



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

**ZA OKRES  
01.01.2024 – 30.06.2024 r.**

Kraków, 24 lutego 2025 r.

SPIS TREŚCI:

<b>A. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI KORPORACJI GOSPODARCZEJ „EFEKT” S.A oraz GRUPY KAPITAŁOWEJ „EFEKT”</b> .....	4
<b>1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej</b> .....	13
1.1. Dane rejestracyjne i adresowe podmiotu dominującego .....	13
1.2. Przedmiot działalności .....	15
1.3. Informacje o powiązaniach kapitałowych lub organizacyjnych z innymi podmiotami	15
1.4. Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej.....	16
1.5. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA .....	18
1.6. Zarząd i Rada Nadzorcza Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. ....	18
1.7. Rekompensaty dla osób zarządzających w przypadku rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny.....	19
<b>2. Podstawowe dane ekonomiczno-finansowe Jednostki dominującej i Grupy Kapitałowej „efekt” S.A. za pierwsze półrocze 2024 roku</b> .....	19
2.1. Wybrane dane finansowe dla Grupy Kapitałowej. ....	19
2.2. Wybrane dane finansowe dla Korporacji Gospodarczej Efekt SA.....	20
Wybrane dane finansowe dla Korporacji Gospodarczej Efekt SA. przedstawia poniższa tabela:.....	20
<b>3. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących emitenta</b> .....	20
<b>4. Najważniejsi odbiorcy w 2024 roku w mln zł</b> .....	22
<b>5. Najważniejsi dostawcy w 2024 roku</b> .....	23
<b>6. Zawarte znaczące umowy i umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami</b> .....	23
<b>7. Informacje o zawarciu przez emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązаныmi, jeżeli zostały zawarte na warunkach innych niż rynkowe</b> .....	23
<b>8. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów i pożyczek</b> .....	23
<b>9. Informacje o udzielonych pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach</b> .....	23
<b>10. Wskazanie istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej</b> .....	24
<b>11. Opis podstawowych zagrożeń i ryzyka związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego</b> .....	25
<b>12. Wpływ pandemii COVID-19 na wyniki operacyjne Grupy</b> .....	30
<b>13. Wpływ konfliktu zbrojnego toczącego się na terenie Ukrainy na działalność Emitenta.</b> .....	31
<b>14. Emisja akcji i wykorzystanie wpływów z emisji</b> .....	32
<b>15. Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok</b> .....	32
<b>16. Zarządzanie zasobami finansowymi</b> .....	32
<b>17. Wskazanie czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe</b> .....	33
<b>18. Wskazanie czynników, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału</b> .....	33
<b>19. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania w Grupie Kapitałowej</b> .....	35
<b>20. Liczba i wartość nominalna wszystkich akcji Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. będących w posiadaniu osób nadzorujących i zarządzających</b> .....	35
<b>21. Informacje o znanych umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy</b> .....	35
<b>22. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych</b> .....	36

<b>23. Informacje o dacie zawarcia umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych oraz wynagrodzeniu za I półrocze 2024 rok .....</b>	<b>36</b>
<b>24. Pozycje pozabilansowe.....</b>	<b>36</b>

## **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 Zarządu, Arkadiusz Matejczyk - Członek Zarządu oraz Pan Paweł Kopania - 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 poprzednim 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, a 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 byłych członków Zarządu Emitenta, jak i dopuszczalności wykonywania przez wskazanych akcjonariuszy praw korporacyjnych, w tym w szczególności wykonywania prawa głosu na Walnym Zgromadzeniu.

W celu precyzyjnego wyjaśnienia powyższych okoliczności, które doprowadziły do tego, że Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. nie była w stanie opublikować niniejszego raportu w planowanym terminie tj. 30 września 2024 roku, wskazać należy, na następujące okoliczności:

1. Poprzedni Zarząd Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. w składzie: Tomasz Bujak, Grzegorz Cetera, Dominika Wiesiołek-Picyk nakierowani na realizację swoich partykularnych interesów tj. przejęcie kontroli nad Grupą Kapitałową Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. oraz wykorzystania posiadanych przez nią zasobów tj. środków finansowych oraz aktywów majątkowych do finansowania działalności prowadzonej za pomocą kontrolowanych przez siebie kapitałowo lub osobowo podmiotów tj. Zakład Produkcyjno-Badawczy Politerm Sp. z o.o., Kotło-Rem Sp. z o.o. oraz wówczas G-Energy S.A., świadomie ignorował kilkukrotne wnioski akcjonariuszy spółki Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. zawierające żądania zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia tj. Inwest Sp. z o.o. oraz Goodamx Sp. z o.o. złożone w okresie od listopada 2023 roku do maja 2024 roku (30.11.2023 r.; 22.03.2024 r.; 30.04.2024 r.; 20.05.2024 r.), których przedmiotem było żądanie zwołania obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z porządkiem obrad zawierającym m.in. podjęcie uchwał w przedmiocie zmiany składu Rady Nadzorczej Emitenta. Następnie pomimo zwołania Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. na dzień 28 czerwca 2024 roku oraz złożonych przez akcjonariuszy wniosków o uzupełnienie ogłoszonego porządku obrad o uchwały w sprawie odwołania Zarządu na podstawie art. 368 § 4 k.s.h. żądanie to również w sposób w pełni świadomy zlekceważył.
2. W dniu 28 czerwca 2024 r. otwarte zostało Zwyczajne Walne Zgromadzenie akcjonariuszy KG Efekt S.A. z którego bezprawnie jednoosobową decyzją Wiceprezesa Zarządu KG Efekt S.A. Pana Tomasza Bujaka zostali siłą

usunięci akcjonariusze, którzy zarejestrowali się za pośrednictwem Domów Maklerskich na to walne tj.: CFI Holding S.A, Inwest Sp. z o.o., Goodmax Sp. z o.o. Czynności te zostały zrealizowane przez Wiceprezesa Zarządu KG Efekt S.A. pomimo odrzucenia przez Sąd Okręgowy w Warszawie (Sygn. akt: XX GCo 762/24) i Sąd Okręgowy w Krakowie (Sygn. akt: IX GCo 546/24) wniosku o pozbawienie tych akcjonariuszy prawa do wykonywania prawa głosu, o co wnosili bezprawnie ówczesny Zarząd Spółki – okoliczność bezsporna oraz bezprawnego działania Pana Tomasza Bujaka polegającego na sfalszowaniu i podmianie listy akcjonariuszy uprawnionych do udziału w Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w trakcie rejestracji uczestników na to Zwyczajne Walne Zgromadzenie Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A.;

