



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

**ZA OKRES
01.01.2025 – 30.06.2025 r.**

Kraków, 29 sierpnia 2025 r.

SPIS TREŚCI:

A. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI KORPORACJI GOSPODARCZEJ „EFEKT” S.A. oraz GRUPY KAPITAŁOWEJ „EFEKT”	4
1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej	4
1.1. Dane rejestracyjne i adresowe podmiotu dominującego	4
1.2. Przedmiot działalności	5
1.3. Informacje o powiązaniach kapitałowych lub organizacyjnych z innymi podmiotami	6
1.4. Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej	8
1.5. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA	12
1.6. Zarząd i Rada Nadzorcza Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A.	12
1.7. Rekompensaty dla osób zarządzających w przypadku rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny	13
2. Podstawowe dane ekonomiczno-finansowe Jednostki dominującej i Grupy Kapitałowej „efekt” S.A. za pierwsze półrocze 2025 roku	13
2.1. Wybrane dane finansowe dla Grupy Kapitałowej	13
2.2. Wybrane dane finansowe dla Korporacji Gospodarczej Efekt SA	14
Wybrane dane finansowe dla Korporacji Gospodarczej Efekt SA. przedstawia poniższa tabela:	14
3. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących emitenta	14
4. Zawarte znaczące umowy i umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami	16
5. 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	16
6. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów i pożyczek	16
7. Informacje o udzielonych pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	16
8. Wskazanie istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	17
9. Opis podstawowych zagrożeń i ryzyka związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego	19
10. Wpływ konfliktu zbrojnego toczącego się na terenie Ukrainy na działalność Emitenta	22
11. Emisja akcji i wykorzystanie wpływów z emisji	22
12. Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok	23
13. Zarządzanie zasobami finansowymi	24
14. Wskazanie czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe	24
15. Wskazanie czynników, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	24
16. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania w Grupie Kapitałowej	25
17. Liczba i wartość nominalna wszystkich akcji Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. będących w posiadaniu osób nadzorujących i zarządzających	25
18. Informacje o znanych umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy	25
19. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych	26
20. Informacje o dacie zawarcia umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych oraz wynagrodzeniu za I półrocze 2025 rok.	26
21. Pozycje pozabilansowe	26

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

Wprowadzenie do sprawozdania

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej efekt S.A. za I półrocze 2025 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).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 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 30.06.2025 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
Kompleks Handlowy „Rybitwy” 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 49% należy do Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A.
4. **Kompleks Handlowy „Rybitwy” Sp. z o.o.** z siedzibą w Krakowie przy ul. Opolskiej 12 wpisana do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000822652. Dzień objęcia kontrolą to 10 stycznia 2020 roku. Przedmiotem działalności tej spółki jest obrót nieruchomościami oraz sprzedaż hurtowa i detaliczna warzyw i owoców, a także zarządzanie nieruchomościami. Klasyfikacja wg PKD–68.10.Z. Kapitał zakładowy spółki wynosi 100 000 zł i w 100% należy do Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A.

1.2. Przedmiot działalności

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

- sprzedaż hurtowa
- sprzedaż detaliczna
- organizacja handlu artykułami rolno-spożywczymi.
- usługi wynajmu nieruchomości,
- usługi gastronomiczne,
- usługi hotelarskie,
- wsparcie operacyjne działalności spółek powiązanych, szczególnie w zakresie usług HR.

Przedmiotem działalności jednostki dominującej według PKD jest:

68.20.Z - wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3. Informacje o powiązaniach kapitałowych lub organizacyjnych z innymi podmiotami

Spółka dominująca:

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

Jednostki zależne od Korporacji Gospodarczej „efekt” SA

Lp.	Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Procentowy udział w kapitale zakładowym na dzień 30.06.2025	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.	Kompleks Handlowy Rybitwy Sp. z o.o.	Kraków	Działalność w sektorze nieruchomości, handel hurtowy i detaliczny	100	Wyłączona z konsolidacji

Jednostki stowarzyszone:

Lp.	Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Procentowy udział w kapitale zakładowym na dzień 30.06.2025	Metoda Konsolidacji
1.	Efekt Projekt Sp. z o.o.	Kraków	Wsparcie operacyjne działalności	49	ujmowana metodą praw własności

EFEKT – HOTELE S.A.

Nazwa pełna:	Efekt – Hotele S.A.
Adres siedziby:	31-323 Kraków, Opolska 12
Identyfikator NIP:	9451877649
Numer w KRS:	291697
Numer REGON:	357043464
Czas trwania:	Nieoznaczony
Kapitał zakładowy:	24.200.000 zł
Przedmiot działalności:	świadczenie usług turystycznych, hotelarskich i gastronomicznych

Skład Zarządu:	Teresa Kawczyńska – Prezes Zarządu
Prokurenci:	Brak

Lider – Hotel Sp. z o.o.

