



**WSTĘPNE SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ
ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ
KORPORACJI GOSPODARCZEJ „EFEKT” S.A.**

**ZA OKRES
01.01.2024 – 30.06.2024 r.**

Kraków, 30 września 2024 r.

SPIS TREŚCI:

A. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI KORPORACJI GOSPODARCZEJ „EFEKT” S.A. oraz GRUPY KAPITAŁOWEJ „EFEKT”	4
1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej	6
1.1. Dane rejestracyjne i adresowe podmiotu dominującego	6
1.2. Przedmiot działalności	7
1.3. Informacje o powiązaniach kapitałowych lub organizacyjnych z innymi podmiotami	8
1.4. Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej	9
1.5. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA	10
1.1. Zarząd i Rada Nadzorcza Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A.	11
1.6. Rekompensaty dla osób zarządzających w przypadku rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny	11
2. Podstawowe dane ekonomiczno-finansowe Jednostki dominującej i Grupy Kapitałowej „efekt” S.A. za pierwsze półrocze 2024 roku	11
2.1. Wybrane dane finansowe dla Grupy Kapitałowej.	11
2.2. Wybrane dane finansowe dla Korporacji Gospodarczej Efekt SA.	12
Wybrane dane finansowe dla Korporacji Gospodarczej Efekt SA. przedstawia poniższa tabela	12
7	12
3. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących emitenta	13
4. Najważniejsi odbiorcy w 2024 roku	14
5. Najważniejsi dostawcy w 2024 roku	14
6. Zawarte znaczące umowy i umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami	14
7. Informacje o zawarciu przez emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na warunkach innych niż rynkowe	14
8. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów i pożyczek	14
9. Informacje o udzielonych pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	15
10. Wskazanie istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	15
11. Opis podstawowych zagrożeń i ryzyka związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego	16
12. Wpływ pandemii COVID-19 na wyniki operacyjne Grupy	21
13. Wpływ konfliktu zbrojnego toczącego się na terenie Ukrainy na działalność Emitenta	22
14. Emisja akcji i wykorzystanie wpływów z emisji	23
15. Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok	23
16. Zarządzanie zasobami finansowymi	24
17. Wskazanie czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe	24
18. Wskazanie czynników, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	24
19. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania w Grupie Kapitałowej	26
20. Liczba i wartość nominalna wszystkich akcji Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. będących w posiadaniu osób nadzorujących i zarządzających	26
21. Informacje o znanych umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy	26

22. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych	26
23. Informacje o dacie zawarcia umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych oraz wynagrodzeniu za I półrocze 2024 rok.	26
24. Pozycje pozabilansowe	26
B. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU KORPORACJI GOSPODARCZEJ „EFEKT” S.A. W KRAKOWIE DOTYCZĄCE PÓŁROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO, A TAKŻE JEDNOSTKOWEGO I SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOCI EMITENTA ZA I PÓŁROCZE 2024.....	26

A. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI KORPORACJI GOSPODARCZEJ „EFEKT” S.A oraz GRUPY KAPITAŁOWEJ „EFEKT”

Wprowadzenie do sprawozdania

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej efekt S.A. za I półrocze 2024 roku zostało przygotowane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone 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).

Zarząd Korporacji Gospodarczej “efekt” S.A. w składzie Teresa Kawczyńska - Prezes Zarząd oraz Arkadiusz Matejczyk - Członek Zarządu na wstępie pragnie wyjaśnić, że okoliczności związane z przygotowaniem niniejszego sprawozdania oraz jego zakresem w tym obstrukcją działań zawieszonych członków zarządu, są konsekwencją sporu korporacyjnego, do jakiego doszło pomiędzy Zarządem Spółki Korporacja Gospodarcza “efekt” S.A. w składzie Pan Tomasz Bujak – Wiceprezes Zarządu, Pan Grzegorz Cetera - Członek Zarządu oraz Pani Dominika Wiesiołek-Picyk – oraz częścią Członków Rady Nadzorczej, akcjonariuszami, którzy zawarli Porozumienie Akcjonariuszy, o którym Emitent informował w drodze raportu nr 9/2024 z dnia 24 czerwca 2024 roku, na tle licznych bezprawnych działań zawieszonych już członków Zarządu, jak i dopuszczalności wykonywania przez wskazanych akcjonariuszy praw korporacyjnych, w tym w szczególności wykonywania prawa głosu na Walnym Zgromadzeniu.

Przejawem tego sporu, było niedopuszczenie przez ówczesny Zarząd do formalnego udziału na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w dniu 28 czerwca 2024 roku akcjonariuszy, którzy zawarli w/w porozumienie i to pomimo **oddalenia przez Sąd Okręgowy w Krakowie, Sąd Okręgowy w Warszawie oraz Sąd Okręgowy we Wrocławiu wniosków o zabezpieczenie złożonych przez ówczesny Zarząd Emitenta**. W obliczu przedmiotowej sytuacji oraz niezrozumiałego konfliktu, pozostali akcjonariusze uprawnieni do udziału w przedmiotowym Walnym Zgromadzeniu zadecydowali o przerwie w obradach do dnia 22 lipca 2024 r.

Następnie pomimo obstrukcji ze strony ówczesnego Zarządu poprzez próbę bezprawnego zamknięcia wznowionych o godz. 16:00 obrad Walnego Zgromadzenia, akcjonariusze uprawnieni do udziału w przedmiotowym Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu i dysponujący łącznie ponad 90 % wszystkich uprawnionych akcji do wzięcia udziału w tym Walnym Zgromadzeniu, w dniu 22 lipca 2024 roku kontynuowali i przeprowadzali obrady, na których m.in. podjęto uchwały w sprawie wyboru nowej Rady Nadzorczej (w tożsamym składzie, jaki został następnie wybrany na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Korporacji Gospodarczej “efekt” S.A. w dniu 6 września 2024 roku).

Wobec kwestionowania przez ówczesny Zarząd Emitenta dysponującego dostępem do systemu ESPI, uchwał Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia podjętych w dniu 22 lipca 2024 roku, a następnie kwestionowania przez ten organ decyzji podejmowanych przez nową Radę Nadzorczą, w szczególności w przedmiocie odwołania dotychczasowych członków zarządu z ważnych powodów, oraz powołania nowego Zarządu, doszło do tzw. “dwuwładztwa” oraz kontestowania działań podejmowanych przez nowych członków Zarządu przez byłych już Członków Zarządu tj. Pana Tomasza Bujaka, Grzegorza Ceterę oraz Panią Dominikę Wiesiołek-Picyk.

Dążąc do minimalizacji negatywnych skutków przedmiotowej sytuacji dla Spółki oraz Grupy Kapitałowej Korporacji Gospodarczej "efekt" S.A. Zarząd składający podpis pod niniejszym sprawozdaniem, oczekując na decyzję Sądu uprawnionego do oceny skuteczności w/w uchwał, powstrzymał się od działań mogących prowadzić do dalszej destabilizacji sytuacji organizacyjno-korporacyjno-gospodarczej Emitenta oraz podejmował działania , które o obliczu bieżącej sytuacji były konieczne i nieodzowne.

W dalszej kolejności w dniu 6 września 2024 roku doszło do przeprowadzenia z inicjatywy ówczesnego Zarządu w składzie Tomasz Bujak, Grzegorz Cetera oraz Dominika Wiesiołek-Picyk do zwołania i przeprowadzenia obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, na którym, z zastrzeżeniem uchwały w sprawie wypłaty dywidendy (zmienionej jedynie co do daty jej wypłaty z uwagi na zapadłe terminy), podjęto tożsamej treści uchwały jak w dniu 22 lipca 2024 roku, w tym w szczególności w zakresie wyboru nowej Rady Nadzorczej, o czym Emitent informował w drodze raportów bieżących nr 19/2024 oraz 20/2024 , jak nie udzielenie absolutorium wszystkim tym samym członkom zarządu jak również członkom Rady Nadzorczej , którzy w ocenie akcjonariuszy działali na szkodę Emitenta.

Rada Nadzorcza dążąc do rozwiązania przedmiotowej sytuacji oraz w celu uniknięcia kwestionowania podjętych uchwał przez Radę Nadzorczą jak miało to miejsce wcześniej przez ówczesny odwołany zarząd , w pierwszej kolejności rozszerzyła skład Zarządu Emitenta powołując do niego Panią Teresę Kawczyńską - na stanowisko Prezesa Zarządu oraz Pana Arkadiusza Matejczyka – na stanowisko Członka Zarządu , o czym Emitent poinformował w drodze raportu bieżącego nr 21/2024.

Następnie w dniu 12 września 2024 roku Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o zarządzeniu sporządzenia audytu prawno-finansowo-organizacyjnego Grupy Kapitałowej Korporacja Gospodarcza "efekt" S.A., zmierzającego do weryfikacji i potwierdzenia licznych bezprawnych i na szkodę Emitenta działań gospodarczych podejmowanych na przestrzeni 2023 i 2024 roku, a jednocześnie mając m.in. na uwadze w/w okoliczności, Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w przedmiocie zawieszenia z dniem 12 września 2024 roku członków Zarządu tj. Pana Tomasza Bujaka, Pana Grzegorza Ceterę oraz Panią Dominikę Wiesiołek-Picyk w obowiązkach członków zarządu na podstawie art. 383 k.s.h. na okres 3 miesięcy.

Istotnym dla wyjaśnienia przyczyn braku poddania niniejszego raportu badaniu przez biegłego rewidenta pozostaje ponadto fakt, że w lipcu 2024 roku ówczesny Zarząd powierzył prowadzenie ksiąg rachunkowych Spółki od czerwca 2024 roku nowemu podmiotowi tj. Spółce Tax-Net S.A., wypowiadając jednocześnie umowy zawarte z biurem rachunkowym, które prowadziło księgi Grupy Kapitałowej Spółki Korporacja Gospodarcza "efekt" S.A. od 2019 roku nie przekazując nawet nowemu podmiotowi wszystkich dokumentów będących w posiadaniu ówczesnego zarządu.

