycena została przeprowadzona w oparciu o perspektywę uczestników rynku.

### 3. Technika wyceny i opis modelu

Do określenia wartości godziwej zastosowano podejście dochodowe, metodę zysków oraz technikę kapitalizacji prostej netto. Metoda zysków jest właściwa dla nieruchomości o charakterze specjalistycznym (np. hotele), gdzie zdolność do generowania dochodu zależy od wyników operacyjnych działalności prowadzonej na nieruchomości. W uproszczeniu wartość godziwa (WG) jest funkcją efektywnego dochodu operacyjnego netto (DON) oraz stopy kapitalizacji (R):  $WG \approx DON / R$ . DON odzwierciedla dochód możliwy do uzyskania przez uczestnika rynku, po uwzględnieniu racjonalnych kosztów operacyjnych oraz warunków rynkowych.

### 4. Istotne nieobserwowalne dane wejściowe (poziom 3) – ujawnienia ilościowe

Zgodnie z MSSF 13 ujawnieniu podlegają ilościowe informacje o istotnych nieobserwowalnych danych wejściowych wykorzystanych w wycenach poziomu 3. Poniższa tabela prezentuje kluczowe parametry oraz przedziały wartości przyjęte w modelach wyceny.

#### **Nieruchomości Hotelowe:**

Parametr (poziom 3)	Jednostka	Zakres / wartość przyjęta	Wpływ na wartość godziwą
Efektywny dochód operacyjny netto (DON)	tys. zł/rok	ustalany indywidualnie dla każdej nieruchomości	wyższy DON → wyższa wartość

**GRUPA KAPITAŁOWA „Efekt” S.A.**  
*Kwartałny raport finansowy*  
*za okres od 01.01.2026 do 31.03.2026 (w tysiącach złotych)*

		<i>na podstawie prognoz przychodów i kosztów</i>	
<i>Długoterminowy poziom obłożenia</i>	%	<i>około 55% – 70%</i>	<i>wyższe obłożenie → wyższa wartość</i>
<i>Średnie stawki pokoi i usług konferencyjnych</i>	zł	<i>ustalane w oparciu o dane rynkowe i wyniki historyczne</i>	<i>wyższe stawki → wyższa wartość</i>
<i>Koszty operacyjne</i>	% przychodów	<i>około 45% – 60% przychodów operacyjnych</i>	<i>wyższe koszty → niższa wartość</i>
<i>Stopa kapitalizacji (R)</i>	%	<i>około 7,0% – 8,5%</i>	<i>wyższa stopa → niższa wartość</i>

**Nieruchomości biurowe:**

<i>Parametr (poziom 3)</i>	<i>Jednostka</i>	<i>Zakres / wartość przyjęta</i>	<i>Wpływ na wartość godziwą</i>
<i>Efektywny dochód operacyjny netto (DON)</i>	<i>tys. zł/rok</i>	<i>ustalany indywidualnie dla każdej nieruchomości na podstawie prognoz przychodów i kosztów</i>	<i>wyższy DON → wyższa wartość</i>
<i>Poziom pustostanów</i>	%	<i>Analiza rynku dla rynku krakowskiego wykazała poziom około 5 %</i>	<i>Niższy poziom pustostanów → wyższa wartość</i>
<i>Koszty operacyjne</i>	<i>Rynkowe wartości wydatków</i>	<i>ok. 10 zł za m p. najmu</i>	<i>wyższe koszty → niższa wartość</i>
<i>Stopa kapitalizacji (R)</i>	%	<i>około 7,0%</i>	<i>wyższa stopa → niższa wartość</i>

**5. Współzależność nieobserwowalnych danych wejściowych**

*Istotne nieobserwowalne dane wejściowe pozostają ze sobą współzależne. Wzrost poziomu obłożenia oraz wzrost stawek usług hotelowych co do zasady zwiększa efektywny DON i tym samym wartość godziwą. Z kolei wzrost kosztów operacyjnych lub wzrost stopy kapitalizacji prowadzi do obniżenia wartości godziwej. Jednoczesna zmiana kilku parametrów może wzmacniać lub częściowo kompensować wpływ poszczególnych założeń na wynik wyceny.*

**6. Wrażliwość wyceny**

*Zarząd przeanalizował wrażliwość wyceny na racjonalnie możliwe zmiany kluczowych danych wejściowych poziomu 3. Poniższa tabela prezentuje kierunkowy wpływ zmian pojedynczych parametrów przy założeniu niezmienności pozostałych danych wejściowych.*

<i>Parametr</i>	<i>Przykładowa zmiana</i>	<i>Kierunek wpływu</i>
<i>Stopa kapitalizacji</i>	<i>+0,5 p.p.</i>	<i>Spadek</i>
<i>Stopa kapitalizacji</i>	<i>-0,5 p.p.</i>	<i>Wzrost</i>
<i>Poziom obłożenia</i>	<i>+5 p.p.</i>	<i>Wzrost</i>
<i>Poziom obłożenia</i>	<i>-5 p.p.</i>	<i>Spadek</i>
<i>Stawki pokoi i usług</i>	<i>+5%</i>	<i>Wzrost</i>
<i>Koszty operacyjne</i>	<i>+5%</i>	<i>Spadek</i>

**7. Analiza wrażliwości dot. stopy kapitalizacji**

*W celu zwiększenia użyteczności ujawnień Zarząd przygotował ilościową analizę wrażliwości dotyczącą stopy kapitalizacji. Przy założeniu niezmienności pozostałych danych wejściowych wzrost stopy kapitalizacji o 0 5 p.p. skutkowałby spadkiem wartości godziwej portfela nieruchomości inwestycyjnych (173 786 tys. zł na dzień 31 marca 2026 r.) o około 6.5% (około 11 296 tys. zł). Wartość procentowa została oszacowana na podstawie uproszczonej zależności  $WG \approx DON / R$  oraz przyjęcia stopy kapitalizacji w pobliżu środka przedziału obserwowanego w wycenach. Powyższa analiza ma charakter poglądowy i nie*

uwzględnia potencjalnych współzależności pomiędzy stopą kapitalizacji a innymi parametrami (np. obłożeniem stawkami czy kosztami operacyjnymi).

#### **8. Przesunięcia pomiędzy poziomami hierarchii wartości godziwej**

W bieżącym okresie sprawozdawczym nastąpiło przesunięcie nieruchomości inwestycyjnych z poziomu 2 do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej w rozumieniu MSSF 13.

Przesunięcie wynikało ze zmiany oceny charakteru danych wejściowych wykorzystywanych do ustalenia wartości godziwej. Na dzień 31 marca 2026 r. wycena nieruchomości inwestycyjnych opierała się na istotnych nieobserwowalnych danych wejściowych, w szczególności dotyczących efektywnego dochodu operacyjnego netto, poziomu pustostanów, kosztów operacyjnych oraz stopy kapitalizacji, wobec czego aktywa te zostały zaklasyfikowane do poziomu 3.

W okresie porównawczym nieruchomości inwestycyjne były prezentowane w poziomie 2, ponieważ przy wcześniejszej ocenie większe znaczenie przypisywano danym obserwowalnym rynkowo.