Nazwa pełna:	Lider – Hotel Sp. z o. o.
Adres siedziby:	31-323 Kraków, Opolska 12
Identyfikator NIP:	9452045402
Numer w KRS:	2448810
Numer REGON:	120134130
Czas trwania:	nieoznaczony
Kapitał zakładowy:	26.800.000 zł
Przedmiot działalności:	prowadzenie hoteli, restauracji i innych placówek gastronomicznych oraz działalność związana z turystyką
Skład Zarządu:	Teresa Kawczyńska – Prezes Zarządu
Prokurenci:	Brak

Kompleks Handlowy Rybitwy Sp. z o.o.

Nazwa pełna:	Kompleks Handlowy Rybitwy Sp. z o.o.
Adres siedziby:	31-323 Kraków, Opolska 12
Identyfikator NIP:	9452233078
Numer w KRS:	0000115403
Numer REGON:	385249630
Czas trwania:	Nieoznaczony
Kapitał zakładowy:	100.000 zł
Przedmiot działalności:	Działalność w sektorze nieruchomości, handel hurtowy i detaliczny
Skład Zarządu:	Teresa Kawczyńska – Prezes Zarządu
Prokurenci:	Brak

Spółka stowarzyszona:

Efekt Projekt Sp. z o.o.

Nazwa pełna:	Efekt Projekt Sp. z o.o.
Adres siedziby:	31-323 Kraków, Opolska 12
Identyfikator NIP:	9452244975
Numer w KRS:	0000902376
Numer REGON:	389005088
Czas trwania:	Nieoznaczony
Kapitał zakładowy:	5.000 zł
Skład Zarządu:	Tomasz Bujak – Prezes Zarządu

Prokurenci:	Brak
-------------	------

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.

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
- W kolejnych latach spółka będzie nadal skupiała swoją działalność wokół nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych. Zarząd rozważa możliwość inwestowania w branżę budowlaną, nieruchomości komercyjnych jak również w inwestycje kapitałowe – nabywanie innych spółek lub określonych aktywów kapitałowo - finansowych.

EFEKT – HOTELE S.A.

- świadczenie usług turystycznych, hotelarskich i gastronomicznych

Spółka 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 na chwilę obecną wynosi: 24.200.000,00 zł (dwadzieścia cztery miliony dwieście tysięcy 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.

Efekt-Hotele S.A. posiada 377 (trzysta siedemdziesiąt siedem) udziałów o wartości nominalnej 20.000,00 zł (dwadzieścia tysięcy złotych) każdy udział w Lider Hotel Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością, co stanowi 28,35% udziałów w Spółce o łącznej wartości 7.540.000,00 zł (siedem milionów pięćset czterdzieści tysięcy złotych).

Od 2019 roku do dnia dzisiejszego nieruchomość zabudowana budynkiem hotelowym należąca do Efekt-Hotele S.A. stanowi przedmiot umowy dzierżawy zawartej ze Spółką Central Fund of Immovables Sp. z o.o., z której Spółka Efekt-Hotele S.A. uzyskuje pożytki z tytułu czynszu dzierżawnego.

LIDER – HOTEL Sp. z o.o.

- prowadzenie hoteli, restauracji i innych placówek gastronomicznych
- działalność związana z turystyką

Spółka jest właścicielem czterogwiazdkowego hotelu. Nieruchomość Opolska 14a to cztery nieruchomości położone w Krakowie przy ul. Opolskiej nr 14a, w obrębie K-42, stanowiące jedną funkcjonalną całość oznaczone jako: Zabudowana działka gruntu nr 454/45 o powierzchni 73m² położone w Krakowie przy ul.