3. Powyższa sytuacja - polegająca na bezprawnym niedopuszczeniu przez ówczesny Zarząd do formalnego udziału na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w dniu 28 czerwca 2024 roku akcjonariuszy, którzy zawarli w/w porozumienie i je skutecznie notyfikowali i to pomimo oddalenia przez Sąd Okręgowy w Krakowie, Sąd Okręgowy w Warszawie oraz Sąd Okręgowy we Wrocławiu wszystkich wniosków złożonych przez ówczesny Zarząd Emitenta o zabezpieczenie poprzez niedopuszczenie do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy – członków zawartego Porozumienia Akcjonariuszy, którzy domagali się odwołania całego ówczesnego Zarządu i dokonania zmian w Radzie Nadzorczej. W obliczu podejmowanych bezprawnych działań przez ówczesny Zarząd, Wiceprezes Zarządu Tomasz Bujak dokonał w trakcie rejestracji akcjonariuszy na Walne Zgromadzenie w dniu 28 czerwca 2024 roku sfalszowania i podmiany listy uprawnionych akcjonariuszy, którzy zostali arbitralnie przez Wiceprezesa Zarządu Tomasza Bujaka oraz wbrew prawu i poświadczonym urzędowo dokumentom niedopuszczeni do czynnego uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu w dniu 28 czerwca 2024 roku. (stosowna dokumentacja zdjęciowa w tym nagrania video zostały zabezpieczone oraz przekazane jako dowody stosownym instytucjom oraz Sądowi Rejestrowemu KRS) - w obliczu całkowicie niezrozumiałego konfliktu, wywołanego świadomie przez głównego inicjatora Wiceprezesa Zarządu Tomasza Bujaka w celu obrony swoich partykularnych interesów, spowodowała że pozostali akcjonariusze uprawnieni do udziału w przedmiotowym Walnym Zgromadzeniu bez akcjonariuszy bezprawnie niedopuszczonych przez Wiceprezesa Zarządu Tomasza Bujaka, zadecydowali o przerwie w obradach do dnia 22 lipca 2024 r. do godz. 16:00.
4. Z uwagi na liczne bezprawne działania ówczesnego Zarządu Emitenta, a w szczególności działania podejmowane przez Wiceprezesa Zarządu Tomasza Bujaka, akcjonariusze którzy zawarli Porozumienie akcjonariuszy obsługiwani przez ustanowionych pełnomocników Kancelarię RKKW (r. pr. Łukasza Sieczkę oraz r.pr. Katarzynę Półtorak) zmuszeni zostali do podjęcia stosownych kroków prawnych w celu wyeliminowania bezprawnych działań przez ówczesny Zarząd Emitenta i wnieśli pozew o stwierdzenie nieważności uchwały nr 1 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. z dnia 18 czerwca 2024 roku wraz z wnioskiem o zabezpieczenie powództwa do Sądu Okręgowego w Krakowie IX Wydziału Gospodarczego, który uwzględniając stanowisko powodów, postanowieniem z dnia 18 lipca 2024 roku udzielił zabezpieczenia roszczeniu powodów poprzez nakazanie Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. dopuszczenia sygnatariuszy porozumienia z dnia 24 czerwca 2024 roku do udziału w Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w dniu 22 lipca 2024 roku oraz wykonywania prawa głosu.
5. W dniu 22 lipca 2024 r. pełnomocnicy akcjonariuszy, którzy reprezentowali Porozumienie Akcjonariuszy (tj. CFI Holding S.A, Inwest Sp. z o.o., Goodmax Sp. z o.o.) chcieli w cywilizowany sposób doręczyć obecnemu jednemu członkowi Zarządu KG Efekt S.A. Panu Tomaszowi Bujakowi na Walnym odpis notarialny postanowienia Sądu Okręgowego w Krakowie sygn. akt IX GCo 628/24, w przedmiocie zabezpieczenia ich udziału w Walnym Zgromadzeniu, a tym samym zobowiązanie Sądu do dopuszczenia akcjonariuszy do udziału w Walnym oraz umożliwienia wykonywania wszelkich przysługujących im uprawnień, Wiceprezes Zarządu Pan Tomasz Bujak

robił wszystko aby unikać kontaktu z pełnomocnikami i wręcz do godz. 16:00, tj. wznowienia obrad ZWZ pozostawał poza salą konferencyjną, gdzie miały odbyć się wznowione obrady Walnego otwarte w dniu 28 czerwca 2024 r.

6. Z uwagi na zaistniałą sytuację oraz brak chęci rozmowy, spotkania oraz unikanie kontaktu ze strony Wiceprezesa Zarządu Pana Tomasza Bujaka z pełnomocnikami Porozumienia Akcjonariuszy (CFI Holding S.A., Inwest sp. z o.o., Goodmax Sp. z o.o.), pełnomocnicy postanowili nie „ganiać” za Panem Tomaszem Bujakiem po hotelu, gdzie odbywało się wznowione Walne, który przed nimi wręcz uciekał, tylko pełnomocnik akcjonariusza radca prawny Mateusz Kaczmarek dla potwierdzenia określonych okoliczności o godz. 15:46, wysłał mailem postanowienie Sądu Okręgowego w Krakowie (Sygn. akt: IX GCo 628/24) m.in. do:
  - KG Efekt S.A. na adres email: korporacja@efektsa.pl
  - Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego w Warszawie na adres email: knf@knf.gov.pl.Aby mieć potwierdzenie o skutecznym doręczeniu postanowienia Sądu w przedmiocie zabezpieczenia udziału akcjonariuszy w Walnym Zgromadzeniu, a tym samym zobowiązanie Sądu do ich dopuszczenia do udziału w Walnym oraz wykonywania wszelkich przysługujących im uprawnień, przed wznowieniem obrad przerwanych walnego, gdyż działania i zachowanie Wiceprezesa Zarządu Pana Tomasza Bujaka były bardzo dziwne i nie było w ogóle wiadomo, czy powróci w ogóle do godz. 16:00 na salę obrad – okoliczność bezsporna.
7. Jednocześnie pełnomocnicy Porozumienia Akcjonariuszy (CFI Holding S.A., Inwest Sp. z o.o., Goodmax Sp. z o.o.) przekazali dodatkowo jeden odpis postanowienia Sądu Okręgowego w Krakowie (Sygn. akt IX GCo 628/24) notariuszowi Marcinowi Satora, aby w miarę możliwości, jak Pan Tomasz Bujak pojawi się przed Salą konferencyjną lub na Sali konferencyjnej wręczył to postanowienie Wiceprezesowi Zarządu Tomaszowi Bujakowi, z czego notariusza miał również sporządzić protokół, gdyż istniało prawdopodobieństwo, że Pan Tomasz Bujak będzie kwestionował wszystko co jest możliwe, w tym również dostarczenie postanowienia Sądu przed wznowieniem obrad Walnego w dniu 22 lipca 2024 r. – okoliczność bezsporna;
8. O godz. 15:58, tuż przed godziną 16:00 kiedy miały zostać wznowione obrady ZWZ otwartego w dniu 28.6.2024 r. i przerwanych do dnia 22 lipca 2024 r. do godz. 16:00 Wiceprezes Zarządu Pan Tomasz Bujak pojawił się wchodząc na salę konferencyjną, gdzie czekał na niego notariusz Marcin Satora w obecności świadków, aby wręczyć Wiceprezesowi Zarządu Tomaszowi Bujakowi odpis notarialny postanowienia Sądu Okręgowego w Krakowie (Sygn. akt IX GCo 628/24). Czynność ta została wykonana przez notariusza w obecności świadków, aby uniknąć wątpliwości w tym zakresie z czego sporządzony jest protokół notarialny przez notariusza Marcina Satorę – okoliczność bezsporna;
9. Po odebraniu przez Wiceprezesa Zarządu Tomasza Bujaka postanowienia Sądu Okręgowego w Krakowie (Sygn. akt IX GCo 628/24), co miało miejsce ok. 15:59-16:00 wybiegł on wraz z grupą towarzyszących mu prawników oraz Panią Katarzyną Marciniac Przewodniczącą Rady Nadzorczej przed Salę konferencyjną, gdzie miały być wznowione obrady Walnego na teren lobby hotelowego, gdzie osoby te analizowały prawdopodobnie treść postanowienia Sądu oraz wraz z prawnikami, prawdopodobnie planowali dalszą strategię działania, w tym kolejne działania obstrukcyjne i bezprawne, tak aby utrzymać się przy władzy w Spółce – okoliczność bezsporna.
10. W trakcie obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta w dniu 22 lipca 2024 roku akcjonariusze i ich pełnomocnicy opuścili na chwilę salę konferencyjną, aby ustalić co się dzieje, że Wiceprezes Zarządu Tomasz Bujak, Przewodniczącą Rady Nadzorczej Katarzyna Marciniac i część obsługi prawnej Pana Tomasza Bujaka nagle

wybiegła do lobby hotelowego z Sali konferencyjnej, gdzie miały być wznawiane obrady Walnego – okoliczność bezsporna potwierdzona w treści protokołu głosowania nad uchwałą nr 1 ZWZ z dnia 22.07.2024 r.