Grupa przyjmuje, że przesunięcia pomiędzy poziomami hierarchii wartości godziwej ujmują się na koniec okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiła zmiana okoliczności stanowiących podstawę klasyfikacji.

#### **8. Nieruchomości oddane w dzierżawę**

Przy ustalaniu wartości godziwej Zarząd przeanalizował wpływ obowiązujących umów dzierżawy. Z uwagi na możliwość wypowiedzenia umów przez każdą ze stron bez sankcji ekonomicznych uznano, że warunki tych umów nie stanowią trwałego, egzekwowalnego ograniczenia ani uprzywilejowania wpływającego na cenę, jaką zapłaciliby uczestnicy rynku. W konsekwencji wycena została oparta na założeniach rynkowych odnoszących się do porównywalnych nieruchomości hotelowych oraz zdolności aktywów do generowania dochodu, a nie na warunkach obowiązujących umów dzierżawy.

#### **9. Informacje rynkowe po dniu bilansowym (MSR 10)**

Zarząd przeanalizował publicznie dostępne informacje rynkowe istotne dla wyceny nieruchomości hotelowych dostępne do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego, w tym informacje dotyczące stóp procentowych i ogólnej sytuacji w sektorze zakwaterowania. Na podstawie analizy Zarząd ocenił, czy informacje te potwierdzają warunki istniejące na dzień 31 marca 2026 r., czy też odnoszą się do zdarzeń następujących po dniu bilansowym. W ocenie Zarządu informacje dostępne po dniu bilansowym nie stanowią przesłanki do korekty wartości godziwej ustalonej na dzień 31 marca 2026 r., natomiast pozostają istotne dla oceny ryzyka i powinny być rozpatrywane jako informacje uzupełniające.

<b>Model wyceny</b>	<b>Dane wejściowe</b>	<b>Wartość godziwa razem</b>
Obiekty komercyjne wycenione metodami dochodowymi -poziom 3 hierarchii wartości godziwej	Do wyceny nieruchomości inwestycyjnych na poziomie trzecim wykorzystano podejście dochodowe techniki kapitalizacji prostej netto.	173 787

#### **Wartość kredytów zabezpieczonych na majątku trwałym Grupy Kapitałowej:**

<b>Tytuł zobowiązania / ograniczenia w dysponowaniu</b>	<b>Rok bieżący</b>	<b>Rok poprzedni</b>
- stanowiące zabezpieczenie kredytów i pożyczek własnych	40 013	39 024

## 6. Aktywa finansowe

Wyszczególnienie	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe	Kategoria instrumentów finansowych
	Bieżący okres	Poprzedni okres	Bieżący okres	Poprzedni okres		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (długoterminowe i krótkoterminowe razem)	13 929	13 086	13 929	13 086	13 929	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Inne aktywa finansowe (długoterminowe), w tym:	-	-	-	-	-	
pożyczki	-	-	-	-	-	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
papiery wartościowe	-	-	-	-	-	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Aktywa finansowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym:	-	-	-	-	-	
udziały i akcje	-	-	-	-	-	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
Pozostałe aktywa finansowe (krótkoterminowe), w tym:	615	2 447	615	2 447	615	
pożyczki	-	-	-	-	-	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
papiery wartościowe	615	2 447	615	2 447	615	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 885	4 637	6 885	4 637	6 885	
środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	6 885	4 637	6 885	4 637	6 885	wyceniane w zamortyzowanym koszcie

## 7. Zapasy

Wyszczególnienie	Bieżący okres	Poprzedni okres
Materiały (według ceny nabycia)	-	-
Materiały pomocnicze (według ceny nabycia)	-	-
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	-	-
Produkty gotowe:	96	96
Według ceny możliwej od uzyskania	96	96
Towary	-	-

<b>Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania</b>	96	96
<b>Odpis aktualizujący wartość wyrobów gotowych</b>	499	499

## 8. Należności

### Należności długoterminowe

Wyszczególnienie	Bieżący okres	Poprzedni okres
<b>Pozostałe należności długoterminowe</b>	-	-
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	-	-
inne	8 096	9 108
<b>Razem pozostałe należności długoterminowe</b>	<b>8 096</b>	<b>9 108</b>

### Należności krótkoterminowe

Wyszczególnienie	Bieżący okres	Poprzedni okres
<b>Należności handlowe</b>	<b>1 952</b>	<b>2 464</b>
od jednostek powiązanych	1 327	1 795
od pozostałych jednostek	625	669
<b>Pozostałe należności</b>	<b>3 880</b>	<b>1 515</b>
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	1 020	1 197
Inne	2 860	318
<b>Należności krótkoterminowe razem</b>	<b>5 832</b>	<b>3 979</b>

### Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane z podziałem na należności niespłacone w prezentowanym okresie

Należności handlowe ogółem o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	Bieżący okres	Poprzedni okres
<b>Nieprzeterminowane należności z tytułu dostaw i usług</b>	<b>1 486</b>	<b>1 738</b>
1-90	1 961	1 520
91-180	740	1 585
181-360	3 038	1 786
powyżej 360	5 698	6 888
Należności w postępowaniu układowym, upadłościowym, sądowym	264	264
<b>Należności handlowe brutto</b>	<b>13 187</b>	<b>13 781</b>
odpis aktualizujący	11 235	11 318
<b>Należności handlowe netto</b>	<b>1 952</b>	<b>2 463</b>

Wyszczególnienie	Bieżący okres		Poprzedni okres	
	po przeliczeniu na PLN	w walucie	po przeliczeniu na PLN	w walucie
PLN	1 952	1 952	2 463	2 463
EUR	-	-	-	-
<b>Razem</b>	1 952	x	2 463	x

**9. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie, którego dotyczy raport wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących**

W bieżącym okresie spółki z grupy prowadziły statutową działalność bez zakłóceń związanych ze sprawami sądowymi oraz postępowaniem prokuratorskim opisanych w poniższym sprawozdaniu w ryzyku prawnym oraz sprawach spornych.

**10. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających wpływ na osiągnięte wyniki finansowe**

W bieżącym okresie nie wystąpiły nietypowe zdarzenia mające wpływ na zaprezentowane sprawozdanie. Wszystkie operacje finansowe i gospodarcze przebiegały zgodnie z planem i przewidywaniami. Nie odnotowano żadnych nieprzewidzianych sytuacji, które mogłyby wpłynąć na wyniki finansowe firmy. Wszystkie działania były zgodne z obowiązującymi przepisami i regulacjami, a także z polityką firmy. W związku z tym, sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i prawdziwy obraz sytuacji finansowej firmy na dzień sporządzenia raportu.

**11. Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie**

Segmenty rynku w jakich działa Grupa Kapitałowa nie charakteryzują się istotną sezonowością.

**12. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych**

Zdarzenie spłaty lub wykupu papierów wartościowych zostały ujawnione w poniższym sprawozdaniu.

**13. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty**

W pierwszym kwartale 2026 roku nie zostały wypłacone dywidendy.

**14. Połączenie jednostek gospodarczych**

W prezentowanym okresie nie miały miejsca.

**15. Zmiany zobowiązań lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego**

Zmiany na zobowiązaniach warunkowych prezentowane są poniżej.

Zobowiązania warunkowe	Bieżący okres	Poprzedni okres
<b>2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)</b>	-	-
- udzielonych gwarancji i poręczeń	-	-
<b>2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu)</b>	-	-
- roszczeń regresywnych	-	-
- gwarancji i poręczeń	-	-
<b>2.3. Pozostałe</b>	-	-
<b>Zobowiązania warunkowe razem</b>	-	-
Aktywa warunkowe	Bieżący okres	Poprzedni okres
<b>2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)</b>	-	-
<b>2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu)</b>	-	-
- obciążenia wyrównawcze	-	-
- odszkodowania	-	-
<b>2.3. Pozostałe</b>	-	-

<b>Aktywa warunkowe razem</b>	-	-
W bieżącym okresie nie wystąpiły zmiany w poziomie zobowiązań i aktywów warunkowych		

## 16. Zobowiązania finansowe

Struktura zobowiązań finansowych:

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	Bieżący okres	Poprzedni okres	Bieżący okres	Poprzedni okres	
<b>Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:</b>	29 155	30 342	29 155	30 342	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	29 155	30 342	29 155	30 342	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
<b>Pozostałe zobowiązania inne (długoterminowe), w tym:</b>	-	-	-	-	
- zobowiązania z tytułu kaucji	-	-	-	-	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-	
- pozostałe zobowiązania	-	-	-	-	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania</b>	9 792	13 650	9 792	13 650	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
<b>Zobowiązania krótkoterminowe finansowe, w tym:</b>	10 901	8 725	10 901	8 725	
- kredyty i pożyczki	10 858	8 682	10 858	8 682	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- kaucje	43	43	43	43	wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Wyszczególnienie	Bieżący okres	Poprzedni okres
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	10 858	8 682
Kredyty i pożyczki długoterminowe	29 155	30 342
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>40 013</b>	<b>39 024</b>

Wyszczególnienie	Bieżący okres	Poprzedni okres
Kredyty	40 013	39 024
Pożyczki	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	-
Inne zobowiązania finansowe	43	43

<b>Razem zobowiązania finansowe</b>	<b>40 056</b>	<b>39 067</b>
-------------------------------------	---------------	---------------

**GRUPA KAPITAŁOWA „Efekt” S.A.**  
*Kwartalny raport finansowy*  
*za okres od 01.01.2026 do 31.03.2026 (w tysiącach złotych)*

- długoterminowe	29 155	30 342
- krótkoterminowe	10 901	8 725

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek:

Wyszczególnienie	Bieżący okres	Poprzedni okres
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	10 858	8 682
<b>Kredyty i pożyczki długoterminowe</b>	29 155	30 342
- płatne powyżej 1 roku do 3 lat	13 937	14 868
- płatne powyżej 3 lat do 5 lat	15 218	15 474
- płatne powyżej 5 lat	-	-
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	40 013	39 024

Struktura oprocentowania kredytów

Stopa procentowa	Bieżący rok	Poprzedni rok
WIBOR + marża	5 057	3 214
50% stopy redyskontowej weksli NBP	-	-
LIBOR + marża	8 944	9 104
EURIBOR + marża	26 012	26 706
inne stopy *	-	-
<b>Razem</b>	40 013	39 024

Kredyty i pożyczki – struktura walutowa

Wyszczególnienie	Bieżący okres		Poprzedni okres	
	wartość w walucie	wartość w PLN	wartość w walucie	wartość w PLN
PLN	5 057	5 057	3 214	3 214
EUR	6 064	26 012	6 318	26 706
CHF	1 913	8 944	2 006	9 104
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	x	40 013	x	39 024

### 17. Transakcje z podmiotami powiązanimi

Transakcje pomiędzy spółką dominującą a jej spółkami zależnymi, podlegały eliminacji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Transakcje pomiędzy Grupą, a członkami kluczowej kadry zarządzającej i nadzorującej oraz bliskimi członkami rodzin zaprezentowano poniżej.

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych netto	Zakupy od podmiotów powiązanych netto	Należności od podmiotów powiązanych brutto	w tym objęte odpisem aktualizującym	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych brutto	w tym zaległe, po upływie terminu płatności
<b>za okres od 01.01.2026 r. – 31.03.2026 r.</b>						
<i>Podmioty o znaczącym wpływie na Grupę:</i>						
Jednostki sprawujące współkontrolę lub mające istotny wpływ na jednostkę:	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależne	40	58	26 772	24 701	317	1 374
Jednostki stowarzyszone	0	0	231	231	204	204
Pozostałe podmioty powiązane	1338	1549	26 520	1 055	2 989	2 328
Kluczowa kadra kierownicza	-	-	-	-	-	-

Typ transakcji	Opis transakcji	Warunki transakcji	Wartość transakcji w okresie	Nierozliczone saldo transakcji na koniec okresu	szczegóły dotyczące gwarancji i poręczenia	Strona transakcji
Transakcja finansowa	Finansowanie wewnątrzgrupowe	Finansowanie wewnątrzgrupowe oprocentowane wg stałej i zmiennej stopy procentowej	Udzielenie – 1893 /splata-0	24 701	brak	Transakcja z pozostałymi podmiotami zależnymi
Transakcja finansowa	Zakup weksla inwestycyjnego	Weksel krótkoterminowy oprocentowany 5% rok	Udzielenie – 0 /splata - 1833	491	brak	Transakcja z pozostałymi podmiotami zależnymi
Transakcja finansowa	Finansowanie wewnątrzgrupowe	Finansowanie wewnątrzgrupowe oprocentowane wg stałej i zmiennej stopy procentowej	Udzielenie – 0 /splata - 3315	13 214	brak	Transakcja z pozostałymi podmiotami powiązanymi
Transakcja finansowa	Zakup weksla inwestycyjnego	Weksel krótkoterminowy oprocentowany 5% rok	Udzielenie – 0 /splata - 0	1 055	brak	Transakcja z pozostałymi podmiotami powiązanymi
Zakup usług	Zakup usług wsparcia działalności operacyjnej	Transakcje jednolite nie odbiegające od ogólnie przyjętych warunków rynkowych polegające na operacyjnym wsparciu działalności jednostki	58	317	brak	Transakcja z podmiotami zależnymi
Sprzedaż usług	Sprzedaż usług wsparcia działalności operacyjnej	Transakcje jednolite nie odbiegające od ogólnie przyjętych warunków rynkowych polegające na operacyjnym wsparciu działalności jednostki	40	1491	brak	Transakcja z podmiotami zależnymi
Zakup usług	Zakup usług wsparcia	Transakcje jednolite nie odbiegające od ogólnie	1549	2 846	brak	Transakcja z pozostałymi

