



**Siedziba  
w Chorzowie**  
ul. J. Maronia 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Płocku**  
ul. Padlewskiego 18c  
09-402 Płock  
tel.: 24 366 06 26  
fax: 24 366 06 26

**Oddział w Elblągu**  
ul. Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel.: 55 233 59 29  
fax: 55 233 59 29

[www.elkop.pl](http://www.elkop.pl)

e-mail: [biuro@elkop.pl](mailto:biuro@elkop.pl)

---

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI**  
**ELKOP S.A.**  
**za okres**  
**od dnia 01.01.2017 roku do dnia 31.12.2017 roku**

**Chorzów, 29 marca 2018 roku**

---

ELKOP Spółka Akcyjna  
Kapitał zakładowy: 68.950.000 zł w całości opłacony  
Sąd Rej. Katowice-Wschód w Katowicach Wydz. VIII Gospodarczy  
KRS 0000176582

NIP: 627-001-16-20  
REGON: 272549956

Nr rachunku bankowego:  
13 1600 1462 0008 4561 8284 1001



**Siedziba  
w Chorzowie**  
ul. J. Maronia 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Płocku**  
ul. Padlewskiego 18c  
09-402 Płock  
tel.: 24 366 06 26  
fax: 24 366 06 26

**Oddział w Elblągu**  
ul. Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel.: 55 233 59 29  
fax: 55 233 59 29

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## Spis treści:

I.	List zarządu.....	5
II.	Oświadczenie zarządu .....	6
III.	Oświadczenie o wyborze podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych dokonującego badania sprawozdania finansowego .....	6
IV.	Informacje określone w przepisach o rachunkowości.....	7
	Opis działalności gospodarczej spółki .....	9
	Istotne wydarzenia w roku bilansowym .....	8
	Istotne wydarzenia po roku bilansowym 2017.....	29
V.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno – finansowych ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym, w szczególności opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na działalność emitenta i osiągnięte przez niego zyski lub poniesione straty w roku obrotowym, a także omówienie perspektyw rozwoju działalności emitenta przynajmniej w najbliższym roku obrotowym.....	34
VI.	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń z określeniem w jakim stopniu emitent jest na nie narażony...	35
VII.	Oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego. ....	43
VIII.	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, z uwzględnieniem informacji w zakresie: .....	43
IX.	Informacje o podstawowych produktach, towarach lub usługach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i usług (jeżeli są istotne) albo ich grup w sprzedaży emitenta ogółem, a także zmianach w tym zakresie w roku obrotowym.....	44
X.	Informacje o rynkach zbytu, z uwzględnieniem podziału na rynki krajowe i zagraniczne, oraz informacje o źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji, w towary i usługi, z określeniem uzależnienia od jednego lub więcej odbiorców i dostawców, a w przypadku gdy udział jednego odbiorcy lub dostawcy osiąga co najmniej 10% przychodów ze sprzedaży ogółem – nazwy(firmy) dostawcy lub odbiorcy, jego udział w sprzedaży lub w zaopatrzeniu oraz jego formalne powiązania z emitentem.....	48
XI.	Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności emitenta, w tym znanych emitentowi umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami (wspólnikami), umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji. ....	48
XII.	Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych emitenta z innymi podmiotami oraz określenie jego głównych inwestycji krajowych i zagranicznych (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne oraz nieruchomości), w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jego grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania. ....	50
XIII.	Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe wraz z ich kwotami oraz informacjami określającymi charakter tych trasakcji – obowiązek uznaje się sa spełniony poprzez wskazanie miejsca zamieszczenia informacji w sprawozdaniu finansowym.....	51
XIV.	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności. ....	51



**Siedziba  
w Chorzowie**  
ul. J. Maronia 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Płocku**  
ul. Padlewskiego 18c  
09-402 Płock  
tel.: 24 366 06 26  
fax: 24 366 06 26

**Oddział w Elblągu**  
ul. Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel.: 55 233 59 29  
fax: 55 233 59 29

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- XV. Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim emitenta, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności..... 51
- XVI. Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach, ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanim emitenta ..... 52
- XVII. Opis wykorzystania przez emitenta wpływów z emisji do chwili sporządzenia sprawozdania z działalności 53
- XVIII. Nabycie udziałów (akcji) własnych, a w szczególności cel ich nabycia, liczba i wartość nominalna, ze wskazaniem, jaką część kapitału zakładowego reprezentują, cenie nabycia oraz cenie sprzedaży tych udziałów (akcji) w przypadku ich zbycia ..... 54
- XIX. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie a wcześniej publikowanymi prognozami wyników za dany rok ..... 54
- XX. Ocena wraz z jej uzasadnieniem dotycząca zarządzania zasobami finansowymi, ze szczególnym uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań, oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie emitent podjął lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom ..... 55
- XXI. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności ..... 55
- XXII. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik finansowy za rok obrotowy 2015, z określeniem stopnia wpływu tych czynników lub nietypowych zdarzeń na osiągnięty wynik..... 55
- XXIII. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju ..... 56
- XXIV. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju przedsiębiorstwa emitenta oraz opis perspektywy rozwoju działalności emitenta co najmniej do końca roku obrotowego następującego po roku obrotowym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe zamieszczone w raporcie rocznym, z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej przez niego wypracowanej..... 56
- XXV. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem emitenta i jego grupą kapitałową ..... 57
- XXVI. Umowy zawarte między emitentem a osobami zarządzającymi przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia emitenta przez przejęcie ..... 57
- XXVII. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premialnych opartych na kapitale emitenta, w tym programów opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych (w pieniądzu, naturze lub jakiegokolwiek innej formie), wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących emitenta w przedsiębiorstwie emitenta, bez względu na to, czy odpowiednio były one zaliczane w koszty, czy też wynikały z podziału zysku; w przypadku gdy emitentem jest jednostka dominująca lub znaczący inwestor - oddzielnie informacje o wartości wynagrodzeń i nagród otrzymanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych; jeżeli odpowiednie informacje zostały przedstawione w sprawozdaniu finansowym - obowiązek uznaje się za spełniony poprzez wskazanie miejsca ich zamieszczenia w sprawozdaniu finansowym..... 58
- XXVIII. Informacje o wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu ...59



**Siedziba  
w Chorzowie**  
ul. J. Maronia 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Płocku**  
ul. Padlewskiego 18c  
09-402 Płock  
tel.: 24 366 06 26  
fax: 24 366 06 26