11. Z uwagi na fakt, iż o godz. 16:00 na Sali konferencyjnej gdzie miały być wznowione obrady ZWZ KG Efekt S.A. nie było żadnego członka zarządu i nie wiadomo było w ogóle, czy Pan Tomasz Bujak zamierzał wrócić na obrady, jak również nie było Przewodniczącej Rady Nadzorczej, która również opuściła sale konferencyjną oddalając się z Panem Tomaszem Bujakiem na teren hotelu, a akcjonariusze zebrani już od dłuższego czasu oczekiwali na wznowienie obrad ZWZ, zawnioskowali aby nawet jeden z akcjonariuszy, co jest dopuszczalne prawem, wznowił obrady, ale na Sali konferencyjnej był obecny Członek Rady Nadzorczej KG Efekt S.A. Pan Jacek Kłosiński, który wznowił obrady ZWZ KG Efekt S.A. w dniu 22.07.2024 roku godz. 16:00 i zarządził zgłaszanie kandydatów na Przewodniczącego tego Walnego – okoliczność bezsporna wynikająca z treści protokołu z dnia 22.07.2024 r.;
12. Po zarządzaniu głosowania za wyborem Przewodniczącego i oddawaniu głosów przez akcjonariuszy, co potwierdza protokół z tych czynności ok. godz. 16:08 na salę konferencyjną, gdzie trwały już wznowione obrady ZWZ KG Efekt S.A. wbiegła Pani Katarzyna Marciniak Przewodnicząca Rady Nadzorczej KG Efekt S.A., co zostało przyjęte przez Przewodniczącego Zebrania oraz zaprotokołowane przez notariusza w treści protokołu z ZWZ KG Efekt S.A. z dnia 22.07.2024 r. - okoliczność bezsporna, potwierdzona w treści protokołu notarialnego.
13. Za jakiś czas w trakcie wznowionych obrad ZWZ pojawił się również Wiceprezes Zarządu Pan Tomasz Bujak, który oświadczył, iż on „nie uznaje” tego Walnego, on „zamyka to Walne”, ale jednocześnie w nim uczestniczył i odpowiadał na pytania kierowane do Zarządu KG Efekt S.A.
14. Podkreślić również należy, iż wznowione obrady ZWZ w dniu 22.07.2024 r. miały wręcz rekordową frekwencję, co do obecności akcjonariuszy czynnie głosujących, gdyż w tych wznowionych obradach uczestniczyło ok. 70% kapitału zakładowego KG Efekt S.A. – okoliczność bezsporna, potwierdzona protokołem z dnia 22.07.2024 r.
15. Jedynym akcjonariuszem KG Efekt S.A., który był obecny na wznowionych obradach ZWZ KG Efekt S.A. w dniu 22 lipca 2024 roku, na który nie brał udziału w głosowaniu była Pani Żaneta Bujak - prywatnie żona Pana Tomasza Bujaka.
16. Znamienne jest również to, co wprost wynika z głosowań nad udzieleniem absolutorium dla członków organów Spółki KG Efekt S.A., iż wszyscy członkowie zarządu tj. Tomasz Bujak, Grzegorz Cetera, Dominka Wiesiołek – Picyk, Jan Hambura w 100% jednomyślnie nie otrzymali absolutorium od wszystkich akcjonariuszy, co jest istotne biorąc pod uwagę to, iż Spółka ma wielu akcjonariuszy i to bardzo zróżnicowanych. Prawdopodobnie powodem były przedstawione m.in. przez Członka Rady Nadzorczej KG Efekt S.A. Pana Jacka Kłosińskiego liczne dokumenty, wskazane nieprawidłowości jakich dopuszczał się Zarząd (te ustalone, gdyż dokumenty Spółki zostały utajnione przed Radą Nadzorczą i Komitetem Audytu, a Zarząd nie udzielał odpowiedzi Członkom Rady Nadzorczej nawet na ich pisemne żądanie) w tym poprzez sfałszowanie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej KG Efekt S.A. za 2023 rok, które zostało oprotestowane przez większość Członków Rady Nadzorczej i nie zostało podpisane w zaproponowanej formie przez Przewodniczącą Rady Nadzorczej Panią Katarzynę Marciniak, która ponadto pełni funkcję księgową w Grupie G-Energy S.A. oraz Spółce Zakład Produkcyjno-Badawczy „Politerm” Sp. z o.o., będąc podległym pracownikiem Pana Grzegorza Cetera i Tomasza Bujaka w Spółkach, do których dokonywany był transfer gotówki z KG Efekt S.A. – okoliczność bezsporna potwierdzona protokołem z dnia 22.07.2024 r.

17. Należy również podkreślić, co wynika z treści protokołu ZWZ KG Efekt S.A. z dnia 22.07.2024 r., iż obrady przebiegały po ich wznowieniu spokojnie i właściwie poza frustracją Wiceprezesa Zarządu Pana Tomasza Bujaka, który w nich uczestniczył, aż do ich zamknięcia odpowiadając na pytania wielu akcjonariuszy m.in. dotyczących zgłoszonych nieprawidłowości w działaniach Zarządu KG Efekt S.A. czego w późniejszych głosowaniach akcjonariuszy – wszyscy w 100% wyrazili dezaprobatę, co do działań realizowanych przez Zarząd, nie udzielając absolutorium wszystkim Członkom Zarządu Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A.;

Podkreślić należy, że żaden z uprawnionych akcjonariuszy nie zgłosił sprzeciwu do wznowienia i odbycia ZWZ, w tym nie wniósł zastrzeżeń czy też również nie zaskarżył żadnej z podjętych uchwał przez ZWZ KG Efekt S.A. – okoliczność bezsporna wynikająca z protokołu z dnia 22.07.2024 r.

18. W dniu 25 lipca 2024 r. Rada Nadzorcza nowej kadencji, która została skutecznie powołana do pełnienia swojej funkcji przez ZWZ KG Efekt S.A. w dniu 22 lipca 2024 r., podjęła w dniach 25 lipca 2024 roku uchwałę w przedmiocie powołania do Zarządu Pani Teresy Kawczyńskiej, powierzając jej funkcję Prezesa Zarządu.

19. W dniu 31 lipca 2024 r. po przeprowadzeniu wstępnej analizy dokumentów Spółki oraz działań podejmowanych przez dotychczasowy Zarząd, w oparciu o opinię prawną, o której mowa poniżej, Rada Nadzorcza podjęła uchwały w sprawie odwołania Pana Tomasza Bujaka, Pana Grzegorza Ceterę oraz Panią Dominikę Wiesiołek-Picyk z pełnionych przez nich funkcji w Zarządzie Spółki. Zgodnie z rzeczoną opinią prawną sporządzoną przez Kancelarię Prawną „RKKW – Kwaśnicki, Wróbel & Partnerzy – Radcowie Prawni i Adwokaci Spółka Komandytowa” z siedzibą w Warszawie, dotyczącą możliwości odwołania członków zarządu przez Radę Nadzorczą spółki z uwagi na nieważność postanowień statutu spółki, która stanowi załącznik do niniejszej uchwały, postanowienie § 11 ust. 4 Statutu Spółki ograniczające dopuszczalność odwołania członków zarządu jedynie do wskazanych w treści powołanego zapisu przypadków jest nieważne i z tego względu, nie może ograniczać prawa Rady Nadzorczej do odwołania Członków Zarządu Spółki zwłaszcza, w tym w szczególności istnienia ważnych ku temu przyczyn;

