

Sprawozdanie Zarządu
ELKOP Spółka Akcyjna z siedzibą w Chorzowie
uzasadniające podział ELKOP S.A. poprzez przeniesienie części majątku na
IFERIA Spółka Akcyjna z siedzibą w Płocku

Niniejsze sprawozdanie zostało sporządzone przez Zarząd **ELKOP Spółka Akcyjna** z siedzibą w Chorzowie przy ul. J. Maronia 44, 41-506 Chorzów zarejestrowanej w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000176582 (**Spółka Dzielona** lub **Spółka**) na podstawie art. 536 § 1 ustawy z dnia 15 września 2000 roku – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. Nr 94 poz. 1037) (k.s.h.) w związku z planowanym podziałem **ELKOP S.A.**, poprzez przeniesienie części majątku **ELKOP S.A.** oraz części majątku Spółek :

1. **FON Spółka Akcyjna** z siedzibą w Płocku przy ul. Padlewskiego 18C, 09-402 Płock, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie Wydział XIV Gospodarczy KRS pod numerem 000028913 (FON SA)
2. **INVESTMENT FRIENDS CAPITAL Spółka Akcyjna** z siedzibą w Płocku przy ul. Padlewskiego 18C, 09-402 Płock, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie Wydział XIV Gospodarczy KRS pod numerem 0000267789 (INVESTMENT FRIENDS CAPITAL SA)
3. **ATLANTIS Spółka Akcyjna** z siedzibą w Płocku przy ul. Padlewskiego 18C, 09-402 Płock, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie Wydział XIV Gospodarczy KRS pod numerem 0000033281 (ATLANTIS SA)
4. **RESBUD Spółka Akcyjna** z siedzibą w Płocku przy ul. Padlewskiego 18C, 09-402 Płock, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie Wydział XIV Gospodarczy KRS pod numerem 0000090954 (RESBUD SA)
5. **INVESTMENT FRIENDS Spółka Akcyjna** z siedzibą w Płocku przy ul. Padlewskiego 18C, 09-402 Płock, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie Wydział XIV Gospodarczy KRS pod numerem 0000143579 (INVESTMENT FRIENDS SA)
(Spółki dzielone),

 1

na **IFERIA** Spółka Akcyjna z siedzibą w Płocku przy ul. Padlewskiego 18C, 09-402 Płock, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie Wydział XIV Gospodarczy KRS pod numerem 0000552042, (**Spółka przejmująca**).

Plan Podziału został uzgodniony pomiędzy Spółkami Dzielonymi oraz Spółką przejmującą w dniu 15.05.2015 r. (**Plan Podziału**).

1. Podstawy Prawne:

1.1. Podział **ELKOP S.A.** w Chorzowie zostanie dokonany w trybie art. 529 § 1 pkt 4 k.s.h. tj. przez przeniesienie na Spółkę przejmującą **IFERIA S.A.** w Płocku całości majątku **ELKOP S.A.**, (aktywa i zobowiązania) z wyłączeniem składników majątkowych dokładnie i enumeratywnie opisanych w załączniku nr 7 do Planu Podziału. W zamian za wydzieloną część majątku **ELKOP S.A.** akcjonariusze Spółki otrzymają akcje Spółki przejmującej (podział przez wydzielenie).

1.2. Podział zostanie przeprowadzony bez obniżenia kapitału zakładowego **ELKOP S.A.**

1.3. Wydzielenie zostanie dokonane z kapitałów własnych Spółki innych niż kapitał zakładowy, jednocześnie nastąpi podwyższenie kapitału zakładowego Spółki przejmującej z kwoty 100.000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych) do kwoty 1.953.589,58 zł (jeden milion dziewięćset pięćdziesiąt trzy tysiące pięćset osiemdziesiąt dziewięć 58/100 złotych), tj. o kwotę 1.853.589,58 zł (jeden milion osiemset pięćdziesiąt trzy tysiące pięćset osiemdziesiąt dziewięć 58/100 złotych) poprzez emisję w drodze oferty publicznej 185.358.958 (sto osiemdziesiąt pięć milionów trzysta pięćdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt osiem) akcji zwykłych na okaziciela Spółki przejmującej serii B o wartości nominalnej 0,01 (słownie jeden grosz) każda. (**Akcje Podziałowe**).

1.4. Akcje Podziałowe nie będą miały formy zdematerializowanej oraz nie będą przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym oraz w Alternatywnym Systemie Obrotu.

1.5. Akcje Podziałowe zostaną wyemitowane w trybie oferty publicznej adresowanej wyłącznie do akcjonariuszy Spółek dzielonych, na podstawie ustawy k.s.h. oraz ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej, warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. Nr 184, poz. 1539) wraz z późn. zm.

A handwritten signature or mark consisting of a stylized, curved line that forms a shape resembling a '2' or a similar character, located at the bottom center of the page.

- 1.6. Akcjonariusze Spółki dzielonej otrzymają łącznie 24.000.000 (dwadzieścia cztery miliony) Akcji Podziałowych tj. akcji zwykłych na okaziciela Spółki przejmującej serii B o wartości nominalnej 0,01 zł (słownie jeden grosz) każda.
- 1.7. Akcje Podziałowe zostaną przyznane wszystkim akcjonariuszom Spółki dzielonej według stosunku przydziału akcji. Każdy z akcjonariuszy Spółki dzielonej otrzyma Akcje Podziałowe w stosunku przydziału 1:2 tj. za 1 (jedną) akcję Spółki dzielonej zostanie przyznanych 2 (dwie) akcji Spółki Przejmującej. Przy czym dotychczasowi akcjonariusze Spółki dzielonej zachowują wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki dzielonej.
- 1.8. Akcje Podziałowe zostaną przydzielone akcjonariuszom Spółki dzielonej, według stanu posiadania akcji ELKOP SA w Dniu Referencyjnym wyznaczonym przez zarząd Spółki przejmującej, podanym odpowiednio wcześniej do wiadomości publicznej. Osobami uprawnionymi do Akcji Podziałowych będą osoby, na których rachunkach papierów wartościowych w Dniu Referencyjnym będą zapisane akcje Spółki.
- 1.9. W wyniku Podziału akcjonariusze Spółki dzielonej staną się właścicielami Akcji Podziałowych. W Dniu wydzielenia akcjonariusze Spółki dzielonej uprawnieni w Dniu referencyjnym, staną się akcjonariuszami Spółki przejmującej z mocy prawa, bez konieczności zapisywania się oraz opłacania Akcji Podziałowych.
- 1.10. Akcje Podziałowe będą uprawniać do uczestnictwa w zysku Spółki przejmującej wypłacanym akcjonariuszom począwszy od zysku za pierwszy rok obrotowy Spółki przejmującej, czyli począwszy od dnia 7 kwietnia 2015 roku, kiedy to Spółka przejmująca została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego
- 1.11. W związku z tym, że podział ELKOP S.A. zostanie przeprowadzony bez obniżania kapitału zakładowego, w ramach podziału nie ustala się stosunku wymiany akcji Spółki dzielonej na akcje Spółki przejmującej, o którym mowa w art. 534 § 1 pkt 2 KSH, a tylko zasady przydziału akcjonariuszom Spółki dzielonej akcji Spółki przejmującej, o których mowa w art. 534 § 1 pkt 3 KSH
- 1.12. Nie przewiduje się dopłat w rozumieniu art. 529 § 3 i 4 KSH.
- 1.13. Podział wymaga uchwał Walnych Zgromadzeń Spółek Dzielonych oraz Spółki Przejmującej
- 1.14. Wydzielenie nastąpi zgodnie z art. 530 §2 k.s.h. w dniu wpisu do rejestru podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej.

2. Podstawy Ekonomiczne:

2.1 Głównym ekonomicznym efektem zamierzonego podziału Spółki przez wydzielenie aktywów i zobowiązań do spółki przejmującej jest:

Uprządkowanie struktury wewnętrznej oraz segmentów działalności w których ELKOP S.A. nie prowadzi działalności operacyjnej poprzez wydzielenie:

/aktywów i zobowiązań/, przejętych w wyniku połączenia ELKOP S.A. , zgodnie z postanowieniami art. 492 §1 pkt. 1 k.s.h. w zw. z art. 515 k.s.h. oraz art. 516 § 5 i 6 k.s.h. ze spółkami: ELKOP Administracja Sp. z o.o., EL -EKO Systems S.A., Investment Friends Development S.A. oraz Investment Friends Nieruchomości Sp. z o.o. W wyniku ww. połączenia spółek, Emitent przejął wszystkie aktywa i pasywa spółek połączonych. Spółki połączone z ELKOP S.A. prowadziły działalności operacyjne w segmentach:

- ✓ projektowania elektrowni wiatrowych, poszukiwania i badania terenów właściwych pod elektrownie wiatrowe,
- ✓ działalności developerskiej skupiającej się na budowie mieszkań, hoteli, centrów handlowych oraz pomieszczeń biurowych,
- ✓ działalności w branży elektromontażowej polegającej na pracach elektromontażowych głównie dla kopalń w zakresie usług montażowych oraz produkcji urządzeń elektrycznych.

ELKOP S.A. w ostatnich latach wygaszała pozostałe po przejętych spółkach segmenty działalności, jednakże do dnia dzisiejszego pozostają elementy obciążające struktury wewnętrzne Spółki. Przede wszystkim Zarząd wskazuje, że obsługa procesów, które nie są związane z głównym kierunkiem działalności i rozwoju spółki absorbuje czas kadry pracowniczej, służb finansowych, służb prawnych jak również Spółka ponosi koszty związane z wygaszaniem ww. działalności.

Zarząd ELKOP S.A. informuje, iż w ramach planowanego podziału przez wydzielenie zgodnie z założeniami Planu Podziału procedura wydzielenia oraz składniki będące przedmiotem wydzielenia nie wpłyną w żaden sposób na zdolność ELKOP S.A. do prowadzenia działalności gospodarczej w dotychczasowym zakresie.

Ponadto Zarząd zwraca uwagę, że zgodnie z przyjętym modelem podziału Spółki, wydzieleniu i przeniesieniu na rzecz Spółki przejmującej podlegać będą wyłącznie składniki majątku Spółki, które nie są wykorzystywane do prowadzenia bieżącej działalności gospodarczej i nie są w żaden sposób do tej działalności przydatne.

Strategią ELKOP S.A. jest uzyskanie jak najwyższej wyceny akcji Spółki dla jej akcjonariuszy oraz pełna koncentracja zadań na główny profil jej działalności polegająca na umacnianiu pozycji w segmencie wynajmu własnych nieruchomości komercyjnych położonych w Płocku, Chorzowie, Elblągu, oraz dalszy rozwój poprzez:

- ✓ poszukiwanie oraz zakup nieruchomości w atrakcyjnych lokalizacjach z przeznaczeniem pod wynajem,
- ✓ pozyskanie jak największej liczby Klientów na wynajem oferowanych wolnych powierzchni,
- ✓ zapewnienie stabilności finansowej i organizacyjnej spółki oraz przygotowanie do dalszej ekspansji na rynkach nieruchomości,
- ✓ zwiększenie przejrzystości i efektywności zarządzania ELKOP S.A. dla akcjonariuszy oraz potencjalnych inwestorów,
- ✓ uporządkowanie struktury wewnętrznej Spółki oraz usprawnienie i koncentracja procesów wewnętrznych Spółki na główny profil jej działalności,
- ✓ zwiększenie zdolności do konkurowania na rynkach nieruchomości oraz umożliwienie wzrostu wartości segmentu w jakim ELKOP S.A. prowadzi statutową działalność

W związku z powyższym Spółka w efekcie podziału umożliwi również Akcjonariuszom bezpośredni udział w tych aktywach, których Spółka nie wykorzystuje do prowadzenia działalności gospodarczej.

2.2. Korzyści z podziału:

- ✓ reorganizacja struktury wewnętrznej Spółki,
- ✓ usprawnienie działalności Spółki,
- ✓ pełna koncentracja działań Spółki na głównym przedmiocie jej działalności,
- ✓ ograniczenie kosztów związanych z obsługą segmentów, w których ELKOP S.A. nie prowadzi działalności operacyjnej,
- ✓ umożliwienie Akcjonariuszom Spółki bezpośredniego udziału w aktywach Spółki nie wykorzystywanych przez Spółkę do prowadzenia działalności gospodarczej bez konieczności wyzbywania się akcji Spółki.

2.3. Majątek nie podlegający wydzieleniu, to aktywa i zobowiązania opisane szczegółowo w załączniku nr 7 Planu Połączenia.

2.4. Uzasadnienie parytetu przydziału akcji podziałowych.

Akcje Podziałowe w Spółce przejmującej zostaną przyznane wszystkim dotychczasowym akcjonariuszom Spółki dzielonej proporcjonalnie do liczby posiadanych przez nich akcji Spółki dzielonej, przy zachowaniu parytetu przydziału 1:2 tj. z tytułu posiadania jednej akcji Spółki w dniu referencyjnym każdy akcjonariusz będzie uprawniony do otrzymania dwóch akcji Spółki przejmującej, przy czym dotychczasowi akcjonariusze Spółek dzielonych zachowają wszystkie posiadane przez siebie dotychczas akcje Spółki dzielonej.

Parytet przydziału Akcji Podziałowych został ustalony wedle wartości godziwej przekazywanych do spółki przejmującej ze spółek dzielonych aktywów netto (wartość aktywów pomniejszona o wartość pasywów) w stosunku do liczby akcji każdej ze spółek dzielonych przy uwzględnieniu wartości aktywów netto przypadających na akcje spółki Przejmującej.

3. PODSUMOWANIE

Zarząd ELKOP S.A. wskazuje, że wyżej przedstawione przesłanki podziału przez wydzielenie dają podstawy by twierdzić, że zmiana struktury wewnętrznej Spółki będzie miała pozytywny wpływ na efektywność procesów podejmowanych przez Spółkę, a co za tym idzie powinno przekładać się na zwiększenie przychodów w segmencie wynajmu oraz poprawę kondycji finansowej Spółki.

Ponadto Zarząd jest zdania, że podział poza poprawą kondycji Spółki, będzie korzystny dla Akcjonariuszy z tego względu, że uzyskają oni możliwość swobodnego dysponowania akcjami Spółki przejmującej, które będą reprezentowały ich udział w części wydzielonego majątku Spółki, bez konieczności wyzbycia się akcji Spółki.

Wobec powyższego Zarząd rekomenduje akcjonariuszom Spółki podjęcie stosownych uchwał na Walnym Zgromadzeniu umożliwiających realizację procedury podziału przedstawioną w niniejszym Sprawozdaniu oraz Planie Podziału.

ELKOP SPÓŁKA AKCYJNA
41-506 Chorzów, ul. Józefa Maronia 44
tel. 32 2462-471, 2462-214, fax: 2462-088
NIP: 627-001-16-20, REGON 272549956

Prezes Zarządu

Jacek Koralewski

Prezes Zarządu ELKOP S.A.