**Oddział w Elblągu**  
ul. Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel.: 55 233 59 29  
fax: 55 233 59 29

[www.elkop.pl](http://www.elkop.pl)

e-mail: [biuro@elkop.pl](mailto:biuro@elkop.pl)

---

XXIX.	Określenie łącznej liczby i wartości nominalnej wszystkich akcji (udziałów) emitenta oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych emitenta, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących emitenta (dla każdej osoby oddzielnie) .....	59
XXX.	Informacje o znanych emitentowi umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy .....	63
XXXI.	Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych .....	63
XXXII.	Informacje o wyborze biegłego rewidenta .....	64



**Siedziba  
w Chorzowie**  
ul. J. Maronia 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Płocku**  
ul. Padlewskiego 18c  
09-402 Płock  
tel.: 24 366 06 26  
fax: 24 366 06 26

**Oddział w Elblągu**  
ul. Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel.: 55 233 59 29  
fax: 55 233 59 29

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## I. LIST PREZESA ZARZĄDU ELKOP S.A.

### Szanowni Akcjonariusze, Inwestorzy

Mam przyjemność przedstawić Państwu Sprawozdanie Zarządu, podsumowujące działalność Spółki ELKOP S.A. w roku obrotowym obejmującym okres od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku. Dokument ten prezentuje podsumowanie wyników finansowych oraz najważniejszych osiągnięć i wydarzeń biznesowych.

Rok 2017 był dla naszej Spółki kolejnym rokiem konsekwentnej realizacji strategii obranej przez Emitenta. Pracowaliśmy ciężko i konsekwentnie, aby umacniać pozycję lokalnego lidera w branży wynajmu nieruchomości komercyjnych. Nasz wspólny wysiłek został poparty sukcesem, którym jest osiągnięcie wynajmu własnych nieruchomości komercyjnych na poziomie 99 %. Spółka oprócz siedziby w Chorzowie posiada oddziały w Płocku i Elblągu, oferując do wynajęcia łącznie powierzchnię ponad 26.000m<sup>2</sup>. Posiadamy zawartych ponad 90 umów najmu z Klientami. Nasi Klienci prowadzą własną działalność gospodarczą w różnych dziedzinach gospodarki, co pozwala nam na dywersyfikację portfela oraz zabezpiecza przed utratą kontrahentów związaną z niestabilną sytuacją na rynku jednej branży. W minionym roku efektywnie podnosiliśmy standard posiadanych nieruchomości komercyjnych poprzez stałe unowocześnianie kompleksów, biurowo-przemysłowych, usługowo-produkcyjnych i magazynowych. Nasi kontrahenci otrzymują najwyższy standard obsługi, co wymiennie przekłada się na sukces.

W 2018 roku Spółka ELKOP S.A. będzie kontynuowała dotychczasową skuteczną strategię działalności, umacniając swoją pozycję w branży nieruchomości tym samym umacniając silną markę dla odpowiadania na potrzeby rynku oraz dla dobra i zysku Akcjonariuszy.

Pozycja lidera na lokalnym rynku zobowiązuje aby nadal budować przewagę konkurencyjną poprzez podnoszenie poziomu atrakcyjności oferowanych powierzchni komercyjnych oraz poprzez zrozumienie i wyprzedzanie potrzeb rynku. Uważamy, iż dalszy rozwój oraz obrona strategia inwestycyjna w segmencie nieruchomości własnych jest bezpiecznym i zyskowym kierunkiem dla ELKOP S.A. Nie wykluczamy rozszerzenia oferty Emitenta o nowe nieruchomości przeznaczone pod wynajem.

Zapraszam Państwa do zapoznania się z treścią niniejszego Sprawozdania. Jednocześnie dziękuję wszystkim Akcjonariuszom, Członkom Rady Nadzorczej i Pracownikom za zaufanie i owocną współpracę.

Z wyrazami szacunku,  
Prezes Zarządu  
/-/ Jacek Koralewski



**Siedziba  
w Chorzowie**  
ul. J. Maronia 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Płocku**  
ul. Padlewskiego 18c  
09-402 Płock  
tel.: 24 366 06 26  
fax: 24 366 06 26

**Oddział w Elblągu**  
ul. Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel.: 55 233 59 29  
fax: 55 233 59 29

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## **II. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU**

Zarząd ELKOP Spółka Akcyjna oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne, sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz, że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową ELKOP S.A. oraz jej wynik finansowy oraz to, że sprawozdanie roczne Zarządu zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji ELKOP S.A. w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Zarząd ELKOP S.A. pragnie zwrócić uwagę, iż wszystkie istotne zdarzenia, które wystąpiły w 2017 roku, a odgrywały z różnych względów istotne dla Spółki znaczenie, publikowane były za pośrednictwem Raportów Bieżących i Okresowych przekazywanych Komisji Nadzoru Finansowego, Giełdzie Papierów Wartościowych oraz agencji informacyjnej wskazanej przez KNF – jest to Polska Agencja Prasowa S.A.

W świetle powyższego Zarząd ELKOP S.A. przedstawia poniżej z zachowaniem należytej staranności i dokładności Sprawozdanie Zarządu z działalności ELKOP S.A. za 2017 rok.

Prezes Zarządu  
/-/Jacek Koralewski

## **III. OŚWIADCZENIE O WYBORZE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH DOKONUJĄCEGO BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Zarząd ELKOP S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz, że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania tego sprawozdania finansowego, spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym sprawozdaniu, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Prezes Zarządu  
/-/Jacek Koralewski



**Siedziba  
w Chorzowie**  
ul. J. Maronia 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Płocku**  
ul. Padlewskiego 18c  
09-402 Płock  
tel.: 24 366 06 26  
fax: 24 366 06 26

**Oddział w Elblągu**  
ul. Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel.: 55 233 59 29  
fax: 55 233 59 29

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

#### **IV. INFORMACJE OKREŚLONE W PRZEPISACH O RACHUNKOWOŚCI**

Zasady rachunkowości zostały zaprezentowane w sprawozdaniu finansowym.

#### **INFORMACJE O EMITENCIE**

Nazwa Emitenta: ELKOP S.A.

Siedziba: Chorzów

Adres: 41-506 Chorzów, ul. Józefa Maronia 44

Tel. 32 246 24 71

ELKOP S.A. jest zarejestrowana w Sądzie Rejonowym Katowice-Wschód w Katowicach, Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem:

KRS 0000176582.