20. Zgodnie z treścią wskazanych w pkt 17 uchwał, w ocenie Rady Nadzorczej Spółki działania podejmowane przez Zarząd Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. polegające m.in. na:

- a. braku zwoływania pomimo kilkukrotnych wniosków akcjonariusza Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A.;
- b. braku uzupełnienia porządku obrad zwołanego Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zgodnie z treścią wniosku złożonego przez akcjonariusza;
- c. niedopuszczenia akcjonariuszy do udziału w Walnym Zgromadzeniu w dniu 28 czerwca 2024 roku pomimo oddalenia wniosku Zarządu Spółki Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. przez Sąd Okręgowy w Krakowie (XX GCo 762/24) oraz Sąd Okręgowy w Warszawie (IX GCo 547/24) o udzielenie zabezpieczenia poprzez zakazanie akcjonariuszom wykonywanie prawa głosu na Walnym Zgromadzeniu;
- d. usiłowaniu dokonania zamknięcia i niedopuszczenia do przeprowadzenia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. w dniu 22 lipca 2024 roku pomimo uzyskanego przez akcjonariuszy postanowienia o zabezpieczeniu roszczenia wydanego przez Sąd Okręgowy w Krakowie (IX GCo 628/24) poprzez nakazanie Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. dopuszczenie do wykonywania prawa głosu przez akcjonariuszy na wskazanym Walnym Zgromadzeniu
- e. dokonywaniu czynności godzących w interesy ekonomiczne Spółki Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A.



które w ocenie Rady Nadzorczej wyczerpują znamiona działania na szkodę Spółki Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. oraz na szkodę akcjonariatu i poszczególnych akcjonariuszy w celu realizacji partykularnych interesów Członków Zarządu Spółki, a tym samym stanowią uzasadnioną podstawę do odwołania w/w z pełnionych funkcji, mając na względzie dokonywanie czynności mających na celu wyprowadzenie środków finansowych i aktywów należących do Grupy Kapitałowej Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. na rzecz osób i podmiotów powiązanych kapitałowo, personalnie i rodzinnie z ówczesnymi Członkami Zarządu;

21. Dodać należy, że w dniu 22.07.2024 r. Zarząd KG Efekt S.A. zamieścił komunikat giełdowy nr 23/2024 o godz. 21.09: „Zamknięcie obrad Zwyczajnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki z dnia 22 lipca 2024 roku zwołanego na godzinę 16:00 bez podejmowania uchwał.”, co nie tylko wprowadza rynek kapitałowy w błąd, ale jest wręcz poświadczeniem nieprawdy.
22. W dniu 26 lipca 2024 o godz. 22:47 Zarząd KG Efekt S.A. zamieścił komunikat giełdowy nr 16/2024 „O zwołaniu na dzień 6.09.2024 r. ZWZ KG Efekt S.A. z porządkiem obrad Walnego tożsamym do Walnego z dnia 28.06.2024 r. i 22.07.2024 r. z uwagi na rzekome obawy prawne zarządu, co do odbytego już ZWZ KG Efekt S.A.;
23. Z uwagi na powyższe, pomimo tego, że w ocenie Spółki oraz nowego Zarządu obrady ZWZ KG Efekt S.A. były zgodne z prawem, zaś Walne podjęło skuteczne i wiążące uchwały z dnia 22 lipca 2024 roku, z daleko posuniętej ostrożności, mając na celu wyeliminowanie zaistniałego sporu, a zarazem zapewnienie prawidłowego, dalszego funkcjonowania Spółki, przedstawiciele Porozumienia Akcjonariuszy (tj. CFI Holding S.A, Inwest Sp. z o.o., Goodmax Sp. z o.o.), jak również pozostali akcjonariusze, którzy również brali udział w obradach ZWZ w dniu 22 lipca 2024 r., zarejestrowali się na NWZ zwołanym na dzień 6 września 2024 r.
24. Co istotne, podczas obrad NWZ, które odbyło się w dniu 6 września 2024 r., akcjonariusze podjęli tożsame uchwały, w tym powołali Radę Nadzorczą w takim samym składzie, jak w dniu 22 lipca 2024 r., a także podjęli uchwały, w których nie udzielili absolutorium członkom zarządu w osobach Pana Tomasza Bujaka, Pana Grzegorza Cetery, Pani Dominiki Wiesiołek-Picyk oraz Pana Jana Hambury, dając tym samym wyraz swojego niezadowolenia oraz dezaprobaty dla podejmowanych przez poprzedni Zarząd działań i zachowań.
25. Zważywszy na zaistniały spór korporacyjny, w tym fakt, że do dnia 6 września 2024 r., nie zostały rozpoznane przez tut. Sąd wnioski w przedmiocie dokonania zmian w składzie organów KG Efekt S.A., a wobec tego dotychczasowy Zarząd powołując się na dane zawarte w rejestrze podejmował dalsze działania w imieniu i na rzecz Spółki, mając dostęp do systemów ESPI dla Spółek giełdowych, rachunków bankowych, czy też mając założone konta w innych systemach teleinformatycznych, Rada Nadzorcza po uzyskaniu stosownej opinii prawnej, z daleko posuniętej ostrożności podjęła w dniu 10 września 2024 r., ponownie uchwały o powołaniu w skład Zarządu Pani Teresy Kawczyńskiej powierzając jej funkcję Prezesa Zarządu oraz Pana Arkadiusza Matejczyka, powierzając mu funkcję Członka Zarządu.
26. Następnie z uwagi na fakt, że w okresie od dnia 22 lipca 2024 r. do dnia 12 września 2024 r. Zarząd KG Efekt S.A. w dotychczasowym składzie, tj. w osobach Pana Tomasza Bujaka, Pana Grzegorza Cetery oraz Pani Dominiki Wiesiołek-Picyk, podejmował kolejne liczne bezprawne działania na szkodę KG Efekt S.A. i akcjonariuszy, powołując się na wpis w Krajowego Rejestru Sądowego, polegające na:

- a. transferach środków finansowych do podmiotów i osób powiązanych kapitałowo i osobowo z Tomaszem Bujakiem i Grzegorzem Ceterą (na ogromną skalę) - tj. wyprowadzeniu majątku należącego do KG Efekt S.A. bez jakichkolwiek zgód, konsultacji organów nadzorczych w tym dokonania sprzedaży „za grosze” Spółki Efekt Projekt Sp. z o.o. do Spółki Zakład Produkcyjno-Badawczy Politerm Sp. z o.o. (jednego z beneficjentów, którzy już otrzymali różne wsparcia od KG Efekt S.A. co zostało opisane powyżej), a więc do podmiotu kontrolowanego przez Tomasza Bujaka, Żenetę Frelkowską-Bujak (żona Tomasza Bujaka) oraz Grzegorza Ceterę;
  - b. prowadzenie rozmów zmierzających do sprzedaży innych aktywów w tym m.in. Kompleksu Handlowego Rybitwy w Krakowie przy ul. Półnaki w Krakowie (ok. 7,5 ha gruntu gdzie od ponad 30 lat prowadzona jest jedyna giełda towarowa – spożywczo – rolna w województwie małopolskim niezbędna zarówno mieszkańcom, przedsiębiorcom i rolnikom). Z informacji jakie posiada obecny Zarząd KG Efekt S.A. wynika, że rozmowy prowadzone były z deweloperami, w związku z uchwalonym planem miejscowym dla tego terenu;
  - c. nie przekazywaniu dokumentacji księgowej od czerwca 2024 r. do bieżącego księgowania, aby ukryć liczne transakcje jakie mają miejsce, w tym, aby Członkowie Rady Nadzorczej i Członkowie Komitetu Audytu (poprzedniej kadencji i obecnej) nie mieli wglądu, czy dostępu do tych informacji;
  - d. potwierdzeniu nieprawdy w dokumentach sądowych jakie składane są przeciwko akcjonariuszom KG Efekt S.A. tj. Spółce Inwest Sp. z o.o. w celu próby bezprawnego przejęcia akcji jakie posiada Inwest Sp. z o.o. w KG Efekt S.A. w ilości 1 530 385 akcji stanowiących 30,63 % w kapitale zakładowym – CO DOPROWAZIŁO DO SZANTAŻU KORPORACYJNEGO I WYMUSZEŃ dokonania bezpodstawnej zapłaty przez Inwest Sp. z o.o. kwotę ok. 2,5 mln złotych spowodowanych przez Tomasza Bujaka
  - e. braku publikowania bieżących informacji dotyczących stanu Spółki, w tym nie zamieszczania informacji poprzez raporty bieżące wymagane dla Spółek notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie jaką jest KG Efekt S.A.
27. 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 zdarzeń gospodarczych jakie miały miejsce na przestrzeni 2023 i 2024 roku podejmowanych przez ówczesne Zarządy podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. w tym w szczególności transakcji dokonywanych pomiędzy podmiotami osobowo i kapitałowo powiązanych z ówczesnymi Członkami Zarządu - składzie Tomasz Bujak - Wiceprezes Zarządu, Grzegorza Cetera – Członka Zarządu oraz Dominik Wiesiołek – Picyk – Członek Zarządu m.in. z Zakładem Produkcyjno – Badawczy Politerm Sp. z o.o., G-Energy S.A. i innymi osobami oraz podmiotami trzecimi blisko związanymi z ówczesnym Zarządem.. Zarząd Emitenta będzie podejmował odpowiednie kroki prawne nakierowane na wzruszenie skutków prawnych czynności podejmowanych na szkodę podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. (tj. uchylenie się od skutków prawnych umowy zawartej w dniu 12 lipca 2024 roku której przedmiotem była sprzedaż 51% udziałów w spółce Efekt-Projekt Sp. z o.o. co doprowadziło do utraty kontroli nad wskazanym podmiotem przez Emitenta – co nastąpiło na podstawie oświadczenia Zarządu Emitenta z dnia 29 listopada 2024 roku), a ponadto ujawnione nieprawidłowości będą przedmiotem stosownych zawiadomień do prokuratury oraz organów skarbowych, jak również roszczeń odszkodowawczych do osób i podmiotów

odpowiedzialnych za dokonanie czynności godzących w interes spółki i niosących za sobą szkodę majątkową dla Grupy Kapitałowej Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A.;

28. Wskazać w tym miejscu należy, że opisany wyżej spór korporacyjny dotyczący skuteczności i doniosłości prawnej uchwał podjętych na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Spółki Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. w dniu 22 lipca 2024 roku oraz uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą wyłonioną w dniu 22 lipca 2024 roku w przedmiocie zmiany Zarządu Spółki Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. poprzez odwołanie dotychczasowych członków Zarządu tj. Tomasza Bujaka, Grzegorza Cetry oraz Dominiki Wiesiołek-Picyk m.in. z uwagi na działania na szkodę Emitenta oraz Grupy Kapitałowej Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. oraz jej akcjonariuszy, oraz powołania nowego Zarządu w osobach: Teresa Kawczyńska, Arkadiusz Matejczyk, Paweł Kopania - został rozwiązany w drodze postanowienia wydanego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie z dnia 14 listopada 2024 roku.
29. Przedmiotowym postanowieniem sąd rejestrowy dokonał zmian w Rejestrze Przedsiębiorców KRS Emitenta, dokonując wpisów w zakresie składu organów Emitenta będących konsekwencją uchwał podjętych przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Korporacji Gospodarczej „efekt” w dniu 22 lipca 2024 roku tj. wpisania nowej Rady Nadzorczej oraz zmiany - odwołania dotychczasowego Zarządu w składzie: Tomasz Bujak, Grzegorz Cetera oraz Dominika Wiesiołek-Picyk z ważnych powodów tj. działania na szkodę Spółki Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. oraz jej akcjonariuszy. Powyższe postanowienie wskazuje na pełną zasadność stanowiska Zarządu Emitenta i otwiera drogę do roszczeń odszkodowawczych związanych z czynnościami podejmowanymi przez ówczesny Zarząd Emitenta oraz podmiotów zależnych od Emitenta w okresie od dnia 31 lipca 2024 roku, pomimo dokonanej skutecznej zmiany Zarządu Spółki Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A., co potwierdziło powołane wyżej postanowienie, a czego nie uznawali odwołani członkowie Zarządu Emitenta oraz spółek zależnych od Emitenta, powodując przez wiele miesięcy całkowitą obstrukcję.
30. W dniu 16 grudnia 2024 roku, jako pierwszym możliwym terminie po ustaniu niepewności związanej rozstrzygnięciem przez Sąd Rejestrowy wszystkich wniosków składanych przez Zarząd celem ujawnienia zmian składu organów spółki tj. Rady Nadzorczej oraz Zarządu dokonanych w lipcu 2024 roku, oraz przedstawienia stosownych wpisów w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego notariuszowi Mariuszowi Satora, wyznaczony został przez notariusza termin protokolarnego – komisyjnego wejścia do biur Zarządu Emitenta w tym dokonania spisu w obecności notariusza stosownego protokołu z dokumentów Emitenta jakie znajdowały się w siedzibie spółki przy ul. Opolskiej 12 w Krakowie.
31. Zgodnie z przejętymi dokumentami w dniu 16 grudnia 2024 roku Zarząd na dzień publikacji niniejszego sprawozdania stwierdza, iż przejęte protokołami dokumenty w obecności notariusza, nie są kompletne i występują w nich stosowne braki.
32. Aktualnie Zarząd nadal podejmuje działania w celu odtworzenia – odzyskania dokumentacji podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta.

Istotnym dla wyjaśnienia przyczyn braku poddania niniejszego raportu badaniu przez biegłego rewidenta pozostaje ponadto fakt, że w czerwcu/ lipcu 2024 roku ówczesny Zarząd powierzył prowadzenie ksiąg rachunkowych Spółki od czerwca 2024 roku nowemu podmiotowi tj. Spółce Tax-Net S.A z siedzibą w Katowicach., 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 w tym bieżących 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 stosownej dokumentacji księgowej Grupy Kapitałowej Korporacji Gospodarczej "efekt" S.A. Biuro księgowe, któremu obecny 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 oraz dodatkowo 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 spowodowane świadomymi działaniami ówczesnego Zarządu Emitenta w składzie Tomasz Bujak , Grzegorz Cetera , Dominika Wiesiołek - Picyk , 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, nie mówiąc już nic o tym, aby w ogóle możliwe było dochowanie ustawowych i wymaganych prawem terminów.

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 była 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 podejmowanych licznych bezprawnych i obstrukcyjnych działań byłych już Członków Zarządu Emitenta tj. Tomasza Bujaka, Grzegorza Ceterę, Dominikę Wiesiołek - Picyk.