Opolskiej nr 14a objęta księgą wieczystą nr: KW KR1P/00353779/5; działka zabudowana budynkiem hotelowym stanowiącym odrębne od gruntu prawo własności. Zabudowana działka gruntu nr 454/51 o powierzchni 70m² położona w Krakowie przy ul. Opolskiej nr 14a objęta księgą wieczystą nr: KW KR1P/00259251/9; działka zabudowana budynkiem hotelowym stanowiącym odrębne od gruntu prawo własności. Zabudowane działki gruntu o powierzchni 11792 m² położone w Krakowie przy ul. Opolskiej nr 14a objęte księgą wieczystą nr: KW KR1P/00259250/2; działki zabudowane budynkiem hotelowym. Zabudowane działki gruntu o powierzchni 217m² położone w Krakowie przy ul. Opolskiej nr 14a objęta księgą wieczystą nr: KW KR1P/00261917/3; działki zabudowane budynkiem hotelowym. Zgodnie z wypisami z rejestru gruntów działka/i o numerze ewidencyjnym: 454/45 położna/e jest/są w obrębie K-42, jednostce ewidencyjnej Krowodrza. Działka/i posiada/ją powierzchnię łączną 0,0073 ha i stanowi własność: Gmina Kraków; „LIDER – HOTEL” Sp. z o.o. w Krakowie jako użytkownik wieczysty działek gruntu. Z bilansu terenu i lokalizacji budynków wynika, iż nieruchomości zabudowana jest w około 23% i posiada potencjał rozwojowy. Na terenie wykorzystywanym jako parkingi wewnętrzne i tereny inne istnieje ograniczona możliwość rozbudowy istniejących obiektów kubaturowych. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem hotelowym (2844,81m²). W parterze zlokalizowane są pomieszczenia lobby, recepcja, bar, restauracja, sale konferencyjne, pomieszczenia biurowe. W podpiwniczeniu zlokalizowano pomieszczenia techniczne oraz basen, SPA, zaplecze kuchni, szatnie. Obiekt wyposażony w pięć wind osobowych. Pokoje hotelowe zlokalizowane są na trzech kondygnacjach. W hotelu znajduje się 169 pokoi hotelowych w tym: 81 pokoi dwuosobowych (twin) 71 pokoi dwuosobowych (double), 2 pokoi dwuosobowych (twin/w-chair) 10 pokoi trzyosobowych, 1 pokój jednoosobowy oraz 4 apartamenty. Ponadto: 9 sal konferencyjnych (Picasso na max. 200 osób, Monet max. 81 osób, Rembrandt max. 81 osób, Canaletto max. 54 osoby, Matejko max. 54 osoby, Chełmoński max. 54 osoby, Malczewski max. 54, osoby Van Gogh max. 48 osób, Wyspiański max. 30 osób). Sale mogą być łączone w różnych układach. Apartamenty zlokalizowane są na najwyższych kondygnacjach. Stan techniczny budynku oceniono jako bardzo dobry. Budynek posiada aktualne okresowe przeglądy techniczne wymagane przepisami prawa budowlanego. Zarząd w świetle podjętych historycznie decyzji o zmianie formy zarządzania, reorganizacji w znacznym stopniu usprawnił proces redukcji kosztów działalności Spółki umożliwiając w ten sposób przeprowadzenie procesu w sposób, aby nie zaburzał istotnie działalności operacyjnej podmiotu a zarazem umożliwiał przywrócenie pełnego zakresu aktywności rynkowej po ustąpieniu efektów pandemii, co nadal w ocenie Spółki jest odczuwalne, a także przeprowadzenia niezbędnych modyfikacji oraz prac odtworzeniowych. Obecnie budynek jest dzierżawiony przez doświadczonego operatora, który zobowiązał się ponieść niezbędne nakłady. Działania odtworzeniowe spoczywające w tym zakresie na operatorze hotelowym odnoszą się do procesów i procedur mających na celu przywrócenie lub przywracanie na bieżąco odpowiedniego stanu funkcjonowania hotelu. Są to działania, które mają na celu przywrócenie standardów jakościowych i komfortu dla gości oraz prawidłowe funkcjonowanie wszystkich obszarów hotelu. Działania te są kluczowym elementem działalności operatora hotelowego, pozwalającym na szybkie przywrócenie po pandemii pełnego funkcjonowania hotelu oraz zapewnienie gościom komfortowego i bezpiecznego pobytu. Ich skuteczność wymaga sprawnego zarządzania zasobami ludzkimi, finansowymi oraz logistycznymi, a także współpracy z zewnętrznymi dostawcami i usługodawcami zapewniając naprawę lub odświeżenie poszczególnych przestrzeni, dbałość o wystrój wnętrz, mebli i dekoracji w hotelu. Utrzymanie estetyki przestrzeni jest istotna dla zachowania

atrakcyjności i komfortu dla gości co w ocenie Zarządu przekłada się bezpośrednio na ilość odwiedzających klientów.

Od 2019 roku do dnia dzisiejszego nieruchomość zabudowana budynkiem hotelowym należąca do Efekt-Hotele S.A. stanowi przedmiot umowy dzierżawy zawartej ze Spółką Central Fund of Immovables Sp. z o.o., z której Spółka Efekt-Hotele S.A. uzyskuje pożytki z tytułu czynszu dzierżawnego.

KOMPLEKS HANDLOWY „RYBITWY” Sp. z o.o.

- wynajem obiektów oraz stanowisk handlowych dla firm, kupców i producentów rolnych

Kompleks Handlowy "Rybitwy" jest największym w Małopolsce hurtowym placem handlu artykułami rolno-spożywczymi. Kompleks Handlowy od wielu lat funkcjonuje jako hurtowy rynek rolno-spożywczy, stanowiąc bazę zaopatrzenia dla tysięcy sklepów detalicznych, gastronomii, hoteli oraz punktów zbiorowego żywienia z całej Małopolski.