NIP 627-001-16-20

Regon 272549956

Wysokość kapitału zakładowego wynosi 68.950.000 zł

Liczba akcji wszystkich emisji na dzień 31.12.2017 roku, wynosi 19.700.000 sztuk.

Wartość nominalna 1 akcji na dzień 31.12.2017 roku, wynosi 3,50 zł.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi - PKD 68.20.Z,

Spółka posiada oddziały:

w Płocku przy ul. Padlewskiego 18 C

w Elblągu przy ul. Grunwaldzkiej 2i

Przedmiotem działalności Spółki, według klasyfikacji przyjętej przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie, jest sektor działalności budowlanej, wytwórczej, handlowo-usługowej.

ELKOP S.A. jest zarządzana od dnia 01.01.2013 r. jednoosobowo - przez Prezesa Zarządu Pana Jacka Koralewskiego, który pełni tę funkcję od dnia 01.11.2010 r.

Rada Nadzorcza ELKOP S.A. jest pięcioosobowa.

W jej skład wchodzi:

- Mariusz Patrowicz - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Wojciech Hetkowski - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Małgorzata Patrowicz - Sekretarz Rady Nadzorczej

ELKOP Spółka Akcyjna  
Kapitał zakładowy: 68.950.000 zł w całości opłacony  
Sąd Rej. Katowice-Wschód w Katowicach Wydz. VIII Gospodarczy  
KRS 0000176582

NIP: 627-001-16-20  
REGON: 272549956

Nr rachunku bankowego:  
13 1600 1462 0008 4561 8284 1001





**Siedziba  
w Chorzowie**  
ul. J. Maronia 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Płocku**  
ul. Padlewskiego 18c  
09-402 Płock  
tel.: 24 366 06 26  
fax: 24 366 06 26

**Oddział w Elblągu**  
ul. Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel.: 55 233 59 29  
fax: 55 233 59 29

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- Damian Patrowicz - Członek Rady Nadzorczej
- Marianna Patrowicz - Członek Rady Nadzorczej do dnia 20.09.2017 r.
- Martyna Patrowicz - Członek rady Nadzorczej od dnia 21.09.2017 r.

W dniu 22.02.2017 r. Pani Marianna Patrowicz złożyła rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej ELKOP S.A., ze skutkiem na dzień 20.09.2017 r. W związku z powyższym Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 20.06.2017 r. stosowną Uchwałą nr 16 ze skutkiem na dzień 21.09.2017 r. dokonało wyboru Pani Martyny Patrowicz w celu uzupełnienia składu Rady Nadzorczej.

#### **Komitet Audytu:**

Emitent raportem bieżącym nr 70/2017 z dnia 20.10.2017 r. poinformował, że Rada Nadzorcza Spółki na posiedzeniu w dniu 20.10.2017 r. postanowiła o powołaniu Komitetu Audytu w następującym składzie:

- Wojciech Hetkowski - Przewodniczący Komitetu Audytu
- Martyna Patrowicz - Członek Komitetu Audytu
- Damian Patrowicz - Członek Komitetu Audytu

W ocenie Rady Nadzorczej Komitet Audytu we wskazanym powyżej składzie spełnia wymagania określone w art. 128 ust. 1 i art. 129 ust. 1, 3, 5, i 6 Ustawy o biegłych rewidentach.

Emitent wskazuje, że dotychczas zadania Komitetu Audytu były powierzone całemu składowi Rady Nadzorczej.

#### **OPIS DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI**

Historia Spółki sięga roku 1950, kiedy w sektorze Budownictwa Węglowego wyodrębniony został Zespół Robót Elektrycznych, który stał się w 1963 roku załącznikiem Przedsiębiorstwa Elektromontażowego Przemysłu Węglowego ELMONT w Chorzowie. Po 19 latach firma zmieniła nazwę na Przedsiębiorstwo Elektromontażowe Przemysłu Węglowego ELKOP. W latach 90 w firmie zrobiono wiele, by dostosować się do warunków gospodarki rynkowej. W 1995 roku ELKOP stała się spółką akcyjną w ramach Narodowych Funduszy Inwestycyjnych i w dniu 7 marca 2001 roku zadebiutowała na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Ważnym etapem w rozwoju Spółki było rozpoczęcie w roku 2007 działalności w sektorze budownictwa mieszkaniowego. Pomogło to zdywersyfikować źródła przychodów. W drugą dekadę XXI wieku Spółka weszła jako podmiot zrestrukturyzowany i stabilny, odważnie podejmujący się realizacji ambitnych planów i z optymizmem patrzący w nową przyszłość.

Spółka ELKOP S.A. to prężnie rozwijający się podmiot, który działa w kilku obszarach. Pozycja ta poparta jest długoletnim doświadczeniem. Spółka jest otwarta na wykorzystywanie ciekawych szans rynkowych i dlatego rozszerza swoją działalność o obszary z dużym potencjałem wzrostu.





**Siedziba  
w Chorzowie**  
ul. J. Maronia 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Płocku**  
ul. Padlewskiego 18c  
09-402 Płock  
tel.: 24 366 06 26  
fax: 24 366 06 26

**Oddział w Elblągu**  
ul. Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel.: 55 233 59 29  
fax: 55 233 59 29

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Kilka lat temu Spółka zaangażowała się w działalność deweloperską, co zaowocowało realizacją z sukcesem osiedla domów jednorodzinnych w katowickiej dzielnicy Zarzeczce.

ELKOP S.A. jest w posiadaniu nieruchomości o łącznej wartości ok. 42.000.000 złotych. Wynajem powierzchni biurowych oraz hal produkcyjnych i magazynowych, o łącznej powierzchni 26.272 m<sup>2</sup> jest najważniejszym elementem działalności Spółki.

