

Szanowni Państwo!

W Raporcie, który przekazujemy Akcjonariuszom i zainteresowanym Instytucjom, opisujemy rezultaty działań podejmowanych w 2006 roku, na podstawie decyzji mających swoje umocowanie w postanowieniach nowej strategii Firmy. Podkreślam tę okoliczność, ponieważ uchwalenie przez Zarząd „efekt” S.A. dokumentu zawierającego wytyczne do działań obliczonych na kolejne pięć lat, uważamy za wydarzenie istotne. Został w nim bowiem potwierdzony i jednocześnie uściślony zamiar dokonania zmian w dotychczasowym, rynkowym profilu Spółki. Zamierzenia są następujące: nie rezygnując z tradycyjnej dla „efekt” S.A. działalności w zakresie świadczenia usług najmu powierzchni, urządzeń i lokali handlowych oraz handlu na własny rachunek, rozwijać działalność na rynku usług hotelarskich i towarzyszących, tak aby stać się ważnym partnerem firm i instytucji zajmujących się obsługą indywidualnych i zbiorowych przyjazdów do Krakowa w celach turystycznych, biznesowych, naukowych i szkoleniowych.

Jakkolwiek cele strategiczne zostały ogłoszone na początku okresu sprawozdawczego, to nad określeniem nowej koncepcji pola rynkowego pracowaliśmy już od dłuższego czasu. Co więcej, pierwsze kroki we wskazanym kierunku zostały uczynione z chwilą wejścia Korporacji na rynek usług hotelarskich, co miało miejsce w 2003 roku, kiedy to rozpoczął działalność wybudowany przez nas hotel, działający w Krakowie pod egidą sieci Express by Holiday Inn. Doświadczenia zdobyte w trakcie zadawania się na nowym dla „efektu” rynku i pozytywna ocena finansowych rezultatów znacznego wysiłku inwestycyjnego, umacniała nas w przekonaniu o słuszności wyboru kierunku restrukturyzacji Firmy.

Zgodnie z nową linią strategiczną podjęliśmy decyzje, a ślad za nimi konkretne kroki w sprawie budowy kolejnego obiektu hotelowego. To jedno z najważniejszych wydarzeń, jakie miało miejsce w okresie, z którego zdajemy sprawę w Raporcie. Towarzyszyło temu wiele spraw, które Zarządy „efektu” i spółki zależnej „LIDER HOTEL”, jednostki bezpośrednio realizującej inwestycję, musiały rozwiązać. W konsekwencji powstał projekt obiektu oraz jego finansowania, a pod koniec 2006 roku podpisano umowę z PKO BP o współfinansowanie inwestycji i udzielenie kredytu na łączną kwotę 45 500 tys. PLN, stanowiącą podstawową część kosztu budowy hotelu, oszacowaną na około 52 000 tys. PLN. Jak z tego wynika ulokowaliśmy w tym przedsięwzięciu także znaczną kwotę środków własnych. W rezultacie zakładamy, że budowa rozpocznie się w połowie 2007 roku, a rozpoczęcie działalności hotelu nastąpi w drugiej połowie 2008 roku. Obiekt, o powierzchni 10 000 m², będzie dysponował 169 pokojami i świadczył wysokostandardowe usługi na podstawie licencji renomowanej sieci hotelarskiej Best Western. Jest to sieć o zasięgu światowym, do której należy także kilka hoteli w Polsce.

Powodzenie w realizacji omawianego projektu będzie miało duże znaczenie dla realizacji programu restrukturyzacji rynku Firmy. Z tego punktu widzenia bardzo istotne są rezultaty naszej dotychczasowej obecności na rynku usług hotelarskich. Minął drugi, pełny rok funkcjonowania naszego hotelu, zarządzanego przez Spółkę zależną „EFEKT - HOTELE”. Można więc powtórzyć, że ocena rezultatów dotychczasowej obecności na tym rynku jest bardzo pozytywna. Hotel osiąga korzystne wskaźniki obłożenia miejsc i sprzedaży usług, realizuje przychody pokrywające koszty ich uzyskania i zapewniające obsługę zaciągniętego kredytu na jego budowę. „EFEKT - HOTELE”, wspólnie z własnym

biurem podróży, opracował efektywny program marketingowy i ustanowił cenne relacje z kontrahentami działającymi na rynku usług turystycznych.

Korzystnie kształtuje się też sytuacja na rynku usług najmu i handlu na własny rachunek. Oceniamy ją pozytywnie tym więcej, że i tu dokonały się znaczne zmiany, usankcjonowane postanowieniami zarówno w poprzednio realizowanej, jak i nowej strategii Korporacji. Nastąpiła praktycznie rzecz biorąc pełna koncentracja miejsca świadczenia usług najmu w Kompleksie Handlowym „Rybitwy”. Baza materialna handlu detalicznego w ramach koncepcji organizacji detalu, realizowanej pod hasłem „Gama Opolska”, poddana została częściowej modernizacji, a w ofercie handlowej dokonano wstępnej korekty asortymentowej. Większość z wymienionych działań miała miejsce właśnie w 2006 roku, co spowodowało wyraźny wzrost przychodów z handlu detalicznego.