Na kompleks składa się dziewięć nieruchomości położonych w Krakowie przy ul. Półnaki – Botewa Christo, w obrębie P-22, stanowiące jedną funkcjonalną całość. Łączna powierzchnia całego kompleksu zarządzanego przez Grupę Kapitałową Efekt wynosi: 73.794m². Tradycja placu sięga 1991 r., kiedy to Korporacja Gospodarcza „Efekt” S.A. otworzyła obiekt dla małych i średnich przedsiębiorców. Nieruchomość zabudowana jest w większości budynkami kontenerowymi, konstrukcji stalowej, posadowionymi na płycie betonowej trwale z gruntem nie związanymi oraz niewielkimi murowanymi w konstrukcji tradycyjnej. Dla przedmiotowego terenu obowiązuje aktualny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Wg zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Krakowa obszaru „Płaszów – Rybitwy” uchwalonego Uchwałą nr LXI/859/12 Rady Miejskiej Krakowa z dnia 21.11.2012 roku, przedmiotowa nieruchomość jest położona na terenach oznaczonych symbolem 19PU – tereny zabudowy przemysłowo – usługowej. Położenie nieruchomości należy określić jako korzystne zarówno z uwagi na zabudowę o komercyjnym przeznaczeniu, jak również z uwagi na dobre połączenia komunikacyjne, ułatwiające dostęp dla transportu samochodowego. Na terenie kompleksu posadowione są obiekty handlowe i magazynowe o lekkiej konstrukcji, nietrwale związane z gruntem (własność użytkowników) oraz budynek biurowy (siedziba administracji), budynek handlowy (sklep rolniczo – przemysłowy z hurtownią ŚOR), budynek socjalny, portiernie i sanitariaty. Teren oświetlony (lampy uliczne na słupach) i monitorowany. Nieruchomość posiada dostęp do wszystkich podstawowych mediów infrastruktury technicznej (sieciowej). Dojazd do Kompleksu Handlowego publiczną drogą asfaltową.

Przedmiotem działalności KH Rybitwy jest współzarządzanie i administrowanie rynkiem hurtowym. KH Rybitwy nie jest właścicielem sprzedawanych towarów, a jedynie organizuje odpowiednie warunki dla funkcjonowania podmiotów prowadzących na terenie KH Rybitwy działalność handlową w obrocie krajowym i zagranicznym.

KH RYBITWY od 30 lat jest największym hurtowym rynkiem rolno-spożywczym na terenie Małopolski. Jako rynek hurtowy pełni znaczącą rolę w zaopatrywaniu aglomeracji w produkty rolne, przyczyniając się do poprawy jakości oferowanej żywności oraz rozwoju regionu. Rynek hurtowy i transakcje na nim dokonywane pozytywnie wpływają na stabilizację cen, tym samym przynoszą korzyści nie tylko podmiotom handlu detalicznego, ale również producentom. Przedsiębiorcy prowadzący działalność w KH RYBITWY zaopatrują aglomeracje miejskie w hurtowe ilości produktów. W Kompleksie Handlowym "Rybitwy" Spółka świadczy usługi polegające na wynajmie obiektów oraz stanowisk handlowych dla firm, kupców i producentów rolnych. Obecnie funkcjonuje tu ponad 200 małych hurtowni. Dla prowadzących handel płodami rolnymi i owocami z samochodów, przygotowanych jest obecnie na ponad 600 stanowisk handlowych, co jest efektem przeprowadzonych w ostatnich latach licznych inwestycji i nakładów infrastrukturalnych.

Dojazd znacząco ułatwia trzypasmowa arteria komunikacyjna łącząca Rybitwy z centrum Krakowa i dalej na autostradę A4 do Katowic i Rzeszowa. Nowy most przez Wisłę ułatwia wyjazd w kierunku Sandomierza. Obecnie nadal trwają prace modernizacyjne z uwagi na to, iż jest istnieją ograniczenia logistyczne, kiedy można w ogóle przeprowadzać takie inwestycje nie powodując zaburzenia w bieżącym funkcjonowaniu Kompleksu handlowego Rybitwy w tym utrzymanie ciągłości i stabilności w działalności Spółki jak również kilkuset kontrahentów. Zarząd na bieżąco przy współpracy z podmiotami trzecimi realizuje tego typu inwestycje od 2019 roku, co spowodowało zarówno wypracowanie dogodnego modelu działania, jak również co przekłada się na systematyczny wzrost przychodów Spółki z tego segmentu działalności. (<https://khrybitwy.pl>).