## ISTOTNE WYDARZENIA W ROKU BILANSOWYM

Istotne raporty przekazywane przez Emitenta na rynek Główny GPW:

- **Dnia 03 stycznia 2017 roku raportem bieżącym nr 1/2017 Emitent poinformował o zawiadomieniu w trybie art. 69 o zbyciu akcji Emitenta.** Zarząd ELKOP S.A. poinformował, że w dniu 03.01.2016 r. do Spółki wpłynęło zawiadomienie Pana Mariusza Patrowicz w trybie art. 69 Ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 r. (Dz.U. Nr 184, poz. 1539 z późn. zm.) o pośrednim zbyciu akcji Emitenta. Pan Mariusz Patrowicz poinformował, że na skutek utraty w dniu 30.12.2016 r. statusu podmiotu dominującego wobec spółki DAMF Invest S.A. w Płocku w dniu 30.12.2016 r. pośrednio zbył wszystkie posiadane: 8.797.338 akcji Spółki ELKOP S.A. w Chorzowie, która to ilość stanowiła łącznie 73,31 % udziału w kapitale zakładowym ELKOP S.A. i uprawniała pośrednio do oddania 8.797.338 głosów, stanowiących 73,31 % udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu spółki ELKOP S.A. Pan Mariusz Patrowicz poinformował, że aktualnie bezpośrednio i pośrednio nie posiada akcji ELKOP S.A. a ponadto, że żadne podmioty od niego zależne nie posiadają akcji ELKOP S.A. oraz, że nie zawierał żadnych porozumień ani umów, których przedmiotem było by przekazanie uprawnienia do wykonywania prawa głosu.
- **Dnia 12 stycznia 2017 roku raportem bieżącym nr 2/2017 Emitent poinformował o zmianie rodzaju zabezpieczenia zobowiązań akcjonariusza w ramach programu skupu akcji własnych na podstawie uchwały nr 5 NWZ z dnia 30.10.2014 r.** Zarząd ELKOP S.A. poinformował, że w dniu 12.01.2017 r. do Spółki wpłynął wniosek akcjonariusza spółki DAMF INVEST S.A. z siedzibą w Płocku (KRS 0000392143) w trybie § 3 ust. 17 lit. c Uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia ELKOP S.A. z dnia 30.10.2014 r. o zmianę sposobu zabezpieczenia zapłaty przez akcjonariusza kary umownej określonej w § 3 ust. 17 lit. B, wyżej wskazanej uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 30.10.2014 r. Emitent poinformował, że akcjonariusz zawnioskował o zmianę dotychczasowego sposobu zabezpieczenia zapłaty kary umownej w § 3 ust. 17 lit. b, Uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia ELKOP S.A. z dnia 30.10.2014 r. do zapłaty której akcjonariusz zobowiązał się w formie pisemnej w dniu 10.11.2014 r., w postaci:

- 1) Upoważnienia Emitenta do pełnego dysponowania rachunkiem maklerskimi akcjonariusza na którym zdeponowane są :
  - 21.272.335 (słownie: dwadzieścia jeden milionów dwieście siedemdziesiąt dwa tysiące trzysta trzydzieści pięć) sztuk akcji spółki Investment Friends S.A. z siedzibą w Płocku oraz
  - 25.137 (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy sto trzydzieści siedem) sztuk akcji spółki Resbud S.A. z siedzibą w Płocku,
- 2) Przewłaszczenia na rzecz Emitenta 5.000 (pięć tysięcy) sztuk obligacji wyemitowanych przez spółkę IFEA Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku KRS 0000512607 o wartości nominalnej 5.562.500,00 (słownie: pięć milionów pięćset sześćdziesiąt dwa tysiące pięćset 00/100) złotych.

na udzielenie poręczenia zapłaty kary umownej w miejsce DAMF INVEST S.A. przez podmiot PATRO INVEST Sp. z o.o. w Płocku (KRS 0000657016).

W dniu 12.01.2017 r. Rada Nadzorcza Spółki w formie uchwały wyraziła zgodę na zmianę udzielonego przez akcjonariusza DAMF INVEST S.A. zabezpieczenia.

W związku z powyższym Emitent poinformował, że w dniu 12.01.2017 r. Emitent dokonał zwolnienia zabezpieczeń zapłaty kary umownej przez spółkę DAMF INVEST S.A. opisanych powyżej oraz zawarta została w ich miejsce ze spółką PATRO INVEST Sp. z o.o. umowa poręczenia.

- 3) Na mocy umowy poręczenia z dnia 12.01.2017 r. spółka PATRO INVEST Sp. z o.o. zobowiązała się na wypadek braku zapłaty przez DAMF INVEST S.A. kary umownej wynikającej z udziału DAMF INVEST S.A. w programie skupu akcji własnych uchwalonym przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie z dnia 30.10.2014 r. uchwałą nr 5, do zapłaty równowartości należnej Emitentowi kary umownej, opisanej szczegółowo w § 3 ust. 17 lit. b wymienionej wyżej uchwały NWZ z dnia 30.10.2014 r. Poręczenie przez PATRO INVEST Sp. z o.o. zostało udzielone do maksymalnej kwoty 15.000.000,00 (słownie: piętnaście milionów 00/100) złotych.

Emitent poinformował, że pomiędzy Emitentem a spółką PATRO INVEST Sp. z o.o. zachodzą powiązania osobowe. Członek Rady Nadzorczej Emitenta Pani Małgorzata Patrowicz pełni jednocześnie funkcję Prezesa Zarządu spółki PATRO INVEST Sp. z o.o. Emitent poinformował, że spółka PATRO INVEST Sp. z o.o. jest podmiotem zależnym od spółki DAMF INVEST S.A. Ponadto Emitent poinformował, że spółka DAMF INVEST S.A. jest akcjonariuszem większościowym Emitenta oraz, że pomiędzy Emitentem, a spółką DAMF INVEST S.A. zachodzą następujące powiązania osobowe: Członek Rady Nadzorczej Emitenta Pani Małgorzata Patrowicz jednocześnie pełni funkcję Prezesa Zarządu spółki DAMF INVEST S.A. Ponadto Członkowie Rady Nadzorczej Emitenta Pani Marianna Patrowicz oraz Pan Damian Patrowicz oraz Pan Mariusz Patrowicz pełnią, jednocześnie funkcje w Radzie Nadzorczej spółki DAMF INVEST S.A.

Treść uchwał Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 30.10.2014 r. Emitent podał do publicznej wiadomości raportem bieżącym nr 67/2014 z dnia 30.10.2014 r. (korygowany w dniu 31.10.2014 r.) O przystąpieniu oraz ustanowieniu zabezpieczeń w ramach programu skupu akcji własnych przez spółkę DAMF INVEST S.A. Emitent informował raportem bieżącym nr 76/2014 z dnia 10.11.2014 r.