Wskazać w tym miejscu należy, że opisany wyżej spór korporacyjny dotyczący skuteczności i doniosłości prawnej uchwał podjętych na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Spółki Korporacja Gospodarcza "efekt" S.A. w dniu 22 lipca 2024 roku oraz uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą wyłonioną w dniu 22 lipca 2024 roku w przedmiocie zmiany Zarządu Spółki Korporacja Gospodarcza "efekt" S.A. poprzez odwołanie dotychczasowych członków Zarządu tj. Tomasza Bujaka, Grzegorza Ceterę oraz Dominiki Wiesiołek-Picyk m.in. z uwagi na działania na szkodę Emitenta oraz Grupy Kapitałowej Korporacja Gospodarcza "efekt" S.A. oraz jej akcjonariuszy, oraz powołania nowego Zarządu w osobach: Teresa Kawczyńska, Arkadiusz Matejczyk, Paweł Kopania - został rozwiązany w drodze postanowienia wydanego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie z dnia 14 listopada 2024 roku Sygn. Akt KR.XI Ns-Rej.KRS 24166/24/745, o czym Spółka powzięła informację od ustanowionego pełnomocnika Kancelarię RKKW r.pr. Katarzynę Półtorak. Przedmiotowym postanowieniem sąd rejestrowy dokonał zmian w Rejestrze Przedsiębiorców KRS Emitenta, dokonując wpisów w zakresie składu organów Emitenta będących konsekwencją wszystkich uchwał podjętych przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Korporacji Gospodarczej „efekt” w dniu 22 lipca 2024 roku tj. wpisania powołanej nowej Rady Nadzorczej oraz zmiany - odwołania dotychczasowego Zarządu w składzie: Tomasz Bujak Wiceprezes Zarządu , Grzegorz Cetera Członek Zarządu oraz Dominika Wiesiołek-Picyk Członek Zarządu z ważnych powodów wprost

wskazanych w treści uchwały przez Radę Nadzorczą tj. świadomego i celowego działania na szkodę Spółki Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. oraz jej akcjonariuszy. Powyższe postanowienie wskazuje na pełną zgodność z prawem podejmowanych i realizowanych działań przez nowy Zarząd, zasadność oraz właściwą ocenę prawną prezentowane od lipca 2024 roku w tym stanowiska nowego Zarządu Emitenta, co tym samym otwiera drogę do licznych roszczeń odszkodowawczych związanych z czynnościami podejmowanymi przez ówczesny Zarząd Emitenta oraz Spółki zależne od Emitenta od dnia 31 lipca 2024 roku tj. dzień kiedy ówczesny Zarząd Emitenta utracił uprawnienia do działania w imieniu i na rzecz Emitenta, a co kwestionował i czego nie chciał uznać, gdyż w dniu 31 lipca 2024 roku bezspornie doszło do skutecznej zmiany całego Zarządu Spółki Korporacja Gospodarcza “efekt” S.A. i odwołania z dniem 31 lipca 2024 roku ówczesnych Członków Zarządu, co tylko potwierdziło powołane wyżej postanowienie Sadu a czego nie chciał i nadal nie chce uznać odwołany Zarząd Emitenta i Spółek zależnych od Emitenta tj. Tomasz Bujak, Grzegorz Cetera, Dominika Wiesiołek - Picyk.

Zmiana w Rejestrze Przedsiębiorców na podstawie skutecznie i zgodnie z prawem podjętych uchwał z lipca 2024 roku Emitenta, pozwoliła następnie na uregulowanie zawieszonych przez Sad rejestrowy stanu wpisów w KRS zakresie składu organów w Spółce Efekt-Hotele S.A. Aktualnie Zarząd Emitenta oczekuje na ujawnienie ostatniej zmiany w zawieszonym również postępowaniu przez Sąd rejestrowy w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego wpisów będących konsekwencją uchwał podjętych na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Spółki Korporacja Gospodarcza “efekt” S.A. w dniu 22 lipca 2024 roku a odnoszących się do Spółki Lider-Hotel Sp. z o.o.

Jednocześnie Zarząd Emitenta oświadcza, iż przedstawione powyżej okoliczności są stanowią tylko wstępny, niewielki zakres bezprawnych działań podejmowanymi świadomie i planowo na szkodę Grupy Kapitałowej Emitenta przez były Zarząd emitenta w składzie Tomasz Bujak, Grzegorz Cetera, Dominika Wiesiołek – Picyk, a których działanie wprost wyczerpują liczne znamiona czynów zabronionych, o których emitent będzie informował po zakończeniu stosownych działań i postępowań karnych i karno - skarbowych.

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, 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.  
W lipcu 2024 roku, a więc pod dniem bilansowym, nastąpiła sprzedaż przez poprzedni Zarząd Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. w składzie Tomasz Bujak, Grzegorz Cetera oraz Dominika Wiesiołek-Picyk - 51% udziałów składających się na kapitał zakładowy Spółki Efekt Projekt Sp. z o.o. – co w przekonaniu Zarządu Emitenta stanowiło całkowicie nieuzasadnione ekonomicznie działanie na szkodę Emitenta prowadzące do utraty kontroli nad wskazanym podmiotem. W dniu 29 listopada 2024 roku Zarząd Emitenta złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczeń woli objętych umową sprzedaży udziałów zawartej lipcu 2024 roku jako nieważnej, stanowiącej działanie na szkodę Spółki oraz nieekwiwalentnej. Zarząd podejmuje dalsze działania zmierzające do ujawnienia stosownej zmiany w zakresie powrotnego przeniesienia udziałów we wskazanym podmiocie na rzecz Emitenta.

W miejscu tym wskazać należy, że Zarząd Emitenta podjął również starania zamierzające do odzyskania kontroli nad Spółką Kompleks Handlowy Rybitwy Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie poprzez przeniesienie na rzecz Spółki Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. udziałów składających się na 100% kapitału zakładowego. W dniu 30 grudnia 2024 roku nastąpiło

zawarcie z nabywcą stosownej umowy na podstawie której na rzecz Spółki Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. nastąpiło powrotne przeniesienie udziałów stanowiących 100 % kapitału zakładowego spółki Kompleks Handlowy Rybitwy Sp. z o.o. wpisanej do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000822652. Jednocześnie zostały złożone stosowne wnioski celem ujawnienia zmiany wynikającej z opisanej czynności w rejestrze przedsiębiorców KRS prowadzonego dla wskazanego podmiotu.

## 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

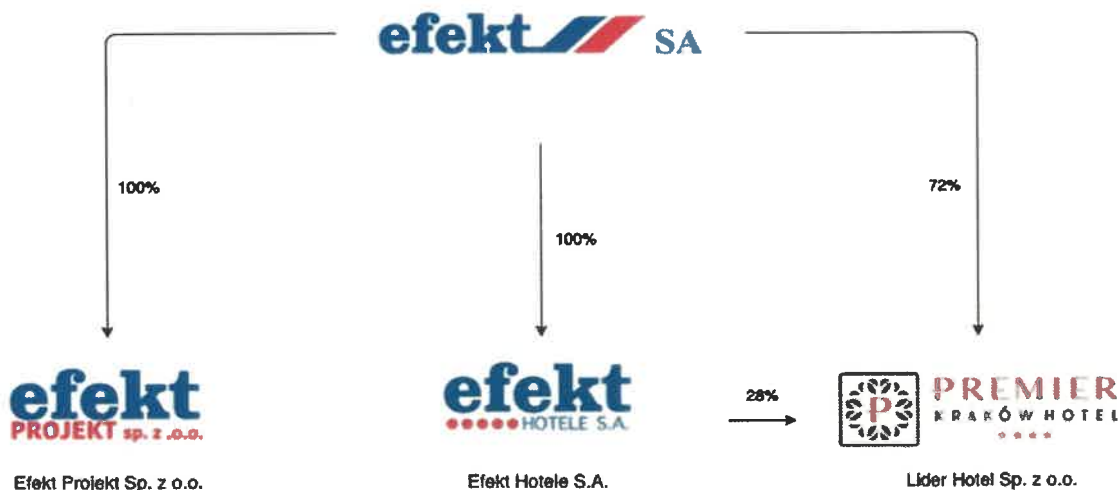
**01.61.Z.** - organizowanie i prowadzenie działalności produkcyjnej, zwłaszcza na rzecz wsi i rolnictwa

**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 inwestycyjne).

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 posiadająca 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:

Akcyonariusz	Liczba akcji	Udział %	Liczba głosów	Udział %
CFI Holding SA (bezpośrednio i pośrednio przez Inwest Sp. z o.o.)	1 640 990	32,85%	1 640 990	32,16%
Porozumienie akcyonariuszy	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 akcyonariuszy – 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. Akcyonariusz 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.

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

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

- 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"> <li>• Teresa Kawczyńska – Prezes Zarządu</li> <li>• Arkadiusz Matejczyk – Członek zarządu</li> <li>• Paweł Kopania– Członek zarządu</li> </ul>
--	---

Skład osobowy Rady Nadzorczej na dzień publikacji.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jacek Kłosiński – Przewodniczący Rady Nadzorczej</li> <li>• Joanna Feder-Kawczyńska – Członek Rady Nadzorczej</li> <li>• Maciej Roźniata – Członek Rady Nadzorczej</li> <li>• Zbigniew Roźniata – Członek Rady Nadzorczej</li> </ul>
--	---

W dniu 27 września 2024 roku wpłynęło do spółki oświadczenie o rezygnacji z funkcji Członka Rady Nadzorczej Pana Mateusza Kaczmarka, który jako przyczynę rezygnacji wskazał na otrzymanie oferty podjęcia współpracy z Grupą Kapitałową Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A., co w świetle art. 387 § 1 k.s.h. uniemożliwia mu dalsze pełnienie funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A.

#### 1.7. 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
<b>Skonsolidowane Zestawienie Całkowitych Dochodów</b>				
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	29 603	6 867	19 682	4 267
Koszty działalności operacyjnej	17 993	4 174	12 206	2 646
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	2 541	589	7 483	1 622
Zysk (strata) brutto	-1 250	-290	5 444	1 180
Zysk (strata) netto	-1 717	-398	4 361	945
Liczba udziałów/akcji w sztukach	4 995 450	4 995 450	4 998 450	4 998 450
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,34	-0,08	0,87	0,19
<b>Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej</b>				
Aktywa trwałe	181 615	42 109	177 655	40 030
Aktywa obrotowe	21 019	4 873	29 673	6 686
Kapitał własny	114 224	26 484	115 941	26 125
Kapitał zakładowy	4 995	1 158	4 995	1 126
Zobowiązania długoterminowe	58 331	13 524	62 109	13 995
Zobowiązania krótkoterminowe	30 080	6 974	29 278	6 597
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	22,87	5,30	23,21	5,23
<b>Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych</b>				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 543	1 054	1 514	328
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-5 330	-1 236	-741	-161
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-2 650	-615	-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
<b>Zestawienie Całkowitych Dochodów</b>				
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	16 902	3 921	15 330	3 323
Koszty działalności operacyjnej	9 089	2 108	8 240	1 786
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	2 384	553	7 354	1 594
Zysk (strata) brutto	-3 265	-757	5 281	1 145
Zysk (strata) netto	-3 732	-866	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)	-0,75	-0,17	0,84	0,18
<b>Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej</b>				
Aktywa trwałe	107 782	24 990	103 821	23 878
Aktywa obrotowe	19 173	4 445	25 727	5 917
Kapitał własny	58 365	13 532	62 097	14 282
Kapitał zakładowy	4 995	1 158	4 995	1 149
Zobowiązania długoterminowe	42 800	9 924	44 863	10 318
Zobowiązania krótkoterminowe	25 790	5 980	22 588	5 195
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	11,68	2,71	12,43	2,86
<b>Rachunek Przepływów Pieniężnych</b>				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 067	711	-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 Cetry 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 powiązanymi 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 dziś nie otrzymał kompletnych i wyczerpujących dokumentów i informacji odnośnie działań podejmowanych przez zawieszonych członków zarządu.

Ponadto Zarząd Emitenta zidentyfikował działania zrealizowane przez poprzednich członków zarządu Emitenta 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);
- wprowadzania członków Rady Nadzorczej w błąd lub nie informowanie o podejmowanych czynnościach mających wpływ na wyniki finansowe Emitenta oraz Grupy Kapitałowej Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. tj. np. sprzedaż udziałów w spółce Efekt Projekt Sp. z o.o.; dokonywanie kontrowersyjnych i spornych rozliczeń z byłymi członkami Zarządu Emitenta i spółek z Grupy Kapitałowej Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. – co m.in. skutkowało odmową podpisania przez część Członków Rady Nadzorczej Emitenta sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za rok 2023 z uwagi na zawarte w jego treści poświadczenia nieprawdy;
- nieuzasadnionych wypłat wynagrodzeń dla Członków Zarządu Spółki za historyczne okresy rozliczeniowe tj. wsteczne okresy zarówno w spółce Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A., jak i w spółkach zależnych;
- działań polegających na fałszowaniu stanu aktywów w tym spisu inwentarza;
- niegospodarności oraz nieracjonalności podejmowanych przez poprzedni Zarząd działań gospodarczych tj.:
  - a) przedterminowa spłata niewymagalnego kredytu w banku ING Bank Śląski S.A. w kwocie ponad 6 mln zł, w sytuacji zobowiązań kredytowych do innych instytucji finansujących działalność Grupy Kapitałowej Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. w tym w szczególności zobowiązań kredytowych do banku PKO Bank Polski S.A.;
  - b) nieuzasadnione inwestycje w cudzych środkach trwałych;

- świadomym wprowadzeniu w błąd akcjonariuszy spółki Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. w tym poprzez posługiwanie się opiniami opartymi na nieaktualnym stanie prawnym, w celu osiągnięcia swoich partykularnych celów tj. przejęcia kontroli przez ówczesny Zarząd Emitenta nad Grupą Kapitałową Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A.;
- wykorzystania majątku Spółki Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. w celu realizacji partykularnych interesów członków zarządu Emitenta tj.; Tomasza Bujaka, Grzegorza Cetry oraz Dominiki Wiesiołek-Picyk;
- wprowadzania sądów w błąd oraz poświadczenia nieprawdy w dokumentach sądowych, w celu uzyskania korzystanych dla poprzedniego Zarządu Emitenta w składzie: Tomasz Bujak, Grzegorz Cetera, Dominika Wiesiołek-Picyk rozstrzygnięć tj.:
  - o zabezpieczeń w sprawach dotyczących pozbawienia akcjonariuszy prawa wykonywania głosu na Walnym Zgromadzeniu Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A.;
  - o nakazów zapłaty w postępowaniu nakazowym poprzez zatajenie przed Sądem informacji dotyczących uchylecia się przez stronę przeciwną od skutków prawnych aneksów z których powód wywodził podstawę dochodzonego roszczenia;
  - o wpisów w rejestrach przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego – poprzez zatajenie istotnych okoliczności oraz poświadczenie nieprawdy pomimo pełnej wiedzy co do uchwał podejmowanych przez organy spółek oraz dokonanych wpisów przez sądy równoległe rozpoznające toczące się postępowania
- bezprawnego zawarcia umowy na obsługę księgową z nowym podmiotem tj. Tax-Net S.A. przy jednoczesnym braku współpracy z tym podmiotem oraz braku przekazywania wymaganych bieżących dokumentów do księgowania, co należy równocześnie kwalifikować jako działanie na szkodę spółki oraz jej akcjonariuszy;

W miejscu tym wskazać należy, że Zarząd Emitenta podjął również starania zamierzające do odzyskania kontroli nad Spółką Kompleks Handlowy Rybitwy Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie poprzez przeniesienie na rzecz Spółki Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. udziałów składających się na 100% kapitału zakładowego. W dniu 30 grudnia 2024 roku nastąpiło zawarcie z nabywcą stosownej umowy na podstawie której na rzecz Spółki Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. nastąpiło powrotne przeniesienie udziałów stanowiących 100 % kapitału zakładowego spółki Kompleks Handlowy Rybitwy Sp. z o.o. wpisanej do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000822652. Jednocześnie zostały złożone stosowne wnioski celem ujawnienia zmiany wynikającej z opisanej czynności w rejestrze przedsiębiorców KRS prowadzonego dla wskazanego podmiotu.

#### 4. Najważniejsi odbiorcy w 2024 roku w mln zł

Wyszczególnienie	Grupa Efekt SA
Central Fund of Immovables Sp. z o.o.	12,79
FIGIEL TRADE	0,48
BADYL- PARTNER DAWIEC , MIŚKOWIEC Spół	0,46

Wyszczególnienie	Korporacja Gospodarcza Efekt SA
FIGIEL TRADE	0,48
BADYL- PARTNER DAWIEC , MIŚKOWIEC Spół	0,46
ARTE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNO	0,38

## 5. Najważniejsi dostawcy w 2024 roku

Wyszczególnienie	Grupa Efekt SA
CENTRUM WINDYKACJI I EGZEKUCJI KREDYTOW	4,39
KOMPLEKS HANDLOWY RYBITWY SPÓŁKA Z OGRAN	2,15
TAURON SPRZEDAŻ SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODP	2,79

Wyszczególnienie	Korporacja Gospodarcza Efekt SA
CENTRUM WINDYKACJI I EGZEKUCJI KREDYTOW	4,39
KOMPLEKS HANDLOWY RYBITWY SPÓŁKA Z OGRAN	2,15
TAURON SPRZEDAŻ SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODP	1,79

## 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 zobowiązania 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.

## 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 osiągnięte przez „Efekt” S.A. stanowiły przychód ze zorganizowanego przedsiębiorstwa, jakim był Komplex 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 Kowalczuka 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 stwierdził nieważność 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 możliwość wystąpienia sytuacji mniej korzystnej niż założona i osiągnięcia słabszych wyników ekonomicznofinansowych. Związane jest to z dynamicznie zmieniającym się otoczeniem, zrównu 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 prawnorzeczymi 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 marżę operacyjną 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 osiągniętych 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. Koszty operacyjne segmentu hotelarsko-turystycznego zostały obniżone z 21.966 tys. zł w 2019 r. do 2.454 tys. zł w 2020 r. oraz do 1.045 tys. zł w 2021 r.

- 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.

Wyrazem realizacji przyjętej strategii jest wzięcie udziału przez Emitenta w przetargu nieograniczonym w dniu 9 grudnia 2020 r. na sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Miasta Łodzi (raport bieżący ESPI nr 50/2020 z dnia 17 grudnia 2020 r.). Nieruchomości dzielą się na trzy tereny inwestycyjne. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy sprzedaży tych nieruchomości w formie aktu notarialnego. W dniu 25 stycznia 2021 roku Emitent zawarł umowę sprzedaży, złożył oświadczenie o ustanowieniu hipoteki oraz zawarł umowę ustanowienia służebności gruntowych, na podstawie którego Emitent nabył od miasta Łódź nieruchomości położone w Łodzi, o łącznej powierzchni 7.699 m<sup>2</sup>, za cenę w łącznej kwocie brutto 5.553.607,51 złotych, która została zapłacona ze środków własnych Emitenta. Natomiast w dniu 14 września 2021 r., Emitent zawarł z gminą miejską Wrocławia umowę zakupu nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej we Wrocławiu o łącznej powierzchni 22.871 m<sup>2</sup>, w następstwie wyboru oferty Emitenta złożonej w ramach publicznego przetargu. W dniu 22 grudnia 2021 r. Emitent zawarł warunkową umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego zabudowanego gruntu przy ulicy Zachodniej nr 109 w Łodzi, o obszarze 814 m<sup>2</sup> oraz prawo własności usytuowanego na tym gruncie budynku biurowo-usługowego, stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności, a umowa przeniesienia została zawarta w dniu 15 lutego 2022 r. W dniu 22 grudnia 2021 r., w ramach egzekucji sądowej, Sąd Rejonowy w Piasecznie wydał postanowienie o przybiciu zaoferowanej przez Emitenta ceny nabycia nieruchomości położonych w Konstancinie-Jeziornie przy ul. Głowackiego 3. W dniu 9 maja 2023 r. Emitent powziął informację o wydaniu przez Sąd Rejonowy w Piasecznie w dniu 17 kwietnia 2023 r. postanowienia w przedmiocie przysądzenia własności wyżej wymienionej nieruchomości. Emitent z chwilą uprawomocnienia się w/w postanowienia nabędzie w/w nieruchomości za łączną kwotę 4.392.425,63 złotych brutto tj. obejmującą podatek VAT wg stawki wynoszącej 23%, która została w całości zapłacona ze środków własnych Emitenta.

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 kadrę 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 zwiększania 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 osiągniętych 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 jednomyslności – 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	44%	51%
Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych	77%	104%
wskaźnik bieżącej płynności	70%	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-sprzedazowych,

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 osiąganych 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.

Zakres prowadzonych prac audytorskich obejmuje każdą z płaszczyzn prowadzonej działalności operacyjnej, finansowej, inwestycyjnej oraz kadrowej. Decyzja o wszczęciu procedury audytu przez Zarząd, podyktowana była niezadowalającym poziomem efektywności prowadzonej działalności operacyjnej przez Spółki zależne co bez wątpienia wpływa na wyniki całej Grupy Kapitałowej.

Osiągane wartości wskaźników efektywności obiektów hotelowych, którymi zarządzają Spółki zależne KG „efekt” S.A. w świetle ogólnie dostępnych informacji rynkowych pochodzących z regionalnych czy to krajowych raportów branżowych pokazują znaczną dysproporcję osiągniętych wyników prowadzonej działalności hotelowo-gastronomicznej.

Należy w tym miejscu zaznaczyć, iż Warszawa, Kraków i Gdańsk pozostają wiodącymi liderami na rynku hotelowym, na którym wraz z rosnącą podażą, wzrasta zapotrzebowanie na hotele. Dobra koniunktura oraz sprzyjająca polityka makroekonomiczna jest z jednym z kluczowych elementów wpływających na branżę hotelową.

Osiągane wartości na niezadawalającym poziomie odbiegającym od wartości branżowych w sprzyjających warunkach rynkowych mogą ulec dalszemu znacznemu pogorszeniu w sytuacji spowolnienia gospodarczego kraju a co za tym idzie oddziaływania negatywnego na społeczeństwo jak i na poszczególne gałęzie gospodarki kraju. Rosnąca konkurencja na lokalnym rynku hotelowym może również negatywnie wpływać na wartości osiągniętych przychodów Spółek zależnych odpowiedzialnych na działalność operacyjną obiektów hotelowych.

Wstępne ustalenia audytu przedstawione Zarządowi świadczą o znacznym obciążeniu działalności poprzez dublowanie poszczególnych stanowisk co w efekcie powoduje generowanie dodatkowych kosztów, które można w znacznym stopniu zredukować poprzez zmianę modelu zarządzania obiektami jak i poszczególnymi Spółkami. Pierwsze ustalenia nowego Zarządu zmierzać zatem będą do poprawy efektywności kadrą pracowniczą. Dalsze ustalenia i efekty audytu kolejnych płaszczyzn działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej „efekt” S.A. będą stanowiły kolejne wyzwania zarządcze postawione przed nowym Zarządem zmierzające do poprawy rentowności i efektywności prowadzonej działalności.

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.

Umocnianie 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 .

Przegląd skonsolidowanego sprawozdania finansowego - 20 000 zł.

Przegląd jednostkowego sprawozdania finansowego - 25 000 zł.

**24. Pozycje pozabilansowe**

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

Kraków, dnia 24.02.2025

.....

*Prezes Zarządu*

*Teresa Kawczyńska*

.....

*Członek Zarządu*

*Arkadiusz Matejczyk*

*Członek Zarządu*

*Paweł Kopania*

*Członek Zarządu*

*Kopania Paweł*