W ostatnich latach tj. od 2019 roku kompleks handlowy "Rybitwy" przeszedł znaczącą transformację poprzez realizację licznych inwestycji i modernizacji infrastruktury, które miały na celu poprawę jakości obsługi klientów oraz zwiększenie atrakcyjności tego miejsca dla zarówno dostawców, jak i odbiorców. Jedną z kluczowych inwestycji było wprowadzenie nowoczesnych systemów oświetlenia i monitoringu, inwestycje drogowe i infrastrukturalne poprawiające komunikację na całym kompleksie, wprowadzenie nowych systemów kontroli i nadzoru co zwiększyło bezpieczeństwo klientów oraz zapewniło lepszą widoczność w okolicach kompleksu, przyczyniając się do poprawy komfortu zakupów. Ponadto, zmodernizowano systemy dostępu do mediów infrastruktury technicznej, co pozwoliło na bardziej efektywne zarządzanie nieruchomościami oraz lepszą obsługę klientów. Kompleks handlowy "Rybitwy" skupił się na poprawie jakości usług poprzez modernizację budynków handlowych i magazynowych. Dzięki temu, stanowiska handlowe stały się bardziej funkcjonalne i atrakcyjne dla przedsiębiorców, a także bardziej efektywne w obsłudze klientów. W rezultacie tych inwestycji kompleks handlowy "Rybitwy" stał się bardziej nowoczesny, funkcjonalny i atrakcyjny zarówno dla dostawców, jak i klientów. Poprawa infrastruktury i jakości usług przyczynia się do zwiększenia ruchu handlowego, zadowolenia klientów oraz umocnienia pozycji kompleksu jako kluczowego punktu w handlu hurtowym w Małopolsce.

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

Według stanu na dzień 30.06.2025 r. oraz na dzień publikacji sprawozdania akcjonariat przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	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 akcjonariuszy	889 974	17,82%	889 974	16,81%
Laura Kawczyńska (pośrednio Goodmax Sp. z o.o. w Warszawie)	626 339	12,54%	626 339	12,27%
Pozostali	1 838 147	36,79%	1 838 147	38,76%

W prezentowanym okresie nie było zmian w akcjonariacie.

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

Skład osobowy Zarządu na dzień 30.06.2025 r.	• Teresa Kawczyńska – Prezes Zarządu • Arkadiusz Matejczyk – Członek zarządu • Paweł Kopania – Członek zarządu
Skład osobowy Rady Nadzorczej na dzień 30.06.2025 r.	• Jacek Kłosiński – Przewodniczący Rady Nadzorczej • Joanna Feder-Kawczyńska – Członek Rady Nadzorczej • Maciej Rożniata – Członek Rady Nadzorczej • Zbigniew Rożniata – Członek Rady Nadzorczej • Mirosław Feliniak – Członek Rady Nadzorczej

- W związku z rezygnacją Mateusza Kaczmarka, Mirosław Feliniak został powołany do Rady Nadzorczej Korporacji Gospodarczej "efekt" S.A. z dniem 30 maja 2025 roku. Pan Feliniak oświadczył, że spełnia wszystkie wymogi stawiane członkom Rady Nadzorczej, w tym kryteria niezależności i brak konfliktu interesów. Szczegółowe informacje o jego kwalifikacjach zostaną przekazane w załączniku. *(Raport bieżący nr 5/2025)*
- Korporacja Gospodarcza "Efekt" S.A. informuje, że 4 czerwca 2025 roku otrzymała postanowienie Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia (sygn. KR XI Ns-Rej KRS 24166/24/745). Sąd odmówił Tomaszowi Bujakowi, byłemu członkowi zarządu, udziału w sprawie oraz odrzucił jego skargę na punkt postanowienia Referendarza Sądowego z 14 listopada 2024 roku, który dotyczył wykreślenia go z Krajowego Rejestru Sądowego jako członka zarządu Emitenta. Zarząd i Rada Nadzorcza Spółki podkreślają, że decyzja Sądu potwierdza pozbawienie Tomasza Bujaka wszelkich funkcji w organach Emitenta z dniem 1 sierpnia 2024 roku. Oznacza to, że wszystkie działania podjęte przez Tomasza Bujaka po tej dacie, pod pretekstem posiadania mandatu członka zarządu, były bezprawne i działały na szkodę Spółki. *(Raport bieżący nr 7/2025)*

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 2025 roku

2.1. Wybrane dane finansowe dla Grupy Kapitałowej.

Wyszczególnienie	Bieżący rok		Poprzedni rok*	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowane Zestawienie Całkowitych Dochodów				
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	18 736	4 439	29 603	6 867
Koszty działalności operacyjnej	8 931	2 116	17 993	4 174
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	7 523	1 782	2 541	589
Zysk (strata) brutto	4 615	1 093	-1 250	-290
Zysk (strata) netto	2 864	679	-1 717	-398
Liczba udziałów/akcji w sztukach	4 995 450	4 995 450	4 995 450	4 995 450
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	0,57	0,14	-0,34	-0,08
Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej				
Aktywa trwałe	181 332	42 748	180 815	42 316

Aktywa obrotowe	21 332	5 029	22 540	5 275
Kapitał własny	125 231	29 522	121 650	28 470
Kapitał zakładowy	4 995	1 178	4 995	1 169
Zobowiązania długoterminowe	46 499	10 962	49 486	11 581
Zobowiązania krótkoterminowe	30 934	7 292	32 219	7 540
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	25,07	5,91	24,35	5,70
Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	12 520	2 966	4 543	1 054
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-5 028	-1 191	-5 330	-1 236
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-4 449	-1 054	-2 650	-615

2.2. Wybrane dane finansowe dla Korporacji Gospodarczej Efekt SA.

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

Wyszczególnienie	Bieżący rok		Poprzedni rok*	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Zestawienie Całkowitych Dochodów				
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	17 791	4 215	16 902	3 921
Koszty działalności operacyjnej	8 478	2 009	9 089	2 108
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	8 874	2 103	2 384	553
Zysk (strata) brutto	3 502	830	-3 265	-757
Zysk (strata) netto	1 751	415	-3 732	-866
Liczba udziałów/akcji w sztukach	4 995 450	4 995 450	4 995 450	4 995 450
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	0,35	0,08	-0,75	-0,17
Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej				
Aktywa trwałe	107 669	25 382	107 149	25 076
Aktywa obrotowe	20 060	4 729	22 133	5 179
Kapitał własny	66 677	15 719	65 175	15 253
Kapitał zakładowy	4 995	1 178	4 995	1 169
Zobowiązania długoterminowe	32 696	7 708	34 400	8 050
Zobowiązania krótkoterminowe	28 355	6 685	29 707	6 952
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	13,35	3,15	13,05	3,05
Rachunek Przepływów Pieniężnych				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	8 217	1 947	3 067	711
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-5 028	-1 191	-5 330	-1 236
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-129	-30	-753	-175

*Dane bilansowe prezentowane są za okres porównywalny kończący się 31.12.2024 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

Na szczególną uwagę zasługuje natomiast spektrum okoliczności mających miejsce na przełomie 2023 i 2024 roku, o których Emitent informował w treści raportów okresowych i bieżących odnoszących się do poprzednich okresów, a dotyczących sporu korporacyjnego, na tle próby przejęcia kontroli na Grupą Kapitałową Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. przez osoby należące i powiązane z poprzednim Zarządem spółki, który ostatecznie rozwał rozwiązany w drodze postanowienia Sądu Rejestrowego z listopada 2024 roku.

W spółce w związku z zarządzeniem przez Radę Nadzorczą na podstawie uchwały podjętej w dniu 12 września 2024 roku trwa audyt prawno-finansowo-gospodarczy Grupy Kapitałowej Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. którego przedmiotem jest 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. Dotychczasowe ustalenia audytu zostały przedstawione w treści sprawozdań finansowych Emitenta oraz Grupy Kapitałowej Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. za rok 2024

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 równolegle 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.

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

4. Zawarte znaczące umowy i umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Nie wystąpiły

5. 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 2025 roku.

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

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

7. 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.

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

Sprawy sądowe

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

W I instancji zapadł wyrok uwzględniający powództwo w części tj. zasądzający od Emitenta na rzecz pozwanych łączną kwotę 6.601.825,00 zł

Od powyższego wyroku Emitent złożył apelację, wskazując na szereg zarzutów dewaluujących ocenę faktyczną i prawną przyjętą za podstawę rozstrzygnięcia, w tym zarówno co do zasady jak i sposobu określenia wysokości świadczenia, która nie koresponduje z opinią biegłego sądowego, a co za tym idzie, w ocenie Emitenta jest całkowicie dowolna.

Sprawa rozpoznawana jest na etapie postępowania przed Sądem Apelacyjnym w Krakowie jako Sądem II instancji. Na dotychczasowych terminach rozprawy apelacyjnej, strony podtrzymały stanowisko procesowe, natomiast Sąd nie podjął jeszcze żadnych decyzji procesowych, zmierzających do rozpoznania zgłoszonych przez strony wniosków dowodowych.

Sąd Apelacyjny w Krakowie po rozpoznaniu apelacji, wyrokiem z dnia 10 czerwca 2025 roku oddalił apelację wywiedzione przez strony od wyroku Sadu I instancji, co powoduje, że wyrok jest prawomocny.

Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. zamierza wnieść skargę kasacyjną od wskazanego rozstrzygnięcia Sądu Apelacyjnego w Krakowie, wskazując na wewnętrzną sprzeczność rozstrzygnięcia z ustnymi motywami przedstawionymi po wydaniu orzeczenia, w ramach których Sąd Apelacyjny w Krakowie podzielił stanowisko Emitenta co do tego, że podstawą rozliczeń z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy nie mogą być przychody z przedsiębiorstwa, a jednocześnie utrzymał w mocy zaskarżony wyrok, w którym za podstawę rozstrzygnięcia, Sąd I instancji przyjął właśnie za podstawę wyliczeń wysokość przychodów emitenta uzyskiwanych z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej, a nie nominalny pożytek z nieruchomości.

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

W dniu 16 sierpnia 2021 roku został wydany przez Sąd I instancji wyrok uwzględniający powództwo.

Spółka złożyła apelację od powyższego wyroku, kwestionując ocenę prawną przyjętą za podstawę rozstrzygnięcia.

Sąd Apelacyjny w Krakowie, uwzględniając apelację Emitenta, wyrokiem z dnia 1 lipca 2022 roku, zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo w przedmiotowej sprawie.

Powodowie złożyli skargę kasacyjną od 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.

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

Sprawa została zainicjowana skargą o wznowienie postępowania, złożoną przez osoby, które wywodzą swoje prawa do nieruchomości przy ul. Zachodniej 109 w Łodzi na podstawie czynności prawnych zawartych z spadkobiercami byłych właścicieli przedmiotowej nieruchomości.

Sprawa rozpoznawana jest na etapie postępowania przed Sądem I instancji.

Emitent kwestionuje po pierwsze legitymację procesową czynną po stronie wnioskodawców, kwestionując skuteczność nabycia roszczeń od spadkobierców, co wynika z faktu, że wnioskodawcy pozostają znanymi w Łodzi tzw. „handlarzami roszczeń” a nader wszystko w stosunku do wnioskodawców prowadzone są postępowania karne dotyczące okoliczności zawierania transakcji, których przedmiotem były roszczenia do nieruchomości położonych w Łodzi, a wreszcie, załączone do sprawy dokumenty nie pozwalają na jednoznaczną ocenę prawną podstaw dochodzonego roszczenia.

Po drugie, Emitent kwestionuje dopuszczalność skarg o wznowienie postępowania, a to z tego względu, że okoliczności sprawy wskazują, że zostały one złożone już po upływie ustawowego trzymiesięcznego terminu do złożenia skargi o wznowienie postępowań. Wnioskodawcy, którzy pozostawali równocześnie stronami już dużo wcześniej wszczętych postępowań administracyjnych dotyczących przedmiotowej nieruchomości, na długo przed wszczęciem postępowania sądowego nabyli wiedzę po pierwsze co do stanu prawnego nieruchomości przy ul. Zachodniej 109 w Łodzi, po drugie, co do okoliczności, które według wnioskodawców miałyby uzasadniać skargi o wznowienie postępowań. Oznacza to zatem, że ewentualna skarga o wznowienie powinna zostać najpóźniej przed upływem trzech miesięcy od dnia powzięcia wiedzy o okolicznościach uzasadniających skargę o wznowienie. Tymczasem materiał dowodowy wskazuje, że taką wiedzę wnioskodawcy posiadli co najmniej 1,5 roku przed ich złożeniem do sądu.

Skutkiem uchybienia terminu winno być natomiast odrzucenie skarg.

Po trzecie wreszcie, mając na uwadze decyzje administracyjne wydane w ramach prowadzonych równolegle postępowań administracyjnych dotyczących nieruchomości przy ul. Zachodniej 109 w Łodzi, na podstawie których odrzucono wszelkie roszczenia wnioskodawców do przedmiotowej nieruchomości z uwagi m.in. na cel w jakim przedmiotowa nieruchomość była wykorzystywana oraz przepisy dekretu o majątkach opuszczonych i poniemieckich, należy stwierdzić, że również skargi o wznowienie postępowań, a więc zmierzające do podważenia zasadności przejęcia przez Skarb Państwa przedmiotowej nieruchomości, nie znajdują uzasadnionych podstaw faktycznych i prawnych.

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

9. 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 ekonomiczno-finansowych. Związane jest to z dynamicznie zmieniającym się otoczeniem, zarówno 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 prawnorzecзовymi 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 cenowe w branży usług jak i najmu nieruchomości dotyczy głównie zmian w poziomie czynszów oraz wartości nieruchomości wynajmowanych. Fluktuacje na rynku nieruchomości mogą powodować zmiany w popycie i podaży wynajmowanych obiektów, co może wpłynąć na poziom czynszów. Wprowadzenie nowych przepisów prawnych lub zmian w istniejących przepisach dotyczących rynku nieruchomości może wpłynąć na warunki najmu i cenę czynszu. Wzrost kosztów utrzymania nieruchomości, takich jak podatki, opłaty za energię, koszty finansowe czy koszty konserwacji, może wymusić podwyżki czynszów, aby pokryć te wydatki. Z kolei efektywne zarządzanie nieruchomością i kontrola

kosztów może umożliwić obniżenie czynszów lub utrzymanie ich na stałym poziomie. Wzrost inflacji jest kolejnym czynnikiem, który może prowadzić do obniżenia siły nabywczej pieniądza, co z kolei może wymusić podwyżki czynszów, aby zachować realną wartość dochodów z najmu.

- 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

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

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

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

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

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

W związku z tym powstaje ryzyko nieodpowiedniego oszacowania wartości. W zależności od wartości kredytu, rodzaju nieruchomości wycena sporządzana jest przez pracowników banku lub rzeczoznawców majątkowych. Brak pełnej i kompletnej informacji o nieruchomości oraz ich cenach transakcyjnych jest wymieniany jako główny powód niepoprawnej wyceny.

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

- Ryzyko makroekonomiczne

Spółka narażona jest na ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną i zmniejszeniem tempa wzrostu gospodarczego w Polsce i na świecie. Na powyższe wpływają takie czynniki jak: spadek poziomu płac, wzrost cen w gospodarce, wysokość dochodów gospodarstw domowych oraz brak inwestycji w sektorze przedsiębiorstw, wzrost konkurencyjności pomiędzy gospodarkami, światowy kryzys finansowy. 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, konflikty zbrojne, mogą znacząco wpłynąć na popyt na usługi hotelowe. Spadająca liczba turystów i podróżnych może prowadzić do obniżenia wykorzystania hoteli i spadku przychodów. Spółki z branży hotelowej i najmu nieruchomości mogą być narażone na wzrost kosztów operacyjnych związanych z energią, wodą, utrzymaniem nieruchomości czy opłatami za personel. Wzrost tych kosztów może negatywnie wpłynąć na marże operacyjne i rentowność działalności.

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

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

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

- Ryzyko związane ze zobowiązaniami finansowymi oraz utraty płynności

Emitent jest poręczycielem spłaty kredytów i pożyczek zaciągniętych przez spółki zależne na realizację przedsięwzięć strategicznych Grupy Kapitałowej. Spółka nie udziela poręczeń i gwarancji jednostkom spoza Grupy Kapitałowej i nie otrzymuje ich od innych podmiotów. Grupa narażona jest na ryzyko stopy procentowej z uwagi na fakt, iż posiadane przez nią kredyty bankowe oparte są na zmiennej stopie procentowej.

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

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

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

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

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

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

- Ryzyko konkurencji

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

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

Grupa Kapitałowa prowadzi także działalność w zakresie wynajmu lokali biurowych i stanowisk handlowych. Ten rynek także charakteryzuje się wysoką konkurencją. Po dokonaniu w 2019 roku audytu tego segmentu Spółka podjęła decyzję o uszczelnieniu systemu poboru opłat w zakresie działalności Kompleksu Handlowego „Rybitwy”, co jest nadal realizowane z wymiernymi efektami. 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 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 Group, 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, jak również wdrożenie w 2019 roku wieloletniego planu inwestycyjnego który realizowany jest nadal i przynosi wymierne korzyści ekonomiczne. W ostatnich latach nastąpiła znacząca modernizacja kompleksu handlowego Rybitwy oraz w dużej mierze uwzględniono oczekiwania najemców w celu zwiększania jednolitej powierzchni uzależnionej od potrzeb najemcy.

10. 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.

11. Emisja akcji i wykorzystanie wpływów z emisji

W raportowanym okresie Spółka nie emitowała nowych akcji

12. 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.

13. Zarządzanie zasobami finansowymi

Wskaźniki Grupy	30.06.2025	31.12.2024
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	38%	40%
Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych	62%	67%
Wskaźnik bieżącej płynności	69%	70%

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

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

W prezentowanym okresie nie miały miejsca zdarzenia nietypowe.

15. 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,
- ryzyko dalszej eskalacji konfliktu zbrojnego pomiędzy Rosją a Ukrainą.

- **Czynniki wewnętrzne** to przede wszystkim systemowe podejście do przedsiębiorstwa, które wymaga od zarządzających, sprawności funkcjonowania, aby poszczególne jego elementy były ze sobą powiązane, tworząc wspólnie zorganizowaną całość. Dostrzeganie i wykluczanie ograniczeń oraz barier organicznego rozwoju Spółki to główne zadanie osób zarządzających podmiotem gospodarczym. W realiach współczesnej globalnej gospodarki konkurencyjność staje się jednym z ważniejszych wyznaczników oceny funkcjonowania przedsiębiorstwa na rynku, a także jest postrzegana jako determinanta rozwoju. Fundamentalnymi czynnikami rozwoju jest wielkość majątku

jakim dysponuje przedsiębiorstwo, zdolność do wdrażania postępu technicznego i technologicznego, poziom wiedzy i kreatywność kadry, rzadkość i jakość oferowanych produktów i usług, ogólny poziom rentowności, podatność dostosowawczą przedsiębiorstwa do zmian w warunkach funkcjonowania, sprawność zarządzania posiadanymi zasobami to kluczowe czynniki, od których uzależniony jest organiczny rozwój Spółki.

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

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

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

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

16. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania w Grupie Kapitałowej

W prezentowanym okresie nie zmieniono zasad zarządzania w Grupie Kapitałowej.

17. 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.

18. 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.

19. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

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

20. Informacje o dacie zawarcia umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych oraz wynagrodzeniu za I półrocze 2025 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 - 23 000 zł.

Przegląd jednostkowego sprawozdania finansowego - 29 000 zł.

21. Pozycje pozabilansowe

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

Kraków, dnia 29.08.2025

.....

Prezes Zarządu

Teresa Kawczyńska

.....

Członek Zarządu

Arkadiusz Matejczyk

.....

Członek Zarządu

Kopania Paweł