➤ **Dnia 13 stycznia 2017 roku raportem bieżącym nr 3/2017 Emitent poinformował o nabyciu lub zbyciu znacznego pakietu akcji w trybie Art. 70 pkt 1 Ustawy o ofercie.** Zarząd ELKOP S.A. poinformował, że w dniu 13.01.2017 r. do Spółki wpłynęły dwa zawiadomienia:

- 1) Spółki Damf Invest S.A. z siedzibą w Płocku z dnia 13.01.2017 r. w sprawie zmiany posiadania akcji Emitenta z bezpośredniej na pośrednią bez zmiany ilościowego udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta w wyniku wniesienia aportem akcji Emitenta do podmiotu zależnego spółki Patro Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku na pokrycie nowoutworzonych udziałów w spółce Patro Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku.
- 2) Spółki Patro Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku z dnia 13.01.2017 r. w sprawie bezpośredniego nabycia akcji Emitenta i przekroczeniu progu 50% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta w wyniku przyjęcia wniesionego aportu przez spółkę Damf Invest S.A. akcji Emitenta na pokrycie nowoutworzonych udziałów w kapitale zakładowym Patro Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku.

➤ **Dnia 17 stycznia 2017 roku raportem bieżącym nr 7/2017 Emitent poinformował o Rejestracji zmian Statutu Spółki.** Zarząd ELKOP S.A. poinformował, że w dniu 17.01.2017 r. na podstawie pobranego drogą elektroniczną odpisu aktualnego Spółki, powziął informację o rejestracji zmian w rejestrze KRS Spółki. Emitent poinformował, że Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji zmian Statutu Spółki wynikających z treści uchwał Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 28.12.2016 r. Emitent poinformował, że zgodnie z treścią Uchwał nr 5 i 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 28.12.2016 r., Sąd Rejestrowy dokonał zmian Statutu Spółki w zakresie obniżenia wartości nominalnej wszystkich akcji Spółki z dotychczasowej wartości 3,50 zł do wartości 0,70 zł każda akcja przy jednoczesnym proporcjonalnym zwiększeniu ilości akcji Spółki z dotychczasowej ilości tj. 12.000.000 do 60.000.000 bez zmiany wysokości kapitału zakładowego Spółki.

W związku ze zmianą wartości nominalnej akcji, Sąd zgodnie z wnioskiem Emitenta dokonał również zmiany treści Artykułu 8a ust. 1 Statutu Spółki, zawierającego upoważnienie dla Zarządu Spółki do dokonania jednego lub kilku podwyższeń kapitału zakładowego (kapitał docelowy) w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela, dostosowując jego treść do nowej

wartości nominalnej akcji Spółki. W związku z czym Emitent poinformował, że aktualnie kapitał zakładowy, który nie uległ zmianie wynosi 42.000.000 zł i dzieli się na 60.000.000 akcji o wartości nominalnej 0,70 zł każda.

Emitent poniżej podaje treść zmienionych na mocy uchwał nr 5 i 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 28.12.2016 r art. 8 oraz 8a ust. 1 Statutu Spółki:

"Artykuł 8.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 42.000.000,00 zł czterdzieści dwa miliony złotych i dzieli się na 60.000.000 (sześćdziesiąt milionów) akcji zwykłych na okaziciela serii A o numerach 00000001 do 60000000 o wartości nominalnej 0,70 zł (siedemdziesiąt groszy) każda akcja. Artykuł 8a.

1. Zarząd Spółki jest uprawniony, w terminie do 28.04.2019 roku, do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki na zasadach przewidzianych w art. 444-447 Kodeksu spółek handlowych o kwotę nie większą niż 31.500.000 (słownie: trzydzieści jeden milionów pięćset tysięcy) złotych poprzez emisję nie więcej niż 45.000.000 (słownie: czterdzieści pięć milionów) akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,70 zł (słownie: siedemdziesiąt groszy) każda akcja (kapitał docelowy) serii B."

- **Dnia 08 lutego 2017 roku raportem bieżącym nr 9/2017 Emitent poinformował, że Zarząd KDPW podjął uchwałę w przedmiocie zmiany wartości nominalnej akcji Emitenta.** Zarząd ELKOP S.A. poinformował, że w dniu 08.02.2017 r. Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie podjął uchwałę w przedmiocie zmiany wartości nominalnej akcji Emitenta. Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie na wniosek Emitenta postanowił określić dzień 15 lutego 2017 r. jako dzień podziału 12.000.000 (dwanaście milionów) akcji spółki ELKOP S.A. o wartości nominalnej 3,50 zł (trzy złote pięćdziesiąt groszy), oznaczonych kodem PLELKOP00013, na 60.000.000 (sześćdziesiąt milionów) akcji spółki ELKOP S.A. o wartości nominalnej 0,70 zł (siedemdziesiąt groszy) każda. Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie stwierdza, że z dniem 15 lutego 2017 r. kodem PLELKOP00013 oznaczonych jest 60.000.000 (sześćdziesiąt milionów) akcji spółki ELKOP S.A. o wartości nominalnej 0,70 zł (siedemdziesiąt groszy) każda.
- **Dnia 17 lutego 2017 roku raportem bieżącym nr 10/2017 Emitent poinformował o nabyciu akcji Emitenta.** Zarząd ELKOP S.A. poinformował, że w dniu 17.02.2017 r. do Spółki wpłynęło zawiadomienie Spółki Słoneczne Inwestycje Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w trybie art. 69 Ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 r. (Dz.U. Nr 184, poz. 1539 z późn. zm.), w którym zawiadamiająca poinformowała o przekroczeniu progu 5% w ogólnej liczbie głosów w Spółce ELKOP S.A. w Chorzowie wpisanej do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000176582 (dalej: Spółka).

Zawiadamiająca poinformowała, iż na podstawie transakcji zbycia i nabycia akcji na Rynku Głównym zawartych w dniu 10.02.2017 roku zwiększyła zaangażowanie o 137.915 akcji Spółki ELKOP S.A. co stanowiło 1,15 % udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniało do oddania 137.915 głosów na Walnym Zgromadzeniu co stanowi 1,15 % w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Zawiadamiająca poinformowała, iż po transakcjach opisanych powyżej tj. na dzień 10.02.2017 roku posiadała 737.144 (po splicie 3.685.720) akcji Spółki co stanowiło 6,14 % udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniało do oddania 737.144 (po splicie 3.685.720) głosów na Walnym Zgromadzeniu co stanowiło 6,14 % udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Zawiadamiająca poinformowała, że przed zdarzeniami opisanymi powyżej tj. na dzień 09.02.2017 posiadała 599.229 (po splicie 2.996.145) akcji Spółki co stanowi 4,99 % udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniało do oddania 599.229 (po splicie 2.996.145) głosów na Walnym Zgromadzeniu co stanowiło 4,99 % udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Zawiadamiająca poinformowała, iż pośrednio nie posiada akcji Spółki oraz nie posiadała ich przed zdarzeniami o których mowa powyżej.