Kontestowanie uprawnień do działania w imieniu Spółki przez Członków Zarządu w osobach Teresa Kawczyńska, Arkadiusz Matejczyk oraz Paweł Kopania, było natomiast powodem bardzo dużego opóźnienia w przekazaniu Zarządowi przez nowe biuro rachunkowe dokumentacji księgowej Grupy Kapitałowej Korporacji Gospodarczej "efekt" S.A. za okres od czerwca 2024 roku, a więc odnoszącej się do okresu objętego niniejszym raportem , co miało miejsce na kilka dni przed data publikacji z tym zastrzeżeniem iż przekazane dokumenty były i są niekompletne. Biuro księgowe, któremu Zarząd powierzył przygotowanie niniejszego sprawozdania finansowego, otrzymało posiadane przez Tax-Net S.A. dokumenty i dane finansowego dopiero w dniach 25-26 września 2024 roku w niepełnej formie i zakresie , co obrazuje, że wcześniejsze przygotowanie niniejszego raportu, nie mówiąc już o poddaniu go badaniu przez biegłego rewidenta, **było obiektywnie niemożliwe , a poprzedni podmiot prowadzący księgi rachunkowe Emitenta tj. Tax – Net S.A. nie dokonał żadnych czynności faktycznych aby stosowne sprawozdanie mogło w ogóle zostać sporządzone i opublikowane.**

Już tylko na marginesie dodać należy, że obecny działający Zarząd, jak i biuro księgowe, **nie dysponują jednak kompletem dokumentów księgowych w tym z przeprowadzonych transakcji przez zawieszonych członków zarządu** odnoszących się do zdarzeń gospodarczych mających miejsce w I połowie 2024 roku i okresie do 12 września 2024 roku, albowiem nie wszystkie dokumenty zostały przekazane przez zawieszonych Członków Zarządu do poprzedniego podmiotu prowadzącego księgi rachunkowe emitenta tj. Tax – Net S.A jak również obecnie funkcjonującym członkom zarządu.

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o wyborze KPW Audyt, do przeprowadzenia m.in. przeglądu niniejszego sprawozdania finansowego za I półrocze 2024 r. który co przy tym istotne, przed złożeniem oferty wyrażał uzasadnione wątpliwości co do możliwości przeprowadzenia badania w obliczu zaistniałego sporu korporacyjnego oraz braku kompletności dokumentów Emitenta.

Przedstawione wyżej okoliczności doprowadziły do tego, że na dzień 30 września 2024 roku Spółka Korporacja Gospodarcza “efekt” S.A. nie jest w stanie w pełni wywiązać się z obowiązków statuowanych Ustawą o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych oraz Rozporządzeniem 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), w zakresie publikacji skonsolidowanego raportu za I półrocze 2024 roku, zawierającego skrócone jednostkowe informacje finansowe wraz z raportem niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu niniejszego śródrocznego sprawozdania finansowego, z powodów licznych bezprawnych i obstrukcyjnych działań zawieszonych członków zarządu, wskazując jednocześnie, że publikacja pełnego raportu śródrocznego nastąpi najpóźniej do dnia 15 listopada 2024 roku, albowiem w takim terminie biegły rewident jest w stanie dokonać przeglądu niniejszego sprawozdania oraz sprawozdania finansowego za I półrocze 2024 r pod warunkiem jednak odzyskania przez Emitenta wszystkich dokumentów które nie zostały przekazane przez zawieszonych członków zarządu Emitenta i nie wiadomo gdzie się nawet znajdują.

Niezależnie od powyższego Zarząd pragnie podkreślić, że Komisja Nadzoru Finansowego do dnia dzisiejszego nie przekazała Zarządowi Spółki kodów dostępu do systemu ESPI pomimo złożonych w tym zakresie wniosków oraz kilku interwencji w sprawie przyspieszenia rozpoznania wniosków, co powoduje, że nie mając dostępu do systemu ESPI Zarząd nie może opublikować niniejszego raportu w drodze stosownego raportu przekazywanego za pośrednictwem systemu ESPI.

Dążąc zatem do jak najpełniejszego przedstawienia Akcjonariuszom informacji o sytuacji ekonomicznej jednostki dominującej oraz Grupy Kapitałowej Korporacji Gospodarczej “efekt” S.A. Zarząd publikuje wraz z niniejszym sprawozdaniem, Wstępny Nieaudytowany raport półroczny grupy kapitałowej za okres od 1.01.2024 do 30.06.2024 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym.

1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej

1.1. Dane rejestracyjne i adresowe podmiotu dominującego

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. Działalność gospodarczą Spółka prowadzi od 1 stycznia 1990 roku.

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

Kapitał zakładowy Korporacji wynosi 4 995 450 zł. Wartość nominalna 1 akcji wynosi 1 zł.

Ogólna liczba głosów na Walnym Zgromadzeniu to 5 103 550.

Jednostka dominująca na dzień 30.06.2024 r. posiadała udziały w następujących jednostkach zależnych:

„EFEKT – HOTELE” S.A. z siedzibą w Krakowie
„LIDER – HOTEL” Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie
EFEKT PROJEKT Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie

1. **„EFEKT – HOTELE” S.A.** z siedzibą w Krakowie przy ul. Opolskiej 12 wpisana do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000291697. Dzień objęcia kontrolą tej jednostki to 12 sierpnia 2000 roku. Przedmiotem działalności spółki jest świadczenie usług turystycznych, hotelarskich i gastronomicznych. Klasyfikacja wg PKD – 4521 A. Spółka jest właścicielem czterogwiazdkowego hotelu, prowadzonego pod marką Efekt Express Hotel Kraków. Kapitał zakładowy spółki wynosi 24,2 mln zł i w 100% należy do Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A.
2. **„LIDER – HOTEL” Sp. z o.o.** z siedzibą w Krakowie przy ul. Opolskiej 12 wpisana do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000244810. Dzień objęcia kontrolą to 27 października 2005 roku. Przedmiotem działalności tej spółki jest prowadzenie hoteli, a także restauracji i innych placówek gastronomicznych oraz działalność związana z turystyką. Klasyfikacja wg PKD – 55.1. Kapitał zakładowy spółki wynosi 26,8 mln zł z czego 72% udziałów należy bezpośrednio do Korporacji, a 28% udziałów należy do wymienionej wyżej „EFEKT-HOTELE” S.A. Biorąc pod uwagę powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami grupy, spółka „LIDER – HOTEL” jest jednostką w 100 % zależną od Korporacji.
3. **EFEKT Projekt Sp. z o.o.** z siedzibą w Krakowie przy ul. Opolskiej 12 wpisana do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000902376. Dzień objęcia kontrolą to 24 maja 2021 roku. Przeważającym przedmiotem działalności spółki jest wsparcie operacyjne działalności spółek powiązanych, w szczególności w zakresie usług HR. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 000 zł i w 100% należy do Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A.

1.2. Przedmiot działalności

Przedmiotem działalności Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. oraz Grupy Kapitałowej „efekt” SA. oraz jej jednostek zależnych zwanych łącznie „Grupą” są:

- sprzedaż hurtowa
- sprzedaż detaliczna
- organizacja handlu artykułami rolno-spożywczymi.
- usługi wynajmu nieruchomości,
- usługi gastronomiczne,
- usługi hotelarskie,

- wsparcie operacyjne działalności spółek powiązanych, szczególnie w zakresie usług HR.

Przedmiotem działalności jednostki dominującej według PKD jest:

68.20.Z - wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

64.99.Z - Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych

46.--- - handel hurtowy, w tym także na rynkach zagranicznych

47.--- - handel detaliczny, w tym także na rynkach zagranicznych

46.1.--- - świadczenie usług pośrednictwa handlowego z uwzględnieniem obrotu towarowego i obrotu prowadzonego na giełdach

52.10.B - świadczenie usług magazynowania, składowania i przechowywania towarów, w tym prowadzenie składów giełdowych

01.61.Z - organizowanie i prowadzenie działalności produkcyjnej, zwłaszcza na rzecz wsi i rolnictwa

74.90.Z - świadczenie usług w zakresie prowadzenia powierzonych interesów, w tym doradztwo związane z prowadzeniem interesów i zarządzaniem, reklama oraz pozostała działalność komercyjna

73.1.--- - świadczenie usług w zakresie prowadzenia powierzonych interesów, w tym doradztwo związane z prowadzeniem interesów i zarządzaniem, reklama oraz pozostała działalność komercyjna

46.7.--- - eksport i import towarów i usług

1.3. Informacje o powiązaniach kapitałowych lub organizacyjnych z innymi podmiotami



Spółka dominująca:

Nazwa pełna:	Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A.
Adres siedziby:	31-323 Kraków Opolska 12
Identyfikator NIP:	6760077402
Numer w KRS:	115403
Numer REGON:	1413856
Akt założycielski Rep. A nr z dnia	13268/1989 z dnia 08.11.1989 r.
Czas trwania:	Nieoznaczony

Jednostki zależne od Korporacji Gospodarczej „efekt” SA

Lp.	Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Procentowy udział w kapitale zakładowym na dzień 30.06.2024	Metoda Konsolidacji
1.	„EFEKT-HOTELE” S.A.	Kraków	Świadczenie usług turystycznych, hotelarskich i gastronomicznych.	100	Pełna
2.	„LIDER – HOTEL” Sp. z o.o.	Kraków	Prowadzenie hoteli, restauracji oraz innych placówek gastronomicznych	72+ 28	Pełna
3.	„EFEKT Projekt Sp. z o.o.	Kraków	Wsparcie operacyjne działalności spółek powiązanych, szczególnie w zakresie usług HR	100	Pełna

1.4. Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej

Działalność gospodarcza grupy kapitałowej „efekt” kontynuowana była w segmentach branżowych: usługowo-handlowym i hotelarsko-turystycznym oraz segmencie nieruchomości (najem, obrót inwestycyjny).

Profil działalności spółki wiodącej Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. obejmuje świadczenie usług najmu i dzierżawy lokali oraz stanowisk handlowych. Kluczowymi aktywami Spółki są z jednej strony - wieloletnie doświadczenie w prowadzeniu biznesu a z drugiej - posiadane zasoby materialne i niematerialne, za pomocą których w segmencie usługowo – handlowym grupa kapitałowa realizuje niemal połowę skonsolidowanych przychodów i osiąga zysk.

Głównym ośrodkiem działalności usługowej Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. jest Kompleks Handlowy „Rybitwy” (KHR), oferujący usługi najmu powierzchni i urządzeń handlowych. Kompleks posiada elektroniczny system obsługi opłat, całodobowy monitoring, stronę internetową w języku polskim, angielskim i węgierskim. Poza Kompleksem Handlowym „Rybitwy” Spółka oferuje usługi najmu w budynku siedziby przy ul. Opolskiej w Krakowie, gdzie powierzchnia nie wykorzystana na własne potrzeby jest wynajmowana innym firmom na cele biurowe i handlowe.