Pozytywnie oceniamy też rezultaty, które w działalności handlowej osiągnęła spółka zależna „Efekt-bis”, działająca na lokalnym rynku w rejonie Myślenic. Rośnie jej rola w handlu paliwami płynnymi i utrzymuje się dobra sytuacja w obrocie paliwami stałymi. Oczekujemy także korzyści z dokonanej w okresie sprawozdawczym inwestycji polegającej na zakupie dotychczas dzierżawionej stacji paliw położonej w centrum Myślenic.

Mniej pomyślnie ukształtowała się natomiast sytuacja spółki zależnej „Ekokonsorcjum – efekt”, świadczącej usługi kompostowania odpadów organicznych i utrzymywania zieleni miejskiej w Krakowie oraz handlującej wytwarzanym, wysokiej jakości kompostem. Mimo usilnych starań poprawy efektywności gospodarowania, o czym dokładniej piszemy w Raporcie, działania te nie są w stanie zrównoważyć skutków niekorzystnych dla Spółki, a można też dodać – niesprawiedliwych regulacji miejskiego rynku tych usług. W tej sytuacji udało się zmniejszyć straty, jakie ponosimy na tej działalności, bez przekonania o możliwości ich całkowitego zniwelowania w drodze wprowadzenia nawet bardzo surowych reżimów efektywnościowych.

Znacznie zawężyły się także perspektywy naszej obecności na rynku ukraińskim. Korporacja sprzedała swoje materialne aktywa we Lwowie, pozostawiając udziały własnościowe w spółce PIK.

Oceniane przez nas jako korzystne, materialne rezultaty działań w roku sprawozdawczym znalazły odzwierciedlenie w sytuacji finansowej „efekt” S.A. Zrealizowaliśmy zysk netto na poziomie, którego kwotę, biorąc pod uwagę forsowny program modernizacyjny, uznajemy jako satysfakcjonującą. Wielkość zysku jest przy tym zbliżona do osiągniętej w kilku ostatnich latach, także w relacji do osiągniętej rok wcześniej, jeśli pominąć efekt bazy, który wystąpił z powodu zbycia w 2005 roku składnika majątkowego znacznej wartości.

Sytuacja ukształtowana poprzez decyzje i stan ich realizacji w okresie objętym raportowaniem stanowi odniesienie dla działań planowanych na 2007 rok. Jest zrozumiałe, że najwięcej uwagi skupimy na największym od kilku lat przedsięwzięciu, jakim jest nowa inwestycja na rynku hotelarskim. Wymaga tego także rosnąca obecnie skala trudności związanych z realizacją projektowanej inwestycji z powodu szybko wznoszących cen usług i materiałów budowlanych. Ta nowa sytuacja wymaga dokonania weryfikacji opracowanych wcześniej planów biznesowych.

Wiele uwagi będziemy poświęcać też naszym tradycyjnym interesom, zwłaszcza planom modernizacji oferty usługowej i handlowej. Projekty działań z tym związanych przedstawiliśmy w ramach prac nad przygotowaniem nowej strategii Firmy, a o stanie prac już zrealizowanych i przewidzianych do realizacji w najbliższym czasie informujemy w Raporcie.

Mówiąc o czekających nas odpowiedzialnych zadaniach i towarzyszącym im ryzyku, oceniamy jednocześnie, że podstawy materialne i finansowe gospodarowania są dostatecznie silne, aby je pomyślnie zrealizować. Jednocześnie zdajemy sobie sprawę, że zasadniczym celem realizacji tych zadań jest zachowanie i pomnażanie kapitału powierzonego nam przez jego Właścicieli. Pamiętając o tej podstawowej dyrektywie, a zarazem korzystając z możliwości bezpośredniego zwrócenia się do szerokiego grona Właścicieli „efekt” S.A., pozwalam sobie w imieniu Zarządu Korporacji zapewnić, że o powierzony nam majątek będziemy dbać z należytą starannością.

Mam też miłą okazję, aby Właścicielom Firmy oraz wszystkim Osobom i Instytucjom, z którymi łączą nas nierzadko rozległe interesy, złożyć najlepsze życzenia powodzenia w życiu zawodowym i osobistym.

Wyrażam też uznanie Pracownikom Firmy za sumienne i rzetelne wykonywanie obowiązków, życząc Wszystkim powodzenia i osobistego szczęścia.

Kraków, maj 2007 r.

*Bogumił Adamek
Prezes Zarządu*