- **Dnia 04 kwietnia 2017 roku raportem bieżącym nr 27/2017 Emitent poinformował o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki w ramach kapitału docelowego.** W dniu 04.04.2017 r. Zarząd podjął uchwałę w formie aktu notarialnego w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego, na mocy przysługującego mu upoważnienia w ramach kapitału docelowego (Artykuł 8A Statutu Spółki).

Zarząd Emitenta wyjaśnił, że uchwała w przedmiocie podwyższenia kapitału została podjęta na podstawie upoważnienia zawartego w Artykule 8A Statutu Spółki wynikającego z Uchwał nr 21 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 29 kwietnia 2016 r. zmienionej uchwałą nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 28.12.2016 r. opublikowanych odpowiednio raportem bieżącym nr 14/2016 z dnia 29.04.2016 r. oraz raportem bieżącym nr 25/2016 z dnia 28.12.2016 r.

Na mocy uchwały z dnia 04.04.2017 r. Zarząd ELKOP S.A. postanowił o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki z kwoty 42.000.000,00 zł (słownie: czterdzieści dwa miliony złotych) do kwoty 68.950.000,00 zł (słownie: sześćdziesiąt osiem milionów dziewięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych), to jest o kwotę 26.950.000,00 (słownie: dwadzieścia sześć milionów dziewięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych), w drodze emisji 38.500.000 (słownie: trzydzieści osiem milionów pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,70 zł (siedemdziesiąt groszy) każda akcja.

Po rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w Krajowym Rejestrze Sądowym, zgodnie z uchwałą z dnia 04.04.2017 r. kapitał zakładowy Spółki będzie wynosił 68.950.000,00 zł (słownie: sześćdziesiąt osiem milionów dziewięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych) i dzielić się



będzie na 98.500.000 (dziewięćdziesiąt osiem milionów pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,70 zł (siedemdziesiąt groszy).

Akcje serii B wyemitowane na mocy Uchwały Zarządu z dnia 04.04.2017 r. zostaną zaoferowane w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do indywidualnych odbiorców z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy.

Cena emisyjna akcji serii B, została ustalona przez Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej na poziomie 0,70 zł (siedemdziesiąt groszy) każda akcja, tj. łączna wartość emisyjna 38.500.000 (słownie: trzydzieści osiem milionów pięćset tysięcy) akcji serii B wynosi 26.950.000,00 (słownie: dwadzieścia sześć milionów dziewięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych).

Zarząd poinformował, że Rada Nadzorcza Spółki uchwałą z dnia 04.04.2017 r. zgodnie z treścią Artykułu 8A ust. 7 Statutu Spółki wyraziła zgodę na wyłączenie prawa poboru akcji serii B w interesie Spółki oraz cenę nominalną akcji serii B.

Zarząd Emitenta informuje, że akcje serii B będą mogły być przedmiotem ubiegania się przez Emitenta o ich rejestrację w KDPW oraz będą mogły być przedmiotem ubiegania się przez Emitenta o ich wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym GPW w Warszawie S.A.

Treść Uchwały Zarządu z dnia 04.04.2017 r. wraz z Opinią Zarządu w sprawie wyłączenia prawa poboru akcji serii B stanowi załącznik do niniejszego raportu.

➤ **Dnia 05 kwietnia 2017 roku, raportem bieżącym nr 28/2017 Emitent poinformował o zawarciu umowy objęcia akcji Emitenta oraz nabyciu aktywów istotnej wartości**

Zarząd ELKOP S.A. z siedzibą w Chorzowie w nawiązaniu do raportu bieżącego 27/2017 z dnia 04.04.2017 r. poinformował, że w dniu 05.04.2017 r. Emitent zaoferował spółce PATRO INVEST Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku (KRS0000657016) do objęcia wszystkie 38.500.000 (słownie: trzydzieści osiem milionów pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,70 zł (siedemdziesiąt groszy) każda akcja wyemitowanych przez Zarząd na mocy uchwały nr 1 z dnia 04.04.2017 r, w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego. Jednocześnie wobec przyjęcia przez spółkę PATRO INVEST Sp. z o.o. oferty Emitenta w dniu 05.04.2017 r. Emitent ze spółką PATRO INVEST Sp. z o.o. zawarł umowę objęcia wszystkich akcji serii B.

Tytułem wkładu na podwyższenie kapitału zakładowego Emitenta w drodze emisji 38.500.000 (słownie: trzydzieści osiem milionów pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,70 zł (siedemdziesiąt groszy) każda akcja o łącznej wartości nominalnej i emisyjnej 26.950.000,00 (słownie: dwadzieścia sześć milionów dziewięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych) spółka PATRO INVEST Sp. z o.o. dokonała do dnia 06.04.2017 r. na rachunek bankowy Emitenta wpłaty kwoty w wysokości 26.950.000,00 (słownie: dwadzieścia sześć milionów dziewięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych) tytułem wkładu na pokrycie akcji serii B Emitenta.

Jednocześnie Zarząd Emitenta poinformował, że ze względu na rozmiar emisji oraz potencjalne trudności z uplasowaniem całej emisji akcji serii B na rynku a także aktualną wartość akcji Emitenta uczestniczących w obrocie na rynku regulowanym GPW w Warszawie S.A. ELKOP S.A. za zgodą Rady Nadzorczej w dniu 05.04.2017 r. objęła 38.500 (trzydzieści osiem tysięcy pięćset) sztuk opcji inwestycyjnych serii A spółki PATRO INVEST Sp. z o.o. w Płocku o wartości nominalnej 700,00 zł (siedemset złotych) każda o łącznej wartości nominalnej 26.950.000,00 zł (dwadzieścia sześć milionów dziewięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych) za cenę emisyjną równą ich wartości nominalnej tj. 700,00 zł (siedemset złotych) każda Opcja, za łączną cenę emisyjną w wysokości 26.950.000,00 zł (dwadzieścia sześć milionów dziewięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych).