**GRUPA KAPITAŁOWA „Efekt” S.A.**  
*Kwartalny raport finansowy*  
*za okres od 01.01.2026 do 31.03.2026 (w tysiącach złotych)*

	działalności operacyjnej	przyjętych warunków rynkowych polegające na operacyjnym wsparciu działalności jednostki				podmiotami powiązanymi
Sprzedaż usług	Sprzedaż usług wsparcia działalności operacyjnej	Transakcje jednolite nie odbiegające od ogólnie przyjętych warunków rynkowych polegające na operacyjnym wsparciu działalności jednostki	1 338	12 252	brak	Transakcja z pozostałymi podmiotami powiązanymi
Zakup usług	Zakup usług wsparcia działalności operacyjnej	Transakcje jednolite nie odbiegające od ogólnie przyjętych warunków rynkowych polegające na operacyjnym wsparciu działalności jednostki	0	204	brak	Transakcja z podmiotem stowarzyszonym
Sprzedaż usług	Sprzedaż usług wsparcia działalności operacyjnej	Transakcje jednolite nie odbiegające od ogólnie przyjętych warunków rynkowych polegające na operacyjnym wsparciu działalności jednostki	0	3	brak	Transakcja z podmiotem stowarzyszonym

**18. Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy**

Wyszczególnienie	Bieżący okres
Zarząd jednostki dominującej	4
Rada Nadzorcza jednostki dominującej	-
<b>RAZEM</b>	<b>4</b>

Spółka nie dokonywała emisji akcji własnych kierowanych do kadry kierowniczej podlegających regulacjom zawartym w MSSF2.

**POZOSTAŁE INFORMACJE DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU SRÓDROCZNEGO**

**1. Informacja dotycząca prognozy wyników**

Zarówno dla Korporacji Gospodarczej „Efekt” S.A. jak i dla Grupy Kapitałowej Efekt S.A. nie były podawane i publikowane prognozy wyników dotyczące I kwartału 2026.

## 2. Sprawy sądowe

### Sprawy sądowe dla KG Efekt SA

1. Przed Sądem Okręgowym w Krakowie I Wydziałem Cywilnym, przeciwko Spółce Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. prowadzone było postępowanie o zapłatę kwoty 7.591.487 zł należności głównej z powództwa Witolda Kalickiego, Stanisława Skwarka oraz spadkobierców Mariana Chwaji. Powództwo zostało wytoczone w dniu 20.02.1998 r. i dotyczy wynagrodzenia za korzystanie przez emitenta w latach 1991-1997 z wskazanych w pozwie nieruchomości położonych w Krakowie – Rybitwach, zwrotu pożytków uzyskanych z nieruchomości w latach 1991-1996 oraz odszkodowania za pogorszenie w/w nieruchomości. Emitent nie uznaje powództwa, wskazując, że brak jest podstaw faktycznych i prawych domagania się przez powodów pożytków w kwotach wskazanych w pozwie. Zgodnie ze stanowiskiem emitenta przychody osiągnięte przez „efekt” S.A. stanowiły przychód ze zorganizowanego przedsiębiorstwa, jakim był Kompleks Handlowy „Rybitwy”, nie stanowiły natomiast pożytków z rzeczy (pożytków z nieruchomości), a zatem żądanie powodów w zakresie zwrotu pożytków jest nieuprawnione tak co do zasady, jak i co do wysokości. Kwoty żądanych wynagrodzeń za korzystanie z nieruchomości oraz za rzekome ich pogorszenie nie zostały przez powodów udokumentowane. W sprawie została wydana opinia biegłego w zakresie wysokości wynagrodzenia za korzystanie, korzystna dla emitenta.

Spółka oczekuje na postanowienie w sprawie przyjęcia skargi do rozpoznania.

2. Sprawa powództwa Marcina Chmielewskiego i Witolda Kowalczyka o stwierdzenie nieważności uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 2 lipca 2020 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, rozpoznawana przed Sądem Okręgowym w Krakowie. Powodowie podnosząc zarzuty dotyczące nieprawidłowości przy zwołaniu i przeprowadzeniu Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, które w ocenie powodów prowadziły do pozbawienia części akcjonariuszy do wykonywania prawa głosu na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu, co miało wpływ na wynik głosowania. Emitent złożył odpowiedź na pozew, w której zakwestionował podstawy faktyczne i prawne powództwa, w tym w szczególności wskazał, że w przedmiotowym przypadku mając na uwadze proces materializacji akcji powstałych w wyniku podwyższenia kapitału dokonanego w grudniu 2019 roku oraz zmiany akcji imiennych na okaziciela, co zostało dokonane na wniosek akcjonariuszy akcji imiennych, w realiach rzeczzonego przypadku nie doszło do powstania jakichkolwiek nieprawidłowości, a zatem powództwo jest bezpodstawne.

Emitent kwestionuje argumentację przedstawioną w treści skargi kasacyjnej oraz zawartego w niej wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania, wskazując na prawidłowość rozstrzygnięcia wydanego przez Sąd Apelacyjny w Krakowie.

3. Przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi toczy się postępowanie o wznowienia postępowania dotyczącego przejęcia przez Skarb Państwa na własność nieruchomości położonej przy ul. Zachodniej 109 w Łodzi, w trybie dekretu o majątkach opuszczonych i poniemieckich z dnia 8 marca 1946 roku.

Sprawa rozpoznawana jest na etapie postępowania przed Sądem I instancji.

Z udziałem Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. nie toczą się aktualnie postępowania sądowe, które miałyby istotny wpływ na sytuację majątkową emitenta.

## 3. Transakcje z podmiotami powiązаныmi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe, wraz ze wskazaniem ich wartości

W pierwszym kwartale 2026 roku nie miały miejsca żadne transakcje z podmiotami powiązаныmi zawierane na warunkach innych niż rynkowe. Pozostałe transakcje z podmiotami powiązаныmi zostały ujawnione w poniższym sprawozdaniu.

#### **4. Poręczenia, pożyczki, gwarancje**

Poręczenia nie uległy zmianie w pierwszym kwartale 2026 roku. Zostały opisane w nocie zobowiązania i aktywa warunkowe.

#### **5. Inne informacje, które zdaniem emitenta są istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań**

Wszystkie istotne informacje zostały przedstawione w niniejszym sprawozdaniu.

#### **6. Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału**

Czynniki, które w naszej ocenie będą istotne dla wyników samej Spółki, jak również całej grupy w najbliższym czasie to:

- popyt na usługi oferowane w sektorze usługowym,
- wzrost konkurencyjności prowadzonych przedsięwzięć,
- maksymalizacja efektywności prowadzonej działalności,
- popyt na usługi hotelarsko-turystyczne,
- konsekwentne prowadzenie przez jednostki hotelowe działań marketingowo-sprzedażowych,

Czynniki, które w naszej ocenie będą istotne dla poszczególnych segmentów w najbliższym czasie to:

- czynniki dotyczące segmentu handlowo-usługowego
  - posiadanie największego w regionie zorganizowanego kompleksu handlowego, wyposażonego w nowoczesne systemy zarządzania,
  - utrzymywanie się popytu na usługi najmu
- czynniki dotyczące segmentu hotelarsko-turystycznego
  - dalszy wzrost atrakcyjności lokalnego rynku usług hotelarskich i turystycznych,
  - nowopowstające w Krakowie, konkurencyjne inwestycje hotelowe i konferencyjne,
  - uzyskiwanie wyższej ceny usług hotelarskich przy utrzymaniu wysokiego standardu oferowanych usług,
  - rozwój usług gastronomicznych,
  - rozwój usług konferencyjnych i bankietowych dla dużej liczby uczestników,
  - pozyskiwanie nowych klientów oraz umacniania współpracy z dotychczasowymi partnerami,
  - pozyskiwanie klientów indywidualnych,
  - dążenie do eliminacji sezonowych wahań osiągniętych przychodów poprzez rozwój segmentu konferencyjno-bankietowego, zwłaszcza w okresie po sezonie,
  - intensywne wykorzystanie możliwości własnych stron www i platform internetowych

#### **7. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym**

Zarząd Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. poinformował o istotnych zmianach kadrowych, które nastąpiły w wyniku uchwał Rady Nadzorczej z dnia 9 kwietnia 2026 roku. W związku z wygaśnięciem mandatu dotychczasowej Prezes Zarządu Teresy Kawczyńskiej nowym Prezesem Zarządu został Arkadiusz Matejczyk, który dotychczas pełnił funkcję Członka Zarządu. Jednocześnie do składu organu zarządzającego powołano Iwonę Stępień, powierzając jej funkcję Członka Zarządu. Nowa Członkini Zarządu jest związana ze spółką od 2019 roku jako Dyrektor Kompleksu Handlowego Rybitwy i oświadczyła, że spełnia wszystkie wymogi prawne, nie figuruje w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych oraz nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec emitenta. (*Raport bieżący nr 4/2026*)

**KWARTALNA INFORMACJA FINANSOWA KORPORACJI GOSPODARCZEJ „EFEKT” S.A.**

**WPROWADZENIE DO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA I KWARTAŁ 2026 ROKU**

**1. Wybrane dane finansowe Korporacji Gospodarczej „Efekt” S.A. zawierające podstawowe pozycje skróconego sprawozdania finansowego (również przeliczone na euro)**

Średnie kursy wymiany złotego w stosunku do EURO w okresach objętych sprawozdaniem finansowym, ustalone przez Narodowy Bank Polski objętych historycznymi danymi finansowymi wynoszą:

Okres obrotowy	średni kurs w okresie*	Kurs na ostatni dzień okresu
2026-03-31	4,2419	4,2894
2025-12-31	4,2362	4,2267
2025-03-31	4,1848	4,1839

*\*) średnia kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie*

Pozycje rachunku zysków i strat, sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych zostały przeliczone według kursu EUR/PLN, stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski (NBP) na ostatni dzień każdego miesiąca danego okresu obrotowego.

Pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej zostały przeliczone według średniego kursu EUR/PLN obowiązującego na koniec danego okresu obrotowego, ustalonego przez NBP.

Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej, sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku przepływów pieniężnych z prezentowanego sprawozdania finansowego oraz danych porównywalnych, przeliczonych na EURO:

Wyszczególnienie	Bieżący okres		Poprzedni okres	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Zestawienie Całkowitych Dochodów</b>				
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	7 708	1 817	7 284	1 741
Koszty działalności operacyjnej	1 914	451	1 919	458
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	5 885	1 387	5 365	1 282
Zysk (strata) brutto	3 855	909	3 481	832
Zysk (strata) netto	3 231	762	2 722	650
Liczba udziałów/akcji w sztukach	4 995 450	4 995 450	4 995 450	4 995 450
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	0,65	0,15	0,54	0,13
<b>Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej</b>				
Aktywa trwałe	117 712	27 443	118 637	28 069
Aktywa obrotowe	9 382	2 187	9 600	2 271
Kapitał własny	77 924	18 167	74 693	17 672
Kapitał zakładowy	4 995	1 165	4 995	1 182
Zobowiązania długoterminowe	31 785	7 410	31 833	7 532
Zobowiązania krótkoterminowe	17 384	4 053	21 710	5 136
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	15,60	3,64	14,95	3,54
<b>Rachunek Przepływów Pieniężnych</b>				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 411	1 040	374	89
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-2 105	-496	-258	-62
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-58	-14	-65	-16

**SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I KWARTAŁ 2026 r. KORPORACJI GOSPODARCZEJ  
„EFEKT” S.A.**

**SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ**

AKTYWA	Bieżący okres	Poprzedni okres
<b>Aktywa trwałe</b>	117 712	118 637
Rzeczowe aktywa trwałe	17 050	16 961
Nieruchomości inwestycyjne	39 416	39 416
Wartość firmy	-	-
Pozostałe wartości niematerialne	2	4
Inwestycje w jednostkach zależnych, wspólnych przedsiębiorstwach i w jednostkach stowarzyszonych	51 825	51 825
Inwestycje rozliczane zgodnie z metodą praw własności	-	-
Inne aktywa finansowe	-	-
Należności długoterminowe	8 096	9 108
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 323	1 323
<b>Aktywa obrotowe</b>	9 382	9 600
Zapasy	96	96
Należności handlowe oraz pozostałe należności	2 027	2 659
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	374	2 207
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 885	4 637
Aktywa obrotowe bez aktywów przeznaczonych do sprzedaży	9 382	9 600
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-
<b>Aktywa razem</b>	127 094	128 237

PASywa	Bieżący okres	Poprzedni okres
<b>Kapitał własny</b>	77 924	74 693
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	77 924	74 693
Kapitał zakładowy	4 995	4 995
Zyski zatrzymane	72 929	69 698
W tym wynik finansowy okresu	3 231	9 767
Kapitały akcjonariuszy niekontrolujących	-	-
<b>Zobowiązanie długoterminowe</b>	31 785	31 833
Kredyty i pożyczki	472	520
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-
Zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania	-	-
Inne zobowiązania finansowe	-	-
Rezerwa na odroczony podatek dochodowy	4 318	4 318
Rezerwy długoterminowe	26 995	26 995
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	17 384	21 711
Kredyty i pożyczki	192	192
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-
Zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania	4 935	10 396
Zobowiązania dotyczące podatku bieżącego	1 095	101
Inne zobowiązania finansowe	-	-
Rezerwy krótkoterminowe	11 163	11 022
<b>Zobowiązania krótkoterminowe bez zobowiązań wchodzących w skład grup przeznaczonych do sprzedaży</b>	17 384	21 711
Zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży	-	-
<b>Zobowiązania razem</b>	49 170	53 544
<b>Pasywa razem</b>	127 094	128 237

<b>SPRAWOZDANIE Z DOCHODÓW CAŁKOWITYCH</b>	<b>Bieżący okres</b>	<b>Poprzedni okres</b>
<b>Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów</b>	7 708	7 284
Amortyzacja	126	115
Zużycie materiałów i energii	923	801
Usługi obce	269	433
Podatki i opłaty	116	103
Koszty świadczeń pracowniczych	472	458
Pozostałe koszty rodzajowe	8	8
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
Zmiana stanu produktów	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	90	4
Pozostałe koszty operacyjne	-	5
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>5 885</b>	<b>5 365</b>
Przychody finansowe	2	29
Koszty finansowe	2 032	1 913
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>3 855</b>	<b>3 481</b>
Podatek dochodowy	624	759
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>3 231</b>	<b>2 722</b>
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-
<b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>	<b>3 231</b>	<b>2 722</b>
Zysk (strata) netto akcjonariuszy nie kontrolujących	-	-
Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	3 231	2 722
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	4 995 450	4 995 450
Średnia ważona rozwodniona ilość akcji zwykłych	4 995 450	4 995 450

**ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM**

	<i>Kapitał zakładowy</i>	<i>Zyski zatrzymane</i>	<i>Kapitał własny jednostki dominującej ogółem</i>	<i>Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących</i>	<i>Kapitał własny ogółem</i>
<b>Bieżący okres</b>					
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2026</b>	4 995	69 698	74 693		74 693
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-		-
Korekty z tyt. błędów poprzednich okresów	-	-	-		-
<b>Kapitał własny po korektach</b>	4 995	69 698	74 693		74 693
Emisja akcji	-	-	-		-
Wpłaty na podwyższenie kapitału zakładowego	-	-	-		-
Wypłata dywidendy	-	-	-		-
Zysk (strata) netto	-	3 231	3 231		3 231
Inne dochody całkowite	-	-	-		-
Suma dochodów całkowitych	-	3 231	3 231		3 231
Zwiększenie (zmniejszenie) wartości kapitału własnego	-	3 231	3 231		3 231
<b>Kapitał własny na dzień 31.03.2026</b>	4 995	72 929	77 924		77 924
<b>Poprzedni okres</b>					
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2025</b>	4 995	60 180	65 176	-	65 176
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-
Korekty z tyt. błędów poprzednich okresów	-	-	-	-	-
<b>Kapitał własny po korektach</b>	4 995	60 180	65 176	-	65 176
Emisja akcji	-	-	-	-	-
Wpłaty na podwyższenie kapitału zakładowego	-	-	-	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto		2 722	2 722		2 722
Inne dochody całkowite					
Suma dochodów całkowitych		2 722	2 722		2 722
Zwiększenie (zmniejszenie) wartości kapitału własnego		2 722	2 722		2 722
<b>Kapitał własny na dzień 31.03.2025</b>	4 995	62 902	67 898		67 898

**RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH – METODA POŚREDNIA**

	Bieżący okres	Poprzedni okres
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>I. Zysk (strata) brutto</b>	3 855	3 481
<b>II. Korekty razem</b>	1 180	-3 107
Amortyzacja	126	113
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	-	-
Przychody z tytułu odsetek	-	-29
Koszty z tytułu odsetek	10	17
Przychody z tytułu dywidend	-	-
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	1 893	-
Zmiana stanu rezerw	141	-
Zmiana stanu zapasów	-	-20
Zmiana stanu należności	3 477	1 940
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	-4 466	-5 128
Inne korekty	-	-
<b>Gotówka z działalności operacyjnej</b>	5 035	374
Podatek dochodowy (zapłacony)/zwrócony	-624	-
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	4 411	374
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej i finansowej</b>	-	-
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych innych niż wartość firmy, nieruchomości inwestycyjnych oraz innych aktywów trwałych	-	-
Wpływy ze zbycia aktywów finansowych	-	-
Wpływ z tytułu spłaty udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-
Inne wpływy/wydatki inwestycyjne	-	-
Wydatki inwestycyjne na wartości niematerialne i prawne oraz rzeczowe aktywa trwałe	-212	-258
Wydatki na nabycie aktywa finansowe	-1 893	-
<b>I. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	-2 105	-258
Wpływy z emisji akcji	-	-
Kredyty i pożyczki (połączone z emisją dłużnych papierów wartościowych)	-	-
Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
Spłaty kredytów i pożyczek	-48	-48
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-
Odsetki	-10	-17
Inne wpływy (wydatki) finansowe	-	-
<b>II. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	-58	-65
<b>C. Zwiększenie (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów przed skutkami kursów wymiany</b>	2 248	51
Skutki zmian kursów wymiany, które dotyczą środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	-	-
Zwiększenie (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	2 248	51
<b>D. Środki pieniężne na początek okresu</b>	4 637	9 600
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (D+C)</b>	6 885	9 650

**SKRÓCONE INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO KWARTALNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA  
FINANSOWEGO SPORZĄDZONEGO ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 31.03.2026 ROKU**

**1. Rzeczowe aktywa trwale Korporacji Gospodarczej Efekt S.A.**

Zmiana rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych) w bieżącym okresie

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki Transportu	Pozostałe Środki Trwale	Środki trwale w budowie	Razem
<b>Wartość bilansowa brutto na początek roku</b>	4 757	10 815	2 453	522	291	4 254	23 090
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	-	-	52	-	-	212	264
nabycia środków trwałych	-	-	52	-	-	212	264
wytworzenia we własnym zakresie środków trwałych	-	-	-	-	-	-	-
zaliczek	-	-	-	-	-	-	-
inne	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	-	-	-	-	-	52	52
sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-
likwidacja	-	-	-	-	-	-	-
przyjęcie środków trwałych i inwestycji w nieruchomości	-	-	-	-	-	52	52
inne	-	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość bilansowa brutto na dzień bilansowy</b>	4 757	10 815	2 505	522	291	4 414	23 303
<b>Umorzenie na początek roku</b>	71	3 006	1 995	496	258	-	5 827
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	0	96	23	3	2	-	123
amortyzacji	0	96	23	3	2	-	123
inne	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	-	-	-	-	-	-	-
sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-
inne	-	-	-	-	-	-	-
<b>Umorzenie na dzień bilansowy</b>	72	3 102	2 017	500	260	-	5 950
<b>Odpisy aktualizujące na początek roku</b>	-	-	-	-	-	302	302
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	-
<b>Odpisy aktualizujące na koniec roku</b>	-	-	-	-	-	302	302
<b>Wartość netto na dzień bilansowy</b>	4 685	7 713	487	22	31	4 112	17 050

## 2. Nieruchomości inwestycyjne

	Bieżący okres	Poprzedni okres
<b>Wartość bilansowa na BO</b>	<b>39 416</b>	<b>35 221</b>
<b>Zwiększenia stanu, z tytułu:</b>	-	<b>5 690</b>
- nabycia nieruchomości	-	-
- aktywowanych późniejszych nakładów	-	-
- zysk wynikający z przeszacowania do wartości godziwej	-	5 690
- inne zwiększenia	-	-
<b>Zmniejszenia stanu, z tytułu:</b>	-	<b>1 495</b>
- zbycia nieruchomości	-	-
- reklasyfikacji z oraz do innej kategorii aktywów	-	-
- strata wynikająca z przeszacowania do wartości godziwej	-	-
- inne zmniejszenia	-	1 495
<b>Wartość bilansowa na BZ</b>	<b>39 416</b>	<b>39 416</b>

### 1. Podstawa wyceny i klasyfikacja w hierarchii wartości godziwej

Na dzień 31 marca 2026 r. nieruchomości inwestycyjne zostały wycenione w wartości godziwej zgodnie z MSSF 13 "Wycena w wartości godziwej". Wycena została przeprowadzona z uwzględnieniem danych rynkowych dostępnych na dzień wyceny oraz z zastosowaniem osądów wymaganych dla wycen poziomu 3 hierarchii wartości godziwej. Podstawą wyceny były operaty szacunkowe sporządzone przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego.

Wyceny nieruchomości inwestycyjnych zostały zaklasyfikowane do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej, ponieważ ustalenie wartości godziwej wymagało wykorzystania istotnych nieobserwowalnych danych wejściowych (m.in. założeń dotyczących poziomu obłożenia, stawek usług, kosztów operacyjnych oraz stopy kapitalizacji).

### 2. Proces wyceny

Proces wyceny obejmował sporządzenie operatów szacunkowych przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego posiadającego odpowiednie kwalifikacje i doświadczenie w wycenie nieruchomości podobnych. W ramach procesu Zarząd dokonał przeglądu kluczowych założeń przyjętych w wycenie, w tym ich spójności z dostępnymi informacjami rynkowymi oraz ocenił adekwatność klasyfikacji wycen do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej. Wycena została przeprowadzona w oparciu o perspektywę uczestników rynku.

### 3. Technika wyceny i opis modelu

Do określenia wartości godziwej zastosowano podejście dochodowe, metodę zysków oraz technikę kapitalizacji prostej netto. Metoda zysków jest właściwa dla nieruchomości o charakterze specjalistycznym (np. hotele), gdzie zdolność do generowania dochodu zależy od wyników operacyjnych działalności prowadzonej na nieruchomości. W uproszczeniu wartość godziwa (WG) jest funkcją efektywnego dochodu operacyjnego netto (DON) oraz stopy kapitalizacji (R):  $WG \approx DON / R$ . DON odzwierciedla dochód możliwy do uzyskania przez uczestnika rynku, po uwzględnieniu racjonalnych kosztów operacyjnych oraz warunków rynkowych.

### 4. Istotne nieobserwowalne dane wejściowe (poziom 3) – ujawnienia ilościowe

Zgodnie z MSSF 13 ujawnieniu podlegają ilościowe informacje o istotnych nieobserwowalnych danych wejściowych wykorzystanych w wycenach poziomu 3. Poniższa tabela prezentuje kluczowe parametry oraz przedziały wartości przyjęte w modelach wyceny.

<b>Parametr (poziom 3)</b>	<b>Jednostka</b>	<b>Zakres / wartość przyjęta</b>	<b>Wpływ na wartość godziwą</b>
<i>Efektywny dochód operacyjny netto (DON)</i>	<i>tys. zł/rok</i>	<i>ustalany indywidualnie dla każdej nieruchomości na podstawie prognoz przychodów i kosztów</i>	<i>wyższy DON → wyższa wartość</i>
<i>Poziom pustostanów</i>	<i>%</i>	<i>Dla rynku Krakowskiego przyjęto około 5 %</i>	<i>wyższe obłożenie → wyższa wartość</i>
<i>Koszty operacyjne</i>	<i>Rynkowe wartości wydatków</i>	<i>ok.10 zł za m2 p. najmu</i>	<i>wyższe koszty → niższa wartość</i>
<i>Stopa kapitalizacji (R)</i>	<i>%</i>	<i>około 7,0%</i>	<i>wyższa stopa → niższa wartość</i>

### **5. Współzależność nieobserwowalnych danych wejściowych**

*Istotne nieobserwowalne dane wejściowe pozostają ze sobą współzależne. Wzrost poziomu obłożenia oraz wzrost stawek usług hotelowych co do zasady zwiększa efektywny DON i tym samym wartość godziwą. Z kolei wzrost kosztów operacyjnych lub wzrost stopy kapitalizacji prowadzi do obniżenia wartości godziwej. Jednoczesna zmiana kilku parametrów może wzmacniać lub częściowo kompensować wpływ poszczególnych założeń na wynik wyceny.*

### **6. Wrażliwość wyceny**

*Zarząd przeanalizował wrażliwość wyceny na racjonalnie możliwe zmiany kluczowych danych wejściowych poziomu 3. Poniższa tabela prezentuje kierunkowy wpływ zmian pojedynczych parametrów przy założeniu niezmienności pozostałych danych wejściowych.*

<b>Parametr</b>	<b>Przykładowa zmiana</b>	<b>Kierunek wpływu</b>
<i>Stopa kapitalizacji</i>	<i>+0,5 p.p.</i>	<i>Spadek</i>
<i>Stopa kapitalizacji</i>	<i>-0,5 p.p.</i>	<i>Wzrost</i>
<i>Poziom pustostanu</i>	<i>+5 p.p.</i>	<i>Spadek</i>
<i>Poziom pustostanu</i>	<i>-5 p.p.</i>	<i>Wzrost</i>
<i>Stawki pokoi i usług</i>	<i>+5%</i>	<i>Wzrost</i>
<i>Koszty operacyjne</i>	<i>+5%</i>	<i>Spadek</i>

### **7. Przesunięcia pomiędzy poziomami hierarchii wartości godziwej**

*W bieżącym okresie sprawozdawczym nastąpiło przesunięcie nieruchomości inwestycyjnych z poziomu 2 do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej w rozumieniu MSSF 13. Przesunięcie wynikało ze zmiany oceny charakteru danych wejściowych wykorzystywanych do ustalenia wartości godziwej. Na dzień 31 marca 2026 r. wycena nieruchomości inwestycyjnych opierała się na istotnych nieobserwowalnych danych wejściowych, w szczególności dotyczących efektywnego dochodu operacyjnego netto, poziomu pustostanów, kosztów operacyjnych oraz stopy kapitalizacji, wobec czego nieruchomości inwestycyjne zostały zaklasyfikowane do poziomu 3. W okresie porównawczym nieruchomości inwestycyjne były prezentowane w poziomie 2, ponieważ przy wcześniejszej ocenie większe znaczenie przypisywano danym obserwowalnym rynkowo. Jednostka przyjmuje, że przesunięcia pomiędzy poziomami hierarchii wartości godziwej ujmują się na koniec okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiła zmiana okoliczności stanowiących podstawę klasyfikacji.*

### **8. Informacje rynkowe po dniu bilansowym (MSR 10)**

*Zarząd przeanalizował publicznie dostępne informacje rynkowe istotne dla wyceny nieruchomości hotelowych dostępne do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego, w tym informacje dotyczące stóp procentowych i ogólnej sytuacji w sektorze zakwaterowania. Na podstawie analizy Zarząd ocenił, czy informacje te potwierdzają warunki istniejące na dzień 31 marca 2026 r., czy też odnoszą się do zdarzeń następujących po dniu bilansowym. W ocenie Zarządu informacje dostępne po dniu*

*bilansowym nie stanowią przesłanki do korekty wartości godziwej ustalonej na dzień 31 marca 2026 r., natomiast pozostają istotne dla oceny ryzyka i powinny być rozpatrywane jako informacje uzupełniające.*

<i>Model wyceny</i>	<i>Dane wejściowe</i>	<i>Wartość</i>
<i>Obiekty komercyjne wycenione metodami dochodowymi – poziom 3 hierarchii wartości godziwej</i>	<i>Do wyceny nieruchomości inwestycyjnych na poziomie trzecim wykorzystano metodę dochodową.</i>	39 416

### 3. Aktywa finansowe

Wyszczególnienie	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe	Kategoria instrumentów finansowych
	Okres bieżący	Rok poprzedni	Okres bieżący	Rok poprzedni		
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (długoterminowe i krótkoterminowe razem)</b>	10 123	11 767	10 123	11 767	10 123	<i>wyceniane w zamortyzowanym koszcie</i>
<b>Inne aktywa finansowe (długoterminowe), w tym:</b>	-	-	-	-	-	
Pożyczki	-	-	-	-	-	<i>wyceniane w zamortyzowanym koszcie</i>
Papiery wartościowe	-	-	-	-	-	<i>wyceniane w zamortyzowanym koszcie</i>
<b>Aktywa finansowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym:</b>	51 825	51 825	51 825	51 825	51 825	
udziały i akcje	51 825	51 825	51 825	51 825	51 825	<i>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy</i>
<b>Pozostałe aktywa finansowe (krótkoterminowe), w tym:</b>	374	2 207	374	2 207	374	
Pożyczki	-	-	-	-	-	<i>wyceniane w zamortyzowanym koszcie</i>
Papiery wartościowe	374	2 207	374	2 207	374	<i>wyceniane w zamortyzowanym koszcie</i>
Obligacje	-	-	-	-	-	<i>wyceniane w zamortyzowanym koszcie</i>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	6 885	4 637	6 885	4 637	6 885	
środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	6 885	4 637	6 885	4 637	6 885	<i>wyceniane w zamortyzowanym koszcie</i>

#### 4. Zobowiązania finansowe

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	Rok bieżący	Rok poprzedni	Rok bieżący	Rok poprzedni	
<b>Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:</b>	472	520	472	520	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	472	520	472	520	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
<b>Pozostałe zobowiązania inne (długoterminowe), w tym:</b>	-	-	-	-	
- zobowiązania z tytułu kaucji	-	-	-	-	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- zobowiązania z tytułu partycypacji	-	-	-	-	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- zobowiązania leasingowe	-	-	-	-	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania</b>	4 935	10 396	4 935	10 396	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
<b>Zobowiązania krótkoterminowe finansowe, w tym:</b>	192	192	192	192	
kredyty i pożyczki	192	192	192	192	wyceniane w zamortyzowanym koszcie

#### 5. Transakcje z podmiotami powiązanimi

W poniższej notcie zaprezentowano transakcje pomiędzy spółką dominującą a jej spółkami zależnymi oraz między spółką dominującą a jednostkami stowarzyszonymi i pozostałymi jednostkami powiązanimi. Transakcje pomiędzy jednostką dominującą, a członkami kluczowej kadry zarządzającej i nadzorującej oraz bliskimi członkami rodzin zaprezentowano poniżej.

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych	w tym przeterminowane	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	w tym zaległe, po upływie terminu płatności
<b>za bieżący okres</b>						
<b>Jednostki sprawujące współkontrolę lub mające istotny wpływ na jednostkę:</b>	-	-	-		-	-
<b>Jednostki zależne:</b>	-	58	24 933	23 851	317	217
<b>Jednostki stowarzyszone</b>		-	231	231	204	204
<b>Pozostałe jednostki powiązane:</b>	-	1549	14 269	1 055	2 846	2 328
<b>Osoby Zarządzające</b>	-	-	-	-	-	-

**GRUPA KAPITAŁOWA „Efekt” S.A.**  
*Kwartałny raport finansowy*  
*za okres od 01.01.2026 do 31.03.2026 (w tysiącach złotych)*

<i>Typ transakcji</i>	<i>Opis transakcji</i>	<i>Warunki transakcji</i>	<i>Wartość transakcji</i>	<i>Nierozliczone saldo transakcji</i>	<i>szczegóły dotyczące gwarancji i poręczenia</i>	<i>Strona transakcji</i>
Transakcja finansowa	Finansowa nie wewnątrzgrupowa	Finansowanie wewnątrzgrupowe oprocentowane wg stałej i zmiennej stopy procentowej	Udzielenie – 1893 /spłata-0	23 851	brak	Transakcja z pozostałymi podmiotami zależnymi
Transakcja finansowa	Zakup weksla inwestycyjnego	Weksel krótkoterminowy oprocentowany 5% rok	Udzielenie – 0 /spłata - 1833	374	brak	Transakcja z pozostałymi podmiotami zależnymi
Transakcja finansowa	Finansowa nie wewnątrzgrupowa	Finansowanie wewnątrzgrupowe oprocentowane wg stałej i zmiennej stopy procentowej	Udzielenie – 0 /spłata - 3315	13 214	brak	Transakcja z pozostałymi podmiotami powiązanymi
Transakcja finansowa	Zakup weksla inwestycyjnego	Weksel krótkoterminowy oprocentowany 5% rok	Udzielenie – 0 /spłata - 0	1 055	brak	Transakcja z pozostałymi podmiotami powiązanymi
Zakup usług	Zakup usług wsparcia działalności operacyjnej	Transakcje jednolite nie odbiegające od ogólnie przyjętych warunków rynkowych polegające na operacyjnym wsparciu działalności jednostki	58	317	brak	Transakcja z podmiotami zależnymi
Sprzedaż usług	Sprzedaż usług wsparcia działalności operacyjnej	Transakcje jednolite nie odbiegające od ogólnie przyjętych warunków rynkowych polegające na operacyjnym wsparciu działalności jednostki	0	618	brak	Transakcja z podmiotami zależnymi
Zakup usług	Zakup usług wsparcia działalności operacyjnej	Transakcje jednolite nie odbiegające od ogólnie przyjętych warunków rynkowych polegające na operacyjnym wsparciu działalności jednostki	1 549	2 846	brak	Transakcja z pozostałymi podmiotami powiązanymi
Sprzedaż usług	Sprzedaż usług wsparcia działalności operacyjnej	Transakcje jednolite nie odbiegające od ogólnie przyjętych warunków rynkowych polegające na operacyjnym wsparciu działalności jednostki	0	0	brak	Transakcja z pozostałymi podmiotami powiązanymi
Zakup usług	Zakup usług wsparcia działalności operacyjnej	Transakcje jednolite nie odbiegające od ogólnie przyjętych warunków rynkowych polegające na operacyjnym wsparciu działalności jednostki	0	204	brak	Transakcja z podmiotem stowarzyszonym
Sprzedaż usług	Sprzedaż usług wsparcia działalności operacyjnej	Transakcje jednolite nie odbiegające od ogólnie przyjętych warunków rynkowych polegające na operacyjnym wsparciu działalności jednostki	0	3	brak	Transakcja z podmiotem stowarzyszonym

Kraków, 18 maja 2026 roku

Podpisy Zarządu:

.....  
*Prezes Zarządu*  
*Arkadiusz Matejczyk*

.....  
*Członek Zarządu*  
*Paweł Kopania*

.....  
*Członek Zarządu*  
*Iwona Stępień*