

Warszawa, 30 czerwca 2025 r.

Witold Kowalczyk

Zarząd
Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A.
ul. Opolska 12
31-323 Kraków
e-mail: wza@efektsa.pl

Dot. Pytania w trybie Art. 428 § 1 i § 5 KSH

Szanowni Państwo,

Działając na podstawie art. 428 § 1 i § 5 Kodeksu spółek handlowych jako akcjonariusz spółki pod firmą Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. z siedzibą w Krakowie (dalej „Spółka” lub „Efekt S.A.”), w związku ze zwołanym na dzień 30 czerwca 2025 r. Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniem Spółki (zwanym dalej „ZWZ”),

niniejszym zwracam się do Zarządu Spółki z następującymi pytaniami mającymi ścisły związek z poszczególnymi punktami porządku obrad ZWZ opublikowanymi w raporcie bieżącym Spółki nr 6/2025 przekazany do publicznej wiadomości w systemie ESPI w dniu 2 czerwca 2025 r. i wnoszę o udzielenie odpowiedzi podczas przedstawienia przez Zarząd Spółki informacji w ramach poszczególnych punktów porządku obrad ZWZ [Uwaga: wszystkie poniższe pytania zostały odczytane i zadane w trakcie obrad ZWZ i w związku odmową ujawnienia żądanej informacji podczas obrad ZWZ, Petre Manzelov jako pełnomocnik p. Witolda Kowalczyka zgłosił sprzeciw do protokołu w trybie Art. 429 § 1 KSH]:

Pytania do pkt 8 ZWZ (skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej „efekt” za rok obrotowy 2024 [zwane dalej „SSF 2024”]) i do Sprawozdania Zarządu z działalności):

I. W roku 2024 r. toczył się spór między Central Fund of Immovables Sp. z o.o. („CFI Sp. z o.o.”) jako operatorem hoteli i spółkami zależnymi od Spółki, tzn. Efekt-Hotele S.A. i Lider Hotel sp. z o.o. ws. umów dzierżawy hoteli, a w szczególności CFI Sp. z o.o. kwestionował zawarcie aneksu dzierżawy hoteli z dnia 3 lipca 2023 roku (rb 17/2023), a poprzedni zarząd Spółki dokonał wypowiedzenia umów dzierżawy. Pytania:

1. Czy ten spór został zakończony przez nowy zarząd w 2024 r. lub po dacie bilansowej i jeśli tak, w jakiej dacie się to stało i na czym polegało zakończenie tego sporu? Jeśli tak, w którym sprawozdaniu okresowym ujęto skutki zakończenia tego sporu między stronami w jakich kwotach i pozycjach w rachunku zysków i start i w pozycjach bilansowych?
2. Ile wyniosły przychody spółek Efekt-Hotele S.A. i Lider Hotel sp. z o.o. z tytułu czynszu dzierżawnego od CFI Sp. z o.o. [bez uwzględnienia refakturowania mediów] i czy te wpływy bazują na aneksie z dnia 3 lipca 2023 r. czy też na innych zasadach będących wynikiem zakończenia sporu między stronami (jeśli innych, to jakich)?

II. Pytania do noty 20. Podatek odroczony:

3. Czego dotyczą te rozrachunki, które zostały odpisane w kwocie 7,853 mln zł w 2024 r. i w kwocie 6,343 mln w 2023 r. i kto był dłużnikiem Spółki lub jej spółek zależnych?
4. A w szczególności jaka część tej kwoty dotyczy podmiotów powiązanych [w rozumieniu MSR-24] z CFI SA i z kluczowym personelem CFI SA i GK Efekt SA?
5. Czego dotyczą odpisy aktualizujące aktywa finansowe, które zostały odpisane w kwocie 6,955 mln zł w 2024 r. i w kwocie 6,699 mln zł i kto był dłużnikiem Spółki lub jej spółek zależnych, a w szczególności jaka część odpisów aktualizujących aktywa finansowe w 2024 r. i w 2023 r., dotyczyła podmiotów powiązanych [w rozumieniu MSR-24] z CFI SA i z kluczowym personelem CFI SA i GK Efekt SA?

III. Pytania do Noty 25 Pozostałe przychody i koszty operacyjne:

6. W notce 25 Pozostałe przychody operacyjne SSF 2024 widnieje pozycja „Rozwiązanie rezerw 6,569 mln zł”. Pytanie: Jaką rezerwę rozwiązano i dlaczego, czego ona dotyczyła oraz kto był drugą stroną transakcji, która leżała u podstaw zawiazania i rozwiązania tej rezerwy?
7. W notce 25 Pozostałe koszty operacyjne SSF 2024 widniej pozycja „Utworzenie odpisu na należności 12,202 mln zł w 2024 r. oraz 6,087 mln zł w 2023 r.”. Pytanie: jaka część tych odpisanych należności to były należności wobec podmiotów powiązanych z CFI SA oraz z podmiotami powiązanymi [podmioty powiązane z rozumieniem MRS 24] z kluczowym personelem CFI SA, Spółki i ich osobami bliskimi?

JP

IV. Pytania do Noty 32 SSF 2024:

8. Wg noty 32 na 31.12.2024 dokonano odpisów z tytułu utraty wartości wynosi ok 4,1 mln zł wobec podmiotów powiązanych z odwołanym zarządem, z czego koszty finansowe wyniosły -3,4 mln zł, a pozostałe koszty operacyjne - 0,7 mln zł. Pytanie: których podmiotów powiązanych z odwołanym zarządem Spółki dotyczyły te odpisy i w jakiej kwocie przypadającej na poszczególne podmioty i/lub osoby i z jakiego tytułu?

9. Z noty 32 wynika, że w 2024 r. sprzedaż przez spółki tworzące GK Efekt SA na rzecz pozostałych podmiotów powiązanych usług wsparcia działalności operacyjnej polegające na operacyjnym wsparciu działalności jednostki wyniosły 11,896 mln zł, z czego aż 9,829 mln zł wynosi nierozliczone saldo na koniec 2024 r. Pytania:

Czego dotyczyły te usługi i dlaczego płatność aż za 83% z wykonanych usług nie została uregulowana?

Które spółki tworzące GK Efekt SA świadczyły te usługi w 2024 r.?

Kim są te pozostałe podmioty powiązane, którym świadczone te usługi w 2024 r.?

10. Jakie działania podejmował nowe zarządy Spółki i jej spółek zależnych w 2024 r. i po dacie bilansowej w celu zabezpieczenia i odzyskania tych należności w kwocie ponad 9,8 mln zł?

11. Czy zarządy Spółki i jej spółek zależnych naliczały odsetki ustawowe za opóźnienie wobec tzw. pozostałych podmiotów powiązanych na podstawie art. 481 Kodeksu Cywilnego? Jeśli, nie, to dlaczego, a jeśli tak, to w jakiej kwocie naliczono takie odsetki w 2024 r. i w jakiej pozycji SSF za 2024 r. zostały one uwidocznione?

12. Wg noty 32 i ze Sprawozdania z działalności w 2024 r. wynika, że zakupiła od Central Fund of Immovables Sp. z o.o. usługi wsparcia działalności operacyjnej polegające na operacyjnym wsparciu działalności jednostki za kwotę 6,437 mln zł.

Pytania:

Jak łączna kwota usług w kwocie 6,437 mln zł rozkładała się w 2024 r. na poszczególne rodzaje usług i jakie kwoty przypadały na poszczególne usługi w 2024 r., tzn. na:

- a) usługi finansowo-prawne,
- b) usługi zarządzania,
- c) usługi logistyki,
- d) obsługi techniczne,
- e) usług księgowych,
- f) usługi dzierżawy obiektu,
- g) pozostałe usługi (jakie).

IV. Pytanie do noty 11 Nieruchomości inwestycyjne:

13. Jakie nieruchomości inwestycyjne składały się na kwotę 158,002 mln zł – proszę o rozpisanie ich z nazwy lokalizacji i przypadającej na nich kwotę wyceny

V. Pozostałe pytania do SSF 2024:

14. Jakie nakłady poniosła CFI Sp. z o.o. jako operator hoteli w dzierżawionych hotelach należących do spółek Efekt- Hotele S.A. oraz Lider Hotel sp. z o.o. w 2024 r. i czy ta wysokość nakładów jest zgodna z zapisami umów dzierżawy?

15. Czyje weksle inwestycyjne posiadała Spółka na 31.12.2024 r. [w tym weksli zapadłych i niewykupionych w terminie] oraz jaki jest ich termin wykupu i oprocentowanie? Które z tych weksli i w jakiej kwocie zostały wykupione po dniu 31.12.2024 r.?

W przypadku uznania przez Zarząd Spółki, że część informacji objęta pytaniami stanowi informacje poufne w rozumieniu Art. 17 Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE, niniejszym zwracamy się do Zarządu Spółki o opublikowanie odpowiedzi w formie raportu bieżącego tak żeby wszyscy inwestorzy mogli się zapoznać z nimi.

Z poważaniem,

Petre Manzelov [z upoważnienia Witold Kowalczyka]