Nabyte przez Emitenta Opcje Inwestycyjne spółki PATRO INVEST Sp. z o.o. w Płocku serii A zostały wyemitowane na mocy Uchwały Zarządu PATRO INVEST Sp. z o.o. w Płocku z dnia 05.04.2017r. w drodze oferty prywatnej skierowanej do oznaczonego adresata.

Opcje zostały wydane w formie dokumentu, przekazanego Emitentowi w dniu 05.04.2017 r. Świadczeniem przysługującym Emitentowi z każdej Opcji Inwestycyjnej jest świadczenie pieniężne od PATRO INVEST Sp. z o.o. w wysokości równej iloczynowi wartości kursu akcji spółki Emitenta notowanych na rynku regulowanym GPW w Warszawie S.A. ważonego wolumenem oraz liczby 1.000 (jeden tysiąc).

Średnia wartość kursu akcji Emitenta ważona wolumenem na potrzeby spełnienia świadczenia PATRO INVEST Sp. z o.o. wynikającego z każdej Opcji Inwestycyjnej będzie liczona jako średnia arytmetyczna wartości kursów akcji Emitenta ważonych wolumenem dla każdego dnia sesyjnego odrębnie jako całkowita wartość obrotu akcji Emitenta danego dnia sesyjnego podzielona przez całkowity wolumen obrotu danego dnia sesyjnego na podstawie danych GPW w Warszawie S.A. w okresie 10 dni sesyjnych począwszy od dnia następującego po dniu rejestracji przez Krajowy Rejestr Sądowy akcji serii B Emitenta - emitowanych na podstawie uchwały Zarządu z dnia 04.04.2017 r.

Świadczenie pieniężne wynikające z każdej Opcji Inwestycyjnej będzie płatne w terminie 12 dni sesyjnych od dnia rejestracji przez Krajowy Rejestr Sądowy akcji serii B Emitenta - emitowanych na podstawie uchwały Zarządu z dnia 04.04.2017 r.

Nabyte przez Emitenta Opcje Inwestycyjne są niezbywalne.

Emitent informuje, że źródłem finansowania nabycia opcji inwestycyjnych PATRO INVEST Sp. z o.o. są środki własne Spółki pochodzące z emisji akcji serii B.

Emitent informuje, również, że pomiędzy Emitentem a spółką PATRO INVEST Sp. z o.o. zachodzą powiązania osobowe. Prezes Zarządu PATRO INVEST Sp. z o.o. jednocześnie pełni funkcję w Radzie Nadzorczej Emitenta.

- **Dnia 10 kwietnia 2017 roku, raportem bieżącym nr 32/2017 Emitent poinformował, że w dniu 10.04.2017 r. w związku z nabyciem instrumentów finansowych Opcji Inwestycyjnych spółki PATRO INVEST Sp. z o.o. w Płocku o nabyciu których Emitent informował raportem bieżącym nr 28/2017 z dnia 05.04.2017 r. skierował do Komisji**



Nadzoru Finansowego zawiadomienie w trybie art. 69 ust. 1 pkt. 1 ) w związku z art. 69b ust. 1 pkt. 2) ustawy o ofercie publicznej.

Zawiadomienie zostało skierowane do KNF w związku z faktem, że posiadane przez Emitenta Opcje Inwestycyjne bezpośrednio odnoszą się do akcji Emitenta i są wykonywane wyłącznie przez rozliczenie pieniężne.

- **Dnia 13 kwietnia 2017 roku, raportem bieżącym nr 33/2017 Emitent poinformował o zamknięciu subskrypcji akcji serii B.** Zarząd ELKOP S.A. zgodnie z treścią § 33 Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim z dnia 19 lutego 2009 r. (Dz.U. Nr 33, poz. 259) w związku z zamknięciem w dniu 05.04.2017 r. subskrypcji akcji serii B wyemitowanych na podstawie uchwały nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 04.04.2017 r. z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, niniejszym informuje, co następuje:

1. Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji:

- data rozpoczęcia subskrypcji – 05.04.2017 r.
- data zakończenia subskrypcji – 05.04.2017 r.

2. Data przydziału akcji:

- Ze względu na fakt, iż objęcie akcji serii B nastąpiło w drodze subskrypcji prywatnej, nie dokonywano przydziału akcji w rozumieniu art. 434. Umowa objęcia akcji zawarta została w dniu 05.04.2017 r.

3. Liczba akcji objętych subskrypcją:

- 38.500.000 (słownie: trzydzieści osiem milionów pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B.

4. Stopa redukcji zapisów na akcje w poszczególnych transzach:

- Przy emisji akcji serii B nie miała miejsce redukcja.

5. Liczba akcji, na które złożono zapisy w ramach subskrypcji.

- W ramach emisji prywatnej akcji serii B zawarta została jedna umowa objęcia akcji serii B z jednym podmiotem na wszystkie 38.500.000 (słownie: trzydzieści osiem milionów pięćset tysięcy) akcji serii B.

6. Liczba akcji, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji:

- W ramach subskrypcji prywatnej akcji serii B objętych zostało 38.500.000 (słownie: trzydzieści osiem milionów pięćset tysięcy) akcji serii B.

7. Cena emisyjna po jakiej były obejmowane akcje:

- 0,70 zł (siedemdziesiąt groszy) za każdą akcję.

8. Liczba osób, które złożyły zapisy na akcje w ramach subskrypcji w poszczególnych transzach:

- W ramach subskrypcji prywatnej akcji serii B została zawarta umowa objęcia akcji serii B z jednym podmiotem.

9. Liczby osób, którym przydzielono papiery wartościowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji w poszczególnych transzach:

- W ramach subskrypcji prywatnej akcji serii B została zawarta umowa objęcia akcji serii B z jednym podmiotem. Akcje zostały przydzielone jednemu podmiotowi, który zawarł Umowę objęcia akcji.

10. Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli akcje w ramach wykonywania umów o subemisję, z określeniem liczby akcji, które objęli wraz z faktyczną ceną jednej akcji (tj. ceną emisyjną lub sprzedaży po odliczeniu wynagrodzenia za objęcie akcji w wykonaniu umowy subemisji, nabytej przez subemitenta):

- Emitent nie zawarł umowy o subemisję akcji serii B.

11. Wartość przeprowadzonej subskrypcji (stanowiąca iloczyn akcji stanowiących przedmiot subskrypcji i ceny emisyjnej jednej akcji):

- Wartość przeprowadzonej subskrypcji akcji serii B to 26.950.000,00 zł (dwadzieścia sześć milionów dziewięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych).