Obszar działalności dwóch jednostek zależnych: spółki „EFEKT-HOTELE” S.A. – zarządzającej czterogwiazdkowym hotelem Efekt Express Hotel Kraków oraz „LIDER HOTEL” sp. z o.o. zarządzającej – również czterogwiazdkowym – hotelem Premier to segment hotelarsko-turystyczny. Hotele: Premier i Efekt Express Kraków Hotel – ze względu na dogodną lokalizację, wspólne otoczenie i jednakową kategorię 4*, tworzą jedno z największych w Krakowie centrów konferencyjnych, dysponujących 15 salami konferencyjnymi, 348 pokojami, które dają możliwość przyjęcia nawet 800 osób oraz wspólnego parkingu, przeznaczonego dla 230 samochodów.

Głównym obszarem działalności spółki Efekt Projekt Sp. z o.o. jest wsparcie operacyjne spółek powiązanych.

Przedmiotem działalności spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest:

KORPORACJA GOSPODARCZA „efekt” S.A.

- sprzedaż hurtowa niewyspecjalizowana
- pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona w niewyspecjalizowanych sklepach
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnym

EFEKT – HOTELE S.A.

- świadczenie usług turystycznych, hotelarskich i gastronomicznych

zajmuje się działalnością w zakresie świadczenia usług turystycznych, hotelarskich i gastronomicznych. Jest właścicielem czterogwiazdkowego hotelu w Krakowie. Efekt – Hotele Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została zawiązana z dniem 7 lipca 1999 roku. W dniu 18 września 2007 roku Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu Efekt-Hotele Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Spółkę Akcyjną, co zostało wpisane do rejestru przedsiębiorców KRS z dniem 31 października 2007 roku. Jedynym akcjonariuszem Spółki jest Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. z

siedzibą w Krakowie posiadającą 1200 (jeden tysiąc dwieście) akcji Spółki o wartości nominalnej 20.000,00 zł (dwadzieścia tysięcy złotych) każda akcja. Kapitał zakładowy spółki został pokryty w całości i wynosi: 24.000.000,00 zł (dwadzieścia cztery miliony złotych). Decyzją nr AU-1/551/100/03 z dnia 31 marca 2003 roku Prezydent miasta Krakowa udzielił Inwestorowi - EFEKT – HOTELE” Sp z o.o. w Krakowie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego: Centrum Biznesu i Szkolenia z zapleczem hotelowym położonego w Krakowie przy ul. Opolskiej nr 14, wybudowanego na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę nr 809/2A/2001 z dnia 20.12.2001 roku. Decyzją nr 60/09 z dnia 06 lutego 2009 roku PINB w Krakowie udzielił Inwestorowi - EFEKT – HOTELE” Sp z o.o. w Krakowie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego - dobudowanej sali restauracyjnej z zapleczem gastronomicznym w Krakowie przy ul. Opolskiej 14. Opolska 14 to dwie nieruchomości położone w Krakowie przy ul. Opolskiej nr 14, w obrębie K-42, stanowiące jedną funkcjonalną całość oznaczone jako: Zabudowane działki gruntu nr 454/20;454/31;454/47;454/48;454/46 o powierzchni 2979m2 położone w Krakowie przy ul. Opolskiej nr 14 objęta księgą wieczystą nr: KW KR1P/00299588/2; działki zabudowane budynkiem hotelowym stanowiącym odrębne od gruntu prawo własności. Zabudowane działki gruntu nr 454/23;454/44;454/50 o powierzchni 3898m2 położone w Krakowie przy ul. Opolskiej nr 14 objęta księgą wieczystą nr: KW KR1P/00299589/9; działki zabudowane budynkiem hotelowym. Księgi wieczyste prowadzone są przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych. Budynek hotelowy: w parterze zlokalizowane są pomieszczenia lobby, recepcja, bar, restauracja, sale konferencyjne, pomieszczenia biurowe. Na poddaszu zlokalizowano pomieszczenia techniczne. Obiekt wyposażony w 2 windy osobowe. Pokoje hotelowe zlokalizowane są na trzech kondygnacjach. W hotelu znajduje się 179 pokoi hotelowych w tym: 117 pokoi dwuosobowych (twin), 49 pokoi dwuosobowych (double), 7 pokoi dwuosobowych (double/w-chair), 5 pokoi trzy osobowych i 1 apartament. Ponadto: 5 sal konferencyjnych (VIP ROOM, Błękitna, Piaskowa, Kryształowa i Bursztynowa). VIP ROOM na max. 8 osób, Błękitna na max. 42 osoby, Piaskowa na max. 70 osób, Kryształowa na max. 115 osób i Bursztynowa na max. 330 osób. Sale mogą być łączone w różnych układach. Ponadto oferowane są usługi pralnicze, sejf hotelowy, kantor, bankomat, automaty do sprzedaży napojów, sklep z pamiątkami, przechowalnia bagażów, pomieszczenia fitness itp.

1.5. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA

Według stanu na dzień 30.06.2024 r. oraz na dzień publikacji sprawozdania akcjonariat przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział %	Liczba głosów	Udział %
CFI Holding SA (bezpośrednio i pośrednio)	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	12,27%
Pozostali	1 866 354	37,42%	1 974 454	40,89%

Zarząd Korporacji Gospodarczej „efekt” SA z siedzibą w Krakowie informuje, iż w dniu 24 czerwca 2024 roku powziął informację o zawarciu porozumienia przez akcjonariuszy – Inwest sp. z o. o. z siedzibą w Krakowie, CFI Holding S.A. z siedzibą we Wrocławiu, Goodmax sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz Laura Kawczyńska. Akcjonariusz zawarli między sobą porozumienie o prowadzeniu wspólnej polityki wobec spółki oraz wspólnego głosowania na WZA Korporacji

Gospodarczej „efekt” S.A. Łącznie strony porozumienia posiadają 2 267 329 akcji, dających ok. 45,38% udziału w kapitale zakładowym i dającym 44,42% ogólnej liczby głosów na WZA.

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

Skład osobowy Zarządu na dzień 30.06.2024 r.	<ul style="list-style-type: none"> • Tomasz Bujak – Wiceprezes Zarządu • Grzegorz Cetera – Członek Zarządu • Dominika Wiesiołek Picyk- Członek Zarządu
Skład osobowy Rady Nadzorczej na dzień 30.06.2024 r.	<ul style="list-style-type: none"> • Katarzyna Marciniak –Przewodnicząca Rady Nadzorczej • Agnieszka Sierocińska – Członek Rady Nadzorczej • Paweł Żbikowski – Członek Rady Nadzorczej • Jan Hamburga – Członek Rady Nadzorczej

- W dniu 28 czerwca 2024 roku wpłynęło do spółki przesłane kurierem oświadczenie Pana Piotra Grabowskiego o rezygnacji z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej Korporacji Gospodarczej "efekt" S.A. Oświadczenie datowane na dzień 25 maja 2024 roku wskazuje datę rezygnacji ze skutkiem na dzień 27 czerwca 2024 r. Oświadczenie wskazuje jako powód rezygnacji przyczyny osobiste. (Raport bieżący nr 19/2024)

Skład osobowy Zarządu na dzień publikacji.	<ul style="list-style-type: none"> • Teresa Kawczyńska – Prezes Zarządu • Arkadiusz Matejczyk – Członek zarządu • Tomasz Bujak – Wiceprezes Zarządu-zawieszony • Grzegorz Cetera – Członek Zarządu -zawieszony • Dominika Wiesiołek Picyk- Członek Zarządu- zawieszony
Skład osobowy Rady Nadzorczej na dzień publikacji.	<ul style="list-style-type: none"> • Jacek Kłosiński – Przewodniczący Rady Nadzorczej • Joanna Feder-Kawczyńska – Członek Rady Nadzorczej • Maciej Roźniata– Członek Rady Nadzorczej • Zbigniew Roźniata– Członek Rady Nadzorczej

W dniu 27 września 2024 roku, wpłynęło do Spółki oświadczenie Pana Mateusza Kaczmarka o rezygnacji z funkcji Członka Rady Nadzorczej Emitenta.

1.6.Rekompensaty dla osób zarządzających w przypadku rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny

W momencie publikacji sprawozdania Grupa nie ma zawartych umów przewidujących rekompensaty w przypadku rezygnacji czy zwolnienia danej osoby z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny.

2. Podstawowe dane ekonomiczno-finansowe Jednostki dominującej i Grupy Kapitałowej „efekt” S.A. za pierwsze półrocze 2024 roku

2.1.Wybrane dane finansowe dla Grupy Kapitałowej.

Wyszczególnienie	Bieżący rok		Poprzedni rok*	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowane Zestawienie Całkowitych Dochodów				
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	29 603	6 867	19 682	4 267
Koszty działalności operacyjnej	17 429	4 043	12 206	2 646
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	8 313	1 928	7 483	1 622
Zysk (strata) brutto	8 021	1 861	5 444	1 180
Zysk (strata) netto	7 554	1 752	4 361	945

Sprawozdanie Zarządu z działalności GRUPY KAPITAŁOWEJ EFEKT S.A.
za okres od 01.01.2024 r. do 30.06.2024 r.

Liczba udziałów/akcji w sztukach	4 998 450	4 998 450	4 998 450	4 998 450
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	1,51	0,35	0,87	0,19
Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej				
Aktywa trwałe	181 615	42 109	177 655	40 030
Aktywa obrotowe	41 172	9 546	29 673	6 686
Kapitał własny	123 494	28 633	115 941	26 125
Kapitał zakładowy	4 995	1 158	4 995	1 126
Zobowiązania długoterminowe	59 428	13 779	62 109	13 995
Zobowiązania krótkoterminowe	39 865	9 243	29 278	6 597
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	24,71	5,73	23,21	5,23
Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	7 216	1 670	1 514	328
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-5 330	-1 233	-741	-161
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-5 250	-1 215	-3 919	-850

2.2. Wybrane dane finansowe dla Korporacji Gospodarczej Efekt SA.

Wybrane dane finansowe dla Korporacji Gospodarczej Efekt SA. przedstawia poniższa tabela

Wyszczególnienie	Bieżący rok		Poprzedni rok*	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Zestawienie Całkowitych Dochodów				
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	16 902	3 921	15 330	3 323
Koszty działalności operacyjnej	9 042	2 098	8 240	1 786
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	7 511	1 742	7 354	1 594
Zysk (strata) brutto	7 624	1 768	5 281	1 145
Zysk (strata) netto	7 157	1 660	4 198	910
Liczba udziałów/akcji w sztukach	4 998 450	4 998 450	4 998 450	4 998 450
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	1,43	0,33	0,84	0,18
Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej				
Aktywa trwałe	107 782	24 990	103 821	23 878
Aktywa obrotowe	30 267	7 018	25 727	5 917
Kapitał własny	69 254	16 057	62 097	14 282
Kapitał zakładowy	4 995	1 158	4 995	1 149
Zobowiązania długoterminowe	43 897	10 178	44 863	10 318
Zobowiązania krótkoterminowe	24 898	5 773	22 588	5 195
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	13,86	3,21	12,43	2,86
Rachunek Przepływów Pieniężnych				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 317	769	-1 764	-382
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-5 330	-1 236	-741	-161
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-753	-175	-844	-183

*Dane bilansowe prezentowane są za okres porównywalny kończący się 31.12.2023 roku, zgodnie z formatem prezentowanym w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

3. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących emitenta

Opis istotnych dokonań po dniu bilansowym

Pod dniem bilansowym nastąpiła w szczególności zmiana zarządu i rady nadzorczej Emitenta opisana w podpunkcie zmian zarządu i rady nadzorczej w powyższym sprawozdaniu.

Na szczególną uwagę zasługuje natomiast spektrum okoliczności przedstawionych w treści wprowadzenia do niniejszego sprawozdania zarządu, które w zasadniczej mierze miały miejsce już pod dniem bilansowym tj. 30 czerwca 2024 roku, a odnoszą się do sporu korporacyjnego, którego konsekwencją jest w szczególności brak możliwości wywiązania się w pełni przez Zarząd Spółki z obowiązków informacyjnych w zakresie dochowania terminu publikacji raportu za I półrocze 2024 roku z powodów opisanych powyżej.

W miejscu tym należy zwrócić szczególną uwagę na fakt zarządzania przez Radę Nadzorczą na podstawie uchwały podjętej w dniu 12 września 2024 roku audytu prawno-finansowo-gospodarczego Grupy Kapitałowej Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. którego przedmiotem ma być szczegółowa analiza działalności grupy na przestrzeni 2023 i 2024 roku, w tym ocena i ustalenie oraz zakresy podejmowanych przez Zarząd we wskazanym okresie działań gospodarczych.

W konsekwencji powziętych przez Radę Nadzorczą uzasadnionych wątpliwości, w dniu 12 września 2024 roku, Rada Nadzorcza podjęła decyzję o zawieszeniu Członków Zarządu tj. Pana Tomasza Bujaka, Pana Grzegorza Cetery oraz Pani Dominiki Wiesiołek-Picyk na okres 3 miesięcy, mając na uwadze działania podejmowane przez Zarząd na szkodę Emitenta oraz dodatkowo zmierzające do paraliżu obrad Walnego Zgromadzenia w czerwcu i lipcu 2024 roku, jak również powzięte informacje wskazujące na dokonywanie szeregu bardzo wątpliwych operacji z podmiotami kapitałowo i osobowo powiązanych z w/w osobami, które mogą wzbudzać i wzbudzają uzasadnione wątpliwości na tle ich racjonalności gospodarczej i rentowności, a tym samym powodujące znaczące szkody po stronie Emitenta.

Wyniki audytu zostaną przedstawione Zarządowi i przekazane akcjonariuszom do wiadomości w stosownej formie.

Przedmiotem aktualnych działań Zarządu jest weryfikacja stanu faktycznego oraz skompletowanie dokumentacji odnoszącej się do działalności prowadzonej w roku 2023 i 2024 r., mając na uwadze, że w wyniku w/w sporu, Zarząd do dnia dzisiejszego nie otrzymał kompletnych i wyczerpujących dokumentów i informacji odnośnie działań podejmowanych przez zawieszonych członków zarządu.

Ponadto Zarząd Emitenta zidentyfikował działania zrealizowane przez zawieszonych członków zarządu w zakresie :

- wyprowadzania środków finansowych Emitenta do Spółek kapitałowo i finansowo powiązanych z zawieszonymi członkami zarządu Emitenta oraz członkami ich rodzin lub bliskimi współpracownikami, których skala na obecnie potwierdzone już okoliczności jest wielomilionowa
- transferu środków finansowych Emitenta do spółki zależnej Efekt Projekt Sp. z o.o. a następnie utraty nad nią kontroli poprzez sprzedaż 51 % udziałów na rzecz Spółki kontrolowanej przez zawieszonych członków

zarządu Emitenta tj. Spółki Zakład Produkcyjno –Badawczy Politerm sp. z o.o., której ponadto udziałowcem i Prezesem Zarządu jest Pani Żaneta Bujak - prywatnie żona Tomasza Bujaka (KRS 0000175802).

4. Najważniejsi odbiorcy w 2024 roku

Wyszczególnienie	Grupa Efekt SA
Central Fund of Immovables Sp. z o.o.	4,02 mln zł
Badył – Partner Dawiec, Miśkowiec Sp. j.	0,44 mln zł
Figiel Trade Szymon Figiel sp. k.	0,40 mln zł

Wyszczególnienie	Korporacja Gospodarcza Efekt SA
Badył – Partner Dawiec, Miśkowiec Sp. j.	0,44 mln zł
Figiel Trade Szymon Figiel sp. k.	0,40 mln zł
Firma Handlowo-Uslugowa „FART II” Nowak Tadeusz	0,35 mln zł

5. Najważniejsi dostawcy w 2024 roku

Wyszczególnienie	Grupa Efekt SA
Kompleks Handlowy Rybitwy Sp. z o.o.	2,21 mln zł
Tauron Sprzedaż Sp. z o.o.	2,1 mln zł
Central Fund of Immovables Sp. z o.o.	1,5 mln zł

Wyszczególnienie	Korporacja Gospodarcza Efekt SA
Kompleks Handlowy Rybitwy Sp. z o.o.	2,43 mln zł
Central Fund of Immovables Sp. z o.o.	1,66 mln zł
Tauron Sprzedaż Sp. z o.o.	1,45 mln zł

6. Zawarte znaczące umowy i umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Nie wystąpiły

7. Informacje o zawarciu przez emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na warunkach innych niż rynkowe

Opis transakcji z podmiotami powiązanymi zostały przedstawione w pozycji „Transakcje z podmiotami powiązanymi” skonsolidowanego półrocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za I półrocze 2024 roku.

8. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów i pożyczek

Dokładny opis zaciągniętego zobowiązani kredytowego został umieszczony w pozycji " Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących emitenta"

9. Informacje o udzielonych pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

Gwarancje i poręczenia

W okresie sprawozdawczym jednostki grupy kapitałowej "efekt" SA nie udzielały innym podmiotom poręczeń ani gwarancji i nie otrzymują poręczeń ani gwarancji od innych podmiotów.

Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. jest poręczycielem spłaty kredytów i pożyczek zaciągniętych przez spółki zależne (objęte niniejszym sprawozdaniem finansowym) na realizację przedsięwzięć strategicznych grupy kapitałowej „efekt”. Udzielone poręczenia stanowią zobowiązania warunkowe Korporacji, których stan na dzień 30 czerwca 2024 roku wykazano w sprawozdaniu finansowym (w pozycjach pozabilansowych) w wysokości pozostałego do spłaty zadłużenia z tyt. kredytów i pożyczek w łącznej kwocie 48,9 mln zł. Korporacja nie udziela poręczeń i gwarancji jednostkom spoza grupy kapitałowej „efekt” i nie otrzymuje ich od innych podmiotów.

10. Wskazanie istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

Sprawy sądowe

Przed Sądem Okręgowym w Krakowie, Wydział I Cywilny toczył się proces przeciwko Korporacji Gospodarczej „Efekt” S.A. z powództwa Witolda Kalickiego, Stanisława Skwarka oraz spadkobierców Mariana Chwaji. Pozew wniesiony został przez powodów w dniu 20.02.1998 r. Łączna wartość przedmiotu sporu określona została przez powodów na kwotę 7.591.487 zł. Kwota ta stanowić ma wynagrodzenie za korzystanie przez Emitenta w latach 1991 - 1997 z wskazanych w pozwie nieruchomości położonych w Krakowie - Rybitwach, zwrot pożytków uzyskanych z tych nieruchomości w latach 1991 - 1996 oraz odszkodowanie za pogorszenie w/w nieruchomości. Emitent nie uznał powództwa, podnosząc w szczególności, iż brak jest podstaw faktycznych i prawnych domagania się przez powodów pożytków w kwotach wskazanych w pozwie. Zgodnie ze stanowiskiem Emitenta przychody osiągnane 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. W dniu 23 stycznia 2020 r. Sąd Okręgowy w Krakowie I Wydział Cywilny w sprawie o sygn. akt I C 205/98 zasądził od Emitenta na rzecz: a) Witolda Kalickiego - 3.299.864,73 PLN z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 28 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty; b) Stanisława Skwarka - 3.295.733,37 PLN z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 28 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty; c) Teresy Chwaja - 1556,74 PLN z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22 czerwca 2016 roku do dnia zapłaty; d) Magdaleny Chwaja - 1167,53 PLN z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty; e) Sylwii Chwaja - 1167,53 PLN z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty; f) Izabeli Chwaja - 1167,53 PLN z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty; g) Macieja Chwaja - 1167,53 PLN z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22 czerwca 2016 roku do dnia zapłaty. Zasądzone od Emitenta kwoty obejmują skapitalizowane odsetki naliczone odpowiednio do dnia 27

czerwca 2016 r. oraz do dnia 21 czerwca 2016 r. W pozostałej części Sąd oddalił powództwo o zapłatę na rzecz powodów kwoty w łącznej wysokości 7.591.487,00 zł wraz z odsetkami od dnia 10.03.1998 r. Kwota ta stanowić miała wynagrodzenie za korzystanie przez emitenta w latach 1991 - 1997 ze wskazanych w pozwie nieruchomości położonych w Krakowie - Rybitwach, zwrot pożytków uzyskanych z tych nieruchomości w latach 1991 - 1996 oraz odszkodowanie za pogorszenie w/w nieruchomości. Wyrok pierwszej instancji został wydany po dwudziestu dwóch latach od złożenia pozwu. Zarówno Spółka i strona powodowa wniosli apelację od wyroku sądu pierwszej instancji i podtrzymali stanowisko procesowe.

- W dniu 26 sierpnia 2020 roku Emitent otrzymał z Sądu Okręgowego w Krakowie IX Wydziału Gospodarczego pozew akcjonariuszy Marcina Chmielewskiego oraz Witolda Kowalczyka o stwierdzenie nieważności uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia podjętej w dniu 2 lipca 2020 roku (w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji serii FF z zachowaniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, o podjęciu której Emitent informował raportem bieżącym nr 29/2020 z dnia 3 lipca 2020 roku), wraz z postanowieniem tego sądu z dnia 13 sierpnia 2020 roku o zabezpieczeniu roszczenia, poprzez wstrzymanie wykonalności przedmiotowej uchwały. Emitent po wstępnej analizie treści otrzymanych dokumentów kwestionuje zasadność roszczenia objętego żądaniem pozwu, a co za tym idzie, zamierza podjąć stosowne kroki prawne, zmierzające do ochrony interesów Spółki i realizacji przedmiotowej uchwały. Sąd podtrzymał decyzję którą wydał przy zabezpieczeniu. Sąd Okręgowy w Krakowie wyrokiem z dnia 16 sierpnia 2021 roku wydanym w sprawie o stwierdzeniu nieważności uchwały nadzwyczajnego walnego zgromadzenia Emitenta dnia 2 lipca 2020 roku oznaczonej numerem 3 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta poprzez emisję akcji serii FF z zachowaniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zaprotokołowanej przez notariusza Klaudię Najdowską aktem notarialnym A Nr 3248/2020. Emitent nie zgadzając się z tym wyrokiem zaskarżył go apelacją. W dniu 20 lipca 2022 roku powziął od swojego pełnomocnika informację o wydaniu w tej sprawie przez Sąd Apelacyjny we Krakowie, I Wydział Cywilny wyroku z dnia 1 lipca 2022 roku, którym Sąd ten zmienił zaskarżony przez Emitenta wyrok Sądu I instancji w ten sposób, że oddalił ww. powództwo oraz zasądził solidarnie na rzecz Emitenta od powodów koszty zastępstwa procesowego za obie instancje. Powyżej opisany wyrok jest prawomocny. Oznacza to, iż w związku z prawomocnym oddaleniem powództwa, mając na uwadze istotne pokrzywdzenie Spółki oraz interesu większości akcjonariuszy, którzy głosowali kwalifikowaną większością prawie 83 % głosów za uchwałą z akcji imiennych oraz zwykłych na okaziciela oraz 100 % głosujących za akcjonariuszy posiadających imienne akcje uprzywilejowane co do prawa głosu, Emitent rozważy przysługujące na podstawie art. 746 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego roszczenie przeciwko akcjonariuszom, którzy wytoczyli powyżej opisane powództwo o naprawienie szkody wyrządzonej wykonaniem im udzielonego w tej sprawie zabezpieczenia. Wyrok jest prawomocny. Powodowie złożyli skargę kasacyjną do w/w wyroku. 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. Sprawa została przekazana do Sądu Najwyższego. Skarżący są członkami istniejącego ustnego porozumienia akcjonariuszy, o sformalizowaniu którego Spółka została zawiadomiona w dniu 19 października 2020 roku co zostało przekazane przez Emitenta do publicznej wiadomości raportem bieżącym ESPI nr 44 z dnia 19 października 2020 roku.

11. Opis podstawowych zagrożeń i ryzyka związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego

Spółki grupy kapitałowej „efekt”, narażone są na ryzyko, które towarzyszy każdej działalności gospodarczej i dotyczy każdego z podmiotów rynku. Pomimo planowania i bieżącego monitorowania prowadzonej działalności, zawsze istnieje potencjalna możliwość wystąpienia sytuacji mniej korzystnej niż założona i osiągnięcia słabszych wyników ekonomicznofinansowych. Związane jest to z dynamicznie zmieniającym się otoczeniem, zrównoważonym w skali mikro- jak i

makroekonomicznej. Uwzględniając fakt, że grupa kapitałowa „efekt” posiada długoterminowe zobowiązania z tyt. kredytów inwestycyjnych, zaciągniętych na budowę hoteli, narażona jest na różne ryzyka, z których jako najistotniejsze wymienić można: ryzyko cenowe, ryzyko stóp procentowych, ryzyko kursowe, ryzyko związane z obciążeniami prawno-rzeczowymi majątku Korporacji i jednostek grupy kapitałowej, w związku z zabezpieczeniem spłaty zaciągniętych zobowiązań. Rodzą one koszty, które w oczywisty sposób oddziałują na przepływy finansowe i obciążają wynik finansowy samej Korporacji, jak również skonsolidowany wynik całej grupy kapitałowej. Nie należy pomijać również ryzyka konkurencji, zwłaszcza na rynku turystyczno-hotelarskim.

Korporacja nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń. Obok wyżej wymienionych, głównym czynnikiem zarządzania ryzykiem w Spółce jest tworzenie kapitałów rezerwowych co bezpośrednio ma wpływ na zwiększanie stabilności i wiarygodności Firmy, dla partnerów handlowych i instytucji finansowych.

- Ryzyko cenowe

Ryzyko ściśle związane z niekorzystnymi zmianami cen produktów używanych przez Emitenta, a także sprzedawanych usług. W dobie niekorzystnych zmian geopolitycznych oraz w świetle skutków pandemii istnieje ryzyko ponoszenia przez Emitenta znacząco wyższych kosztów, przy równoczesnym spadku cen świadczonych usług. Emitent na bieżąco monitoruje sytuację pod kątem możliwego wpływu na prowadzoną działalność.

- Ryzyko stóp procentowych

Spółka stosuje finansowanie swojej działalności kapitałami obcymi w postaci pożyczek lub kredytów bankowych. Ewentualny w szczególności gwałtowny wzrost stóp procentowych może przełożyć się na wystąpienie trudności związanych z jego obsługą.

- Ryzyko kursów walutowych

Ryzyko związane z możliwością wahań kursu jednej waluty w stosunku do innej. Wahania kursu walutowego mogą doprowadzić zarówno do pogorszenia sytuacji finansowej jednostki, jak i do jej poprawy.

- Ryzyko związane z obciążeniami prawno-rzeczowymi majątku Korporacji i jednostek grupy kapitałowej, w związku z zabezpieczeniem spłaty zaciągniętych zobowiązań

Ryzyko rynkowe dotyczy relacji rynkowych związanych ze stopniem i stanem rozwoju rynku w relacji do nieruchomości, która stanowi zabezpieczenie kredytu, relacjami między popytem a podażą, które mają wpływ na kształtowanie się cen oraz wpływem czynników mikroekonomicznych i makroekonomicznych na stan rynku nieruchomości.

Jednym z bardziej istotnych rodzajów ryzyka związanego z przedmiotem zabezpieczenia jest ryzyko prawne, które w głównej mierze dotyczy ksiąg wieczystych.

Jednym z najważniejszych elementów procesu udzielania kredytu hipotecznego jest wycena nieruchomości, która jest zabezpieczeniem kredytu.

W związku z tym powstaje ryzyko nieodpowiedniego oszacowania wartości. W zależności od wartości kredytu, rodzaju nieruchomości wycena sporządzana jest przez pracowników banku lub rzeczoznawców majątkowych. Brak pełnej i

kompletnej informacji o nieruchomości oraz ich cenach transakcyjnych jest wymieniany jako główny powód niepoprawnej wyceny.

Właściwa ocena zdolności kredytowej kredytobiorcy wymieniana jest jako jeden z najważniejszych etapów procesu kredytowego. W trakcie analizy banki biorą pod uwagę dochody, zadłużenie oraz wielkość rezerw gotówkowych kredytobiorcy. Bardzo ważna jest także reputacja kredytowa na którą składa się wartość aktualnych spłat, historie spłat kredytów, ostatnie aplikacje kredytowe oraz nowe rachunki bankowe i historie rachunków kredytobiorcy.

- Ryzyko makroekonomiczne

Spółka narażona jest na ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną i zmniejszeniem tempa wzrostu gospodarczego w Polsce i na świecie. Na powyższe wpływają takie czynniki jak: wzrost cen w gospodarce w szczególności wzrost paliw, energii, żywności, wysokość dochodów gospodarstw domowych oraz brak inwestycji w sektorze przedsiębiorstw, wzrost konkurencyjności pomiędzy gospodarkami, światowy kryzys finansowy, a także zmieniająca się niekorzystnie sytuacja geopolityczna. Kondycja finansowa Emitenta jest powiązana z sytuacją makroekonomiczną w Polsce.

- Ryzyko makroekonomiczne w kontekście spółki z branży hotelowej i najmu nieruchomości

Ryzyko makroekonomiczne w kontekście spółki z branży hotelowej i najmu nieruchomości obejmuje szereg czynników zewnętrznych, które mogą mieć istotny wpływ na kondycję finansową oraz operacyjną przedsiębiorstwa. Spółki z branży hotelowej i najmu nieruchomości są szczególnie podatne na zmiany w cyklach gospodarczych. W okresach spowolnienia gospodarczego popyt na usługi hotelowe może maleć, co prowadzi do niższej wykorzystania hoteli i obniżenia przychodów. Ponadto, w takich okresach ludzie mogą być bardziej skłonni do ograniczenia wydatków, co może wpłynąć na poziom czynszów.

Branża hotelowa jest silnie uzależniona od turystyki i podróży. Wydarzenia makroekonomiczne, takie jak kryzysy finansowe, kryzysy zdrowotne (jak pandemia COVID-19), konflikty zbrojne, mogą znacząco wpłynąć na popyt na usługi hotelowe. Spadająca liczba turystów i podróżnych może prowadzić do obniżenia wykorzystania hoteli i spadku przychodów. Spółki z branży hotelowej i najmu nieruchomości mogą być narażone na wzrost kosztów operacyjnych związanych z energią, wodą, utrzymaniem nieruchomości czy opłatami za personel. Wzrost tych kosztów może negatywnie wpłynąć na marże operacyjne i rentowność działalności.

Decyzje podejmowane przez banki centralne dotyczące stóp procentowych oraz polityki fiskalnej mogą mieć wpływ na koszty finansowania dla spółek. Wzrost stóp procentowych może prowadzić do wzrostu kosztów kredytów, co może ograniczyć zdolność spółki do inwestycji w rozwój nieruchomości.

Zmiany w przepisach dotyczących działalności gospodarczej, podatki, zasady dotyczące wynajmu nieruchomości czy przepisy dotyczące bezpieczeństwa i higieny w branży hotelowej mogą generować dodatkowe koszty operacyjne lub wymagać dostosowania się do nowych regulacji, co może wpłynąć na rentowność spółki.

W związku z tymi czynnikami spółki z branży hotelowej i najmu nieruchomości muszą prowadzić skrupulatną analizę ryzyka makroekonomicznego oraz stosować strategie zarządzania ryzykiem, takie jak dywersyfikacja portfela nieruchomości, elastyczna polityka cenowa, monitorowanie trendów rynkowych oraz ścisła kontrola kosztów operacyjnych.

- Ryzyko związane ze zobowiązaniami finansowymi oraz utraty płynności

emitent jest poręczycielem spłaty kredytów i pożyczek zaciągniętych przez spółki zależne na realizację przedsięwzięć strategicznych Grupy Kapitałowej. Spółka nie udziela poręczeń i gwarancji jednostkom spoza Grupy Kapitałowej i nie

otrzymuje ich od innych podmiotów. Grupa narażona jest na ryzyko stopy procentowej z uwagi na fakt, iż posiadane przez nią kredyty bankowe oparte są na zmiennej stopie procentowej.

Emitent oraz grupa kapitałowa Emitenta są narażone na ryzyko utraty płynności w krótkim okresie w wyniku niedoboru środków pieniężnych na regulowanie zobowiązań w terminie ich wymagalności. Strategia zarządzania ryzykiem płynności zakłada utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych, a także negocjowanie limitów kredytowych, które zapewniają fundusze potrzebne do wypełnienia zobowiązań. Skuteczne zarządzanie ryzykiem płynności jest ściśle powiązane z zarządzaniem innymi rodzajami ryzyka finansowego, aby zapewnić niezbędne przepływy pieniężne w prognozowanych terminach i kwotach. Jednakże Emitent nie może przewidzieć przyszłych warunków kredytowania na rynkach finansowych. Trudności w dostępie do finansowania ze względu na jego mniejszą dostępność, a także wyższy koszt pozyskania finansowania mogą mieć negatywny wpływ na działalność lub sytuację finansową Emitenta lub spółek z Grupy Kapitałowej Emitenta.

Należy mieć na uwadze, że pogorszenia się sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej może przede wszystkim prowadzić do niespłacania rat kredytowych w terminie, a w związku z tym może powstać konieczność zagwarantowania dodatkowych środków finansowych lub renegotjacji zawartych umów kredytowych, a w przypadku niepowodzenia tych działań, do wypowiedzenia umowy przez instytucje kredytowe. Na datę sporządzenia niniejszego raportu Grupa utrzymuje stan środków pieniężnych na poziomie pozwalającym na pokrycie wymagalnych zobowiązań spółek zależnych (poprzez udzielenie na ich rzecz pożyczek w wysokości pokrywającej brakującą część raty), a w związku z zawarciem długoterminowych umów najmu powierzchni biurowej i handlowej Grupa ma możliwość oszacowania wysokości wpływów środków pieniężnych w kolejnych okresach przez Emitenta i po ich wpływie zabezpieczać środki w celu spłaty kolejnych wymagalnych zobowiązań (Grupa nie posiada zabezpieczenia całości zobowiązań z umów kredytowych w formie środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, a jedynie w kwocie, która minimalizuje ryzyko utraty płynności przez spółki zależne). Dodatkowo posiadając informację o średnim obłożeniu obiektów hotelowych Grupa jest w stanie oszacować przyszłe wpływy z tytułu umów dzierżawy (część wynagrodzenia jest zależna od przychodów osiąganych przez obiekty hotelowe i stanowi znaczną część całości wynagrodzenia), a tym samym niedobory które będą musiały zostać pokryte w formie pożyczek udzielonych przez Emitenta na rzecz spółek zależnych. Ponadto Grupa w segmencie usługowo-handlowym generuje przychody wyższe niż przed pandemią oraz osiąga zysk minimalizując wystąpienie powyższego ryzyka. Natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie. Spółki zależne nie są zdolne do samodzielnego pokrywania swoich zobowiązań w całości z przychodów z działalności operacyjnej, a występowanie takiego stanu jest uzależnione m.in. od restrykcji nakładanych w związku z pandemią, a przez to obłożeniem obiektów hotelowych.

- Ryzyko wzrostu kosztów pracowniczych

Brak wykwalifikowanej kadry pracowniczej na rynku, a także znaczące problemy z pozyskaniem wykwalifikowanego personelu, jak i jego utrzymaniem stanowią niemałe wyzwanie. Obecnie panujący rynek pracownika, skutkuje wzrostem wynagrodzeń oraz podwyższonym wskaźnikiem rotacji kadry pracowniczej. Pracodawcy w obliczu spadającego bezrobocia oraz wysokiego popytu na pracę, będą musieli bardziej niż do tej pory rywalizować o pracowników, co zwiększa presję na wzrost wynagrodzeń. Firmy, chcąc utrzymać swoich dotychczasowych pracowników będą niejako zmuszone do negocjacji płacowych.

- Ryzyko związane z wynajmem nieruchomości

Emitent prowadzi działalność w segmencie wynajmu nieruchomości, która niesie za sobą pewne ryzyka związane np. z utratą najemców, jak i nieterminowym płaceniem czynszu przez najemców. W konsekwencji może to skutkować utratą

przychodów i płynności poprzez m.in.: spadek przychodu z najmu. Emitent prowadzi działania, celem ograniczenia danego ryzyka tj. starannie dobierając najemców, stosując kaucje i gwarancje bankowe jako zabezpieczenia umów najmu, a także podejmując działania naprawcze wynikające z bieżącego kontaktu i monitorowania zadowolenia najemców.

- Ryzyko związane z kontynuacją działalności przez spółki zależne Lider Hotel sp. z o.o. i Efekt Hotele S.A.

Ustalenia audytu przeprowadzonego w związku z badaniem sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta przedstawione Zarządom spółek Grupy Kapitałowej zwróciły uwagę na niepewność dotyczącą kontynuacji działalności Efekt Hotele S.A. Zwrócona została uwaga, dotycząca wysokości zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek. Na dzień bilansowy zobowiązanie Efekt Hotele S.A. z tytułu kredytu inwestycyjnego wynosi 12,3 mln zł. Również wskazano występowanie niepewności co do możliwości kontynuowania działalności dla Lider Hotel Sp. z o.o., którego wysokość zobowiązań z tytułu kredytów, na dzień bilansowy wynosi 36,6 mln zł z tytułu kredytu inwestycyjnego. Pożyczki udzielone tym podmiotom zostały skonwertowane na kapitał zakładowy. W związku z wybuchem pandemii i przestojem w branży hotelarskiej spółki zależne aneksowały umowy bankowe zmieniając okresy płatności rat. Główne aktywo jednostek zależnych, czyli hotele z uwagi na panującą sytuację ogólnoswiatową związaną z pandemią, przestały należycie funkcjonować i przynosić wystarczające korzyści ekonomiczne, co skutkowało koniecznością zmiany zawartych umów dzierżawy z dnia 1 października 2019 r. i znaczną obniżką stawki (zostały obniżone do kwoty niższej niż 10% pierwotnie ustalonych czynszów miesięcznych oraz został ustalony czynsz przychodowy, określony na poziomie 12% przychodów osiągniętych z prowadzenia działalności w obiektach hotelowych spółek zależnych przez dzierżawcę; czynsz przychodowy jest płatny kwartalnie z terminem płatności 30 dni), co w 2020 r. oraz w 2021 r. istotnie wpłynęło na przychody spółek zależnych oraz całej Grupy Kapitałowej. W związku z zakończeniem stanu epidemii i przejścia w stan zagrożenia epidemicznego czynsz przychodowy został podwyższony do 15% wysokości przychodów od kwietnia 2022 r., a płatność jest dokonywana miesięcznie. Na dzień sporządzenia raportu obowiązuje nowy czynsz przychodowy, obowiązujący od lipca 2023 r. – czynsz został podwyższony do 33% wysokości przychodów z ustaleniem minimalnej wartości zapłaty dla poszczególnych okresów (raport bieżący nr 17/2023 z dnia 3 lipca 2023 r.). Wskazać należy iż dzierżawca obiektów hotelowych w złożonych oświadczeniach uchylił się od zawartych aneksów zmieniających warunki dzierżawy które w żadnym zakresie nie odzwierciedlały i nie odzwierciedlają rynkowych aspektów dla tego typu umów, tym samym nie akceptując zwiększenia czynszów dzierżaw dostosowanych do wartości rat kredytowych. Zdaniem Zarządu nie istnieją obecnie okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Grupę. Niemniej jednak, należy wciąż pamiętać o skutkach epidemii koronawirusa SARS-CoV-2 w wyniku których Emitent i spółki zależne działają w nieprzewidywalnych warunkach. W celu ograniczenia zmaterializowania się tego czynnika ryzyka, organy spółek zależnych wystąpiły do Emitenta o udzielenie poręczenia kredytów oraz obniżyły do minimum koszty bieżące prowadzenia działalności.

- Ryzyko związane z prowadzeniem nowych inwestycji

Celem Grupy Kapitałowej jest dywersyfikacja źródeł przychodów. Emitent zamierza pozyskiwać nowe aktywa, w tym nieruchomości, w celu prowadzenia na nich działalności zakładanych przez Emitenta, zarówno w zakresie inwestycji deweloperskich, jak i dewelopersko-komercyjnych, włącznie z realizacją projektów polegających na budowie budynków mieszkalnych, z mieszkaniami przeznaczonymi na wynajem.

Prowadzenie nowych inwestycji wiąże się przede wszystkim z ryzykiem ich niepowodzenia tj. Emitent może nie uzyskać oczekiwanego zwrotu z inwestycji lub inwestycja może być bardziej kosztowna niż zakładał to Emitent. W ocenie Spółki przedmiotowe ryzyko jest niskie, ponieważ Emitent posiada doświadczenie związane z wynajmem nieruchomości oraz zamierza współpracować z profesjonalnymi podmiotami, które mają odpowiednie doświadczenie w zakresie prowadzenia tego typu inwestycji.

Należy także wskazać, że w przypadku inwestycji deweloperskich i prowadzenia robót budowlanych istnieje ryzyko związane z utratą płynności przez wykonawców i podwykonawców robót budowlanych, co może w konsekwencji wpłynąć na terminowość jak i jakość realizacji inwestycji. W związku z tym istotnym jest dobór odpowiednich kontrahentów na wykonanie prac aby zmniejszyć przedmiotowe ryzyko. Ponadto nastąpił wzrost cen materiałów budowlanych oraz wzrost cen usług obcych, co także wpływa na koszt prowadzonych inwestycji deweloperskich. Istnieje prawdopodobieństwo, że przedmiotowy wzrost cen utrzyma się w dłuższej perspektywie.

Spółka na bieżąco monitoruje koszty inwestycji. Zarząd posiada doświadczenie w realizacji projektów deweloperskich oraz w nabywaniu atrakcyjnych lokalizacyjnie i cenowo gruntów. Inwestycje poprzedzone są wewnętrzną analizą ryzyka jako inwestycji długoterminowej.

- Ryzyko konkurencji

Emitent świadczy usługi najmu i dzierżawy lokali oraz stanowisk handlowych z wykorzystaniem własnych nieruchomości. Grupa Kapitałowa działa także na dużym rynku jakim jest branża turystyczno-hotelarska. Rynkiem zbytu usług Grupy Kapitałowej jest miasto Kraków. Wzrost konkurencji jest czynnikiem zewnętrznym, na który Emitent nie ma wpływu. Istnieje ryzyko powstania nowych podmiotów konkurencyjnych, co w konsekwencji może negatywnie wpłynąć na osiągnięte wyniki finansowe przez Grupę Kapitałową. Dywersyfikacja działalności w obrębie Grupy Kapitałowej, daje możliwość zabezpieczenia interesów Spółki przed ewentualnym wzrostem konkurencji na rynku. Ryzyko konkurencji Spółka stara się minimalizować głównie poprzez:

- (a) konsekwentne i zarazem elastyczne, w odniesieniu do realiów rynkowych, realizowanie założeń strategicznych,
- (b) dbałość o wysoką jakość świadczonych usług,
- (c) dywersyfikację obszarów działalności.

Grupa Kapitałowa prowadzi także działalność w zakresie wynajmu lokali biurowych i stanowisk handlowych. Ten rynek także charakteryzuje się wysoką konkurencją. Po audycie tego segmentu Spółka podjęła decyzję o uszczelnieniu systemu poboru opłat w zakresie działalności Kompleksu Handlowego „Rybitwy”. Zarząd Emitenta podjął także działania w celu poprawy warunków socjalnych i sanitarnych Kompleksu Handlowego „Rybitwy” zarówno od strony klientów jak i pracowników, co wiąże się bezpośrednio z przeprowadzeniem szeregu inwestycji w kadre pracowników oraz infrastrukturę kompleksu. Prowadzone działania mają na celu poprawę rentowności Kompleksu jak i zwiększenie jego atrakcyjności dla klientów, a jednocześnie wpływają na zmniejszenie ryzyka konkurencji.

Centrum konferencyjne należy do jednego z największych w regionie, a prowadzone inwestycje mają na celu utrzymanie wysokiego standardu. Ponadto obiekty hotelowe są włączone do grupy CFI Hotels, operatora posiadającego w swojej ofercie kilkanaście hoteli w całej Polsce oraz własny system rezerwacji połączony z programem lojalnościowym. Należy zwrócić również uwagę, że przewagą konkurencyjną kompleksu Rybitwy jest długi termin działania i nawiązanie wieloletnich stosunków handlowych z klientami. W ostatnim okresie nastąpiła znacząca modernizacja obiektu targowego oraz w dużej mierze uwzględniono oczekiwania najemców w celu zwiększenia jednolitej powierzchni uzależnionej od potrzeb najemcy.

12. Wpływ pandemii COVID-19 na wyniki operacyjne Grupy

Emitent jest poręczycielem spłaty kredytów i pożyczek zaciągniętych przez spółki zależne na realizację przedsięwzięć strategicznych Grupy Kapitałowej. Spółka nie udziela poręczeń i gwarancji jednostkom spoza Grupy Kapitałowej i nie

otrzymuje ich od innych podmiotów. Grupa narażona jest na ryzyko stopy procentowej z uwagi na fakt, iż posiadane przez nią kredyty bankowe oparte są na zmiennej stopie procentowej.

Emitent oraz grupa kapitałowa Emitenta są narażone na ryzyko utraty płynności w krótkim okresie w wyniku niedoboru środków pieniężnych na regulowanie zobowiązań w terminie ich wymagalności. Strategia zarządzania ryzykiem płynności zakłada utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych, a także negocjowanie limitów kredytowych, które zapewniają fundusze potrzebne do wypełnienia zobowiązań. Skuteczne zarządzanie ryzykiem płynności jest ściśle powiązane z zarządzaniem innymi rodzajami ryzyka finansowego, aby zapewnić niezbędne przepływy pieniężne w prognozowanych terminach i kwotach. Jednakże Emitent nie może przewidzieć przyszłych warunków kredytowania na rynkach finansowych. Trudności w dostępie do finansowania ze względu na jego mniejszą dostępność, a także wyższy koszt pozyskania finansowania mogą mieć negatywny wpływ na działalność lub sytuację finansową Emitenta lub spółek z Grupy Kapitałowej Emitenta.

Należy mieć na uwadze, że pogorszenia się sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej może przede wszystkim prowadzić do niespłacania rat kredytowych w terminie, a w związku z tym może powstać konieczność zagwarantowania dodatkowych środków finansowych lub renegotjacji zawartych umów kredytowych, a w przypadku niepowodzenia tych działań, do wypowiedzenia umowy przez instytucje kredytowe. Na datę sporządzenia niniejszego raportu Grupa utrzymuje stan środków pieniężnych na poziomie pozwalającym na pokrycie wymagalnych zobowiązań spółek zależnych (poprzez udzielenie na ich rzecz pożyczek w wysokości pokrywającej brakującą część raty), a w związku z zawarciem długoterminowych umów najmu powierzchni biurowej i handlowej Grupa ma możliwość oszacowania wysokości wpływów środków pieniężnych w kolejnych okresach przez Emitenta i po ich wpływie zabezpieczać środki w celu spłaty kolejnych wymagalnych zobowiązań (Grupa nie posiada zabezpieczenia całości zobowiązań z umów kredytowych w formie środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, a jedynie w kwocie, która minimalizuje ryzyko utraty płynności przez spółki zależne). Dodatkowo posiadając informację o średnim obłożeniu obiektów hotelowych Grupa jest w stanie oszacować przyszłe wpływy z tytułu umów dzierżawy (część wynagrodzenia jest zależna od przychodów osiąganych przez obiekty hotelowe i stanowi znaczną część całości wynagrodzenia), a tym samym niedobory które będą musiały zostać pokryte w formie pożyczek udzielonych przez Emitenta na rzecz spółek zależnych. Ponadto Grupa w segmencie usługowo-handlowym generuje przychody wyższe niż przed pandemią oraz osiąga zysk minimalizując wystąpienie powyższego ryzyka. Natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie. Spółki zależne nie są zdolne do samodzielnego pokrywania swoich zobowiązań w całości z przychodów z działalności operacyjnej, a występowanie takiego stanu jest uzależnione m.in. od restrykcji nakładanych w związku z pandemią, a przez to obłożeniem obiektów hotelowych.

13. Wpływ konfliktu zbrojnego toczącego się na terenie Ukrainy na działalność Emitenta.

Emitent nie posiada interesów gospodarczych na rynku rosyjskim i nie ma zlokalizowanej działalności na Ukrainie. Emitent zatrudnia znikomą ilość pracowników pochodzenia ukraińskiego należy jednak zaznaczyć, że Spółka widzi możliwość zwiększenia kadry pracowniczej poprzez zatrudnienie pracowników z Ukrainy.

Emitent nie posiada interesów gospodarczych na rynku rosyjskim i nie ma zlokalizowanej działalności na Ukrainie. Spółki z Grupy Kapitałowej efekt zatrudniają znikomą ilość pracowników pochodzenia ukraińskiego należy jednak zaznaczyć, że Spółka widzi możliwość zwiększenia kadry pracowniczej poprzez zatrudnienie pracowników z Ukrainy.

Niemniej jednak reperkusje trwającego konfliktu zbrojnego, są poważne dla gospodarki krajowej, europejskiej i światowej. Zarówno Ukraina, jak i Rosja odgrywają kluczową rolę w łańcuchu dostaw surowców energetycznych, można się spodziewać sporych turbulencji na rynku. Nałożone sankcje spowodowały poważne utrudnienia w handlu i inwestycjach z

Rosją. Od 2014 roku Rosja jest poddawana szeregowi sankcji gospodarczych ze strony Unii Europejskiej, Stanów Zjednoczonych i innych państw, w odpowiedzi na aneksję Krymu przez Rosję oraz jej zaangażowanie w konflikt w Ukrainie. Wprowadzane sankcje mogą wydłużyć, a nawet przerwać łańcuchy dostaw. Trudno dokładnie oszacować potencjalny wpływ ewentualnego przerwania łańcucha dostaw. Dywersyfikacja dostawców Emitenta pozwala na utrzymywanie aktywnych łańcuchów dostaw ze stron niezwiązanych z konfliktem Europa stopniowo uniezależnia się od rosyjskich paliw i gazu. Konflikt zbrojny na terenie Ukrainy może mieć bardzo istotne i długotrwałe efekty na globalne, europejskie i polskie otoczenie makroekonomiczne. W szczególności w efekcie nagłego ograniczenia dostępności surowców, ropy naftowej, stali czy gazu i paliw kopalnych możemy oczekiwać zarówno nagłego spowolnienia gospodarczego, jak również pogłębionej presji inflacyjnej. Dotkliwość tych skutków uzależniona jest przede wszystkim od długości prowadzenia działań zbrojnych na terenie Ukrainy, jak również ich intensywności. Nie jesteśmy w stanie przewidzieć dalszego rozwoju wypadków na Ukrainie ani ich długoterminowego wpływu na naszą działalność operacyjną oraz uzyskiwane wyniki finansowe. Pogorszenie ogólnokrajowej i globalnej koniunktury w wyniku epidemii czy wojny na Ukrainie może negatywnie wpłynąć na rynek turystyczny w szczególności hotelarski, a tym samym na poziom naszych przychodów. Narodowy Bank Polski chcąc ograniczyć wzrost inflacji, będzie niewątpliwie podnosił stopy procentowe, co wpłynie na dostępność kredytu i znacząco podwyższy koszty finansowania zewnętrznego. Zjawiska te mogą przełożyć się niekorzystnie na popyt na nasze usługi, koszty prowadzenia bieżącej działalności, jak również możliwości realizacji wybranych inwestycji. Jednocześnie nasilająca się presja inflacyjna może przekonywać władze monetarne do zwiększenia zacieśniania polityki pieniężnej, co może mieć wpływ na koszty obsługi naszego zadłużenia bądź możliwość aranżacji dodatkowego finansowania. Mając na uwadze powyższe czynniki, należy liczyć się z ograniczeniem konsumpcji, co niewątpliwie przełoży się na cały rynek turystyczny. W konsekwencji można się spodziewać zmniejszenia popytu na usługi hotelarskie oraz ryzyko cenowe hurtowych produktów rolno-spożywczych. Przedstawiciele 27 państw Unii pod koniec lutego bieżącego roku uzgodnili – przy wymogu jednomyślności – dziesiąty pakiet sankcji UE przeciw Rosji, który od paru tygodni zapowiadano na pierwszą rocznicę wybuchu pełnowymiarowej wojny przeciw Ukrainie.

Nowe restrykcje uderzają w wymianę handlową UE i Rosji o wartości blisko 11 mld euro, a ich celem jest m.in. zakaz eksportu do Rosji długiej listy komponentów podwójnego zastosowania (cywilnego i wojskowego). Ich listę skompletowano na podstawie – przekazywanych przez Kijów – zestawień części znajdujących w rosyjskiej broni (w tym w dronach, raketach, helikopterach) na polach bitew w Ukrainie. Zakaz eksportu obejmie też układy i komponenty elektroniczne, kamery termowizyjne, radiotelefony, a także rodzajów stali i aluminium wykorzystywanych w budownictwie oraz maszyn potrzebnych w przemyśle i budownictwie.

Do najważniejszych, negatywnych skutków wojny na Ukrainie zaliczamy obecnie wzrost kosztów, wysoka inflacja, rezygnacja z dodatkowych zachowań konsumpcyjnych obywateli, wraz ze zmieniającą się sytuacją na rynku, prawdopodobnie będą zmieniać swoje zachowania i ograniczać wydatki.

Wojna na Ukrainie od kilkunastu miesięcy ciągle trwa i trudno spodziewać się jej szybkiego zakończenia.

W konsekwencji można się spodziewać zmniejszenia popytu na usługi hotelarskie oraz ryzyko cenowe hurtowych produktów rolno-spożywczych.

14. Emisja akcji i wykorzystanie wpływów z emisji

W raportowanym okresie Spółka nie emitowała nowych akcji

15. Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok

Zarówno dla Korporacji Gospodarczej „Efekt” S.A. jak i dla Grupy Kapitałowej nie były podawane i publikowane prognozy wyników dotyczących 2024 roku.

16. Zarządzanie zasobami finansowymi

Wskaźniki Grupy	30.06.2024	31.12.2023
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	45%	51%
Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych	80%	104%
Wskaźnik bieżącej płynności	103%	123%

1. zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa ogółem
2. zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitały własne
3. aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe

17. Wskazanie czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe

W prezentowanym okresie nie miały miejsca zdarzenia nietypowe.

18. Wskazanie czynników, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

- **Czynniki zewnętrzne** to kształtowanie się koniunktury na oferowane produkty i usługi. Niemniej istotne koniunktura gospodarcza, inflacja, popyty, podaż, regulacje prawne, dynamika wzrostu gospodarczego, czynniki społeczno-kulturowe, rozwój techniki i technologii, system podatkowy, system finansowy, stabilność waluty. Istotnym punktem są również warunki umów zawieranych z kontrahentami oraz warunki finansowania inwestycji oraz wzrost konkurencji.
 - ogólna sytuacja gospodarcza w strefie Euro;
 - sytuacja społeczna – polityczna w Europie Środkowo – Wschodniej oraz Azji;
 - wahania kursów walutowych (głównie Euro) pośrednio wpływające na wysokość przychodów ze sprzedaży
 - koniunktura gospodarcza w szczególności w sektorze usługowym, oraz hotelarsko – gastronomicznym;
 - działania przedsiębiorstw konkurencyjnych;
 - poziom wzrostu gospodarczego w Polsce;
 - wysokość stóp procentowych;
 - ewentualne zmiany podatkowe (w tym dotyczące podatku VAT) oraz pozostała polityka fiskalna państwa,
 - dalszy rozwój epidemii koronawirusa na terenie Polski i Europy,
 - ryzyko dalszej eskalacji konfliktu zbrojnego pomiędzy Rosją a Ukrainą.
- **Czynniki wewnętrzne** to przede wszystkim systemowe podejście do przedsiębiorstwa które wymaga od zarządzających, sprawności funkcjonowania aby poszczególne jego elementy były ze sobą powiązane, tworząc wspólnie zorganizowaną całość. Dostrzeganie i wykluczanie ograniczeń oraz barier organicznego rozwoju Spółki to

główne zadanie osób zarządzających podmiotem gospodarczym. W realiach współczesnej globalnej gospodarki konkurencyjność staje się jednym z ważniejszych wyznaczników oceny funkcjonowania przedsiębiorstwa na rynku, a także jest postrzegana jako determinanta rozwoju. Fundamentalnymi czynnikami rozwoju jest wielkość majątku jakim dysponuje przedsiębiorstwo, zdolność do wdrażania postępu technicznego i technologicznego, poziom wiedzy i kreatywność kadry, rzadkość i jakość oferowanych produktów i usług, ogólny poziom rentowności, podatność dostosowawczą przedsiębiorstwa do zmian w warunkach funkcjonowania, sprawność zarządzania posiadanymi zasobami to kluczowe czynniki, od których uzależniony jest organiczny rozwój Spółki.

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,
 - utrzymywanie wysokiej oceny Hotelu „Efekt Express” i „Premier”,
 - 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 posezonu,
 - intensywne wykorzystanie możliwości własnych stron www i platform internetowych

Podstawowe założenia dotyczące rozwoju Korporacji oraz jednostek grupy kapitałowej „efekt” zawarte zostały w strategii opracowanej przez Zarząd Spółki poprzedniej kadencji na lata 2015-2020. Została ona zbudowana w oparciu o strukturę, w której dominującą pozycję zajmuje Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. – jako spółka matka – oraz dwie spółki zależne: „Lider – Hotel” Sp. z o.o. i „Efekt – Hotele” S.A.

Zgodnie z założeniami strategii i dotychczasową praktyką działania, oferta Spółki kierowana była w znacznej części do zorganizowanych grup turystycznych posiadających znacznie ograniczenia konsumpcyjne. Działania ukierunkowane zostały na przeprowadzenie kompleksowego audytu prowadzonej działalności. Działania audytowe zostały wprowadzone we wszystkich podmiotach zależnych jak i podmiocie dominującym Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A.

Odwołując się do nadrzędnego celu działania, Zarząd zakłada kontynuację prowadzonych audytów poszczególnych Spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej. Przeprowadzone analizy na bazie efektów raportów końcowych audytów posłużą w niedalekiej przyszłości do określenia dalszych kierunków prowadzonych rekonstrukcji oraz reorganizacji struktur wewnętrznych oraz zewnętrznych Spółki w celu osiągnięcia poziomów efektywności rynkowej.

Umacnianie i utrwalanie pozycji na lokalnym rynku poprzez podnoszenie jakości świadczonych usług stanowi podstawowy cel nowego Zarządu Spółki.

Poprawa rentowności prowadzonej działalności w znacznym stopniu wpłynie na możliwość ograniczenia ryzyka finansowego związanego z długiem zaciągniętym na sfinansowanie budowy hotelu działającego pod marką Premier.

Zachowana zostaje obecna rola „efekt” S.A., jako podmiotu dominującego, w zarządzaniu grupą kapitałową.

19. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania w Grupie Kapitałowej

W prezentowanym okresie nie zmieniono zasad zarządzania w Grupie Kapitałowej.

20. Liczba i wartość nominalna wszystkich akcji Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. będących w posiadaniu osób nadzorujących i zarządzających

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie posiadają akcji emitenta.

21. Informacje o znanych umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy

Na dzień sporządzania sprawozdania nie są znane żadne umowy, które mogą mieć wpływ na zmianę w proporcjach akcji dotychczasowych akcjonariuszy.

22. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W spółkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej „efekt” S.A. nie występuje system kontroli programu akcji.

23. Informacje o dacie zawarcia umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych oraz wynagrodzeniu za I półrocze 2024 rok.

Audytorem sprawozdań finansowych Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. jest Firma Audytorska KPW Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi przy ul. Tymienieckiego 25c/410, wybrana zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki przez Radę Nadzorczą „efekt” S.A. w dniu 12 września 2024 r.

24. Pozycje pozabilansowe

Informacje o aktywach i zobowiązaniach pozabilansowych znajdują się Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym w pozycji *Aktywa i zobowiązania warunkowe*

B. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU KORPORACJI GOSPODARCZEJ „EFEKT” S.A. W KRAKOWIE DOTYCZĄCE PÓLROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

**ORAZ SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO, A TAKŻE JEDNOSTKOWEGO I
SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI EMITENTA ZA I PÓŁROCZE 2024**

Zarząd Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A., działający w składzie: Teresa Kawczyńska - Prezes Zarządu, zgodnie z § 68 ust. 1 pkt 4) oraz § 69 ust. 1 pkt 4) Rozporządzenia 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.2018.757) oświadcza, że wedle najlepszej wiedzy Zarządu, półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. za pierwsze półrocze 2024 roku i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową grupy kapitałowej Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. oraz jej wynik finansowy, a sprawozdanie z działalności jednostki dominującej oraz grupy kapitałowej zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji grupy kapitałowej Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A., w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Kraków, dnia 30.09.2024

.....
Prezes Zarządu
Teresa Kawczyńska

.....
Członek Zarządu
Arkadiusz Matejczyk