12. Łączna wysokość kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów, to szacunkowo 144.405,00 zł z czego:

- a) przygotowania i przeprowadzenia oferty, szacunkowo – 5.000,00 zł
- b) wynagrodzenia subemitentów, dla każdego oddzielnie – 0,00 zł
- c) sporządzenia prospektu emisyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa 0,00 zł
- d) promocji oferty 0,00 zł
- e) pozostałe koszty emisji (opłaty ewidencyjne, skarbowe, notarialne) wyniosły 139.405,00 zł

13. Średni koszt przeprowadzenia subskrypcji przypadający na jedną Akcję serii B objętą subskrypcją:

Średni koszt przeprowadzenia emisji akcji serii B przypadający na jedną akcję serii B objętą subskrypcją wynosi nie więcej niż 0,01 zł.

➤ **Dnia 13 kwietnia 2017 roku, raportem bieżącym nr 34/2017 Emitent poinformował o Rejestracji zmian Statutu Spółki – Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki**

Zarząd Emitenta poinformował, że w dniu 13.04.2017 r. na podstawie pobranego drogą elektroniczną odpisu aktualnego Spółki, powziął informację o rejestracji w dniu 13.04.2017 r. zmian w rejestrze KRS Spółki.

Emitent poinformował, że Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 13.04.2017 r. dokonał rejestracji zmian Statutu Spółki wynikających z treści uchwały Zarządu Spółki z dnia 04.04.2017 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, o podjęciu której Emitent informował raportem bieżącym nr 27/2017 z dnia 04.04.2017 r.

Emitent poinformował, że zgodnie z treścią Uchwały Zarządu z dnia 04.04.2017 r. w dniu 13.04.2017 r. zarejestrowane zostało podwyższenie kapitału zakładowego Spółki z kwoty 42.000.000,00 zł (słownie: czterdzieści dwa miliony złotych) do kwoty 68.950.000,00 zł (słownie: sześćdziesiąt osiem milionów dziewięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych), to jest o kwotę 26.950.000,00 (słownie: dwadzieścia sześć milionów dziewięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych), w drodze emisji 38.500.000 (słownie: trzydzieści osiem milionów pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,70 zł (siedemdziesiąt groszy) każda akcja. Aktualnie kapitał zakładowy Emitenta wynosi 68.950.000,00 zł (sześćdziesiąt osiem milionów dziewięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych) i dzieli się na 98.500.000 (dziewięćdziesiąt osiem milionów pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,70 zł (siedemdziesiąt groszy) każda akcja.

Treść zmienionego na mocy Uchwały Zarządu z dnia 04.04.2017 r. Artykułu 8 Statutu Spółki, którego aktualne brzmienie jest następujące:

*Artykuł 8.*

*Kapitał zakładowy Spółki wynosi 68.950.000,00 zł (sześćdziesiąt osiem milionów dziewięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych) i dzieli się na 98.500.000 (dziewięćdziesiąt osiem milionów pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,70 zł (siedemdziesiąt groszy) każda akcja, w tym:*

*a) 60.000.000 (sześćdziesiąt milionów) akcji zwykłych na okaziciela serii A*

*o wartości nominalnej 0,70 zł (siedemdziesiąt groszy) każda akcja, o numerach 00000001 do 60000000,*

*b) 38.500.000 (słownie: trzydzieści osiem milionów pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,70 zł (siedemdziesiąt groszy) każda akcja, o numerach 00000001 do 38500000.*

➤ **Dnia 02 maja 2017 roku, raportem bieżącym nr 38/2017 Emitent poinformował o wysokości wykupu Opcji Inwestycyjnych nabytych przez Emitenta**

Zarząd ELKOP S.A. w nawiązaniu do raportu bieżącego nr 28/2017 z dnia 05.04.2017 r. poinformował, że sesja notowań akcji Spółki, która odbyła się na rynku regulowanym GPW w Warszawie S.A. w dniu 02.05.2017 r. była dziesiątą kolejną sesją notowań akcji Emitenta licząc od dnia rejestracji akcji serii B w KRS. W związku z czym Emitent poinformował, iż zgodnie z warunkami nabytych przez Emitenta Opcji Inwestycyjnych serii A spółki Patro Invest Sp. z o.o. w Płocku wysokość świadczenia należnego Emitentowi od spółki Patro Invest Sp. z o.o. z tytułu wykupu Opcji Inwestycyjnych w liczbie 38.500 (trzydzieści osiem tysięcy pięćset) sztuk opcji inwestycyjnych serii A spółki Patro Invest Sp. z o.o. w Płocku o wartości nominalnej 700,00 zł (siedemset złotych) każda o łącznej wartości nominalnej 26.950.000,00 zł (dwadzieścia sześć milionów dziewięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych) wyniosła łącznie 11 760 546,20 zł (jedenaście milionów siedemset sześćdziesiąt tysięcy pięćset czterdzieści sześć złotych 20/100).

Zgodnie z warunkami emisji Opcji Inwestycyjnych w dniu 02.05.2017 r. Patro Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku dokonała na rachunek bankowy Emitenta przelewu w wysokości 11 760 546,20 zł (jedenaście milionów siedemset sześćdziesiąt tysięcy pięćset czterdzieści sześć złotych 20/100) tytułem wykupu Opcji Inwestycyjnych.

➤ **Dnia 05 maja 2017 roku, raportem bieżącym nr 39/2017 Emitent poinformował o podjęciu przez Zarząd decyzji o zmniejszeniu wartości godziwej aktywów finansowych Emitenta**

Zarząd ELKOP S.A. poinformował, iż w związku z prowadzonymi przez Emitenta pracami nad raportem okresowym za IQ2017 r., Zarząd Emitenta w dniu 05.05.2017 r. podjął decyzję o zwiększeniu na dzień 31.03.2017 r. odpisu z tytułu spadku wartości godziwej posiadanych przez Emitenta aktywów – udziałów spółki IFEA Sp. z o.o. w Płocku.

Emitent poinformował, iż podjął decyzję o dokonaniu zmniejszenia wartości w aktywach finansowych Emitenta z tytułu spadku wartości udziałów IFEA Sp. z o.o. na dzień bilansowy tj. 31.03.2017 r. o kwotę 600 tys. zł. Emitent poinformował, iż na dzień bilansowy 31.12.2016 r. - odpis aktualizujący z tytułu spadku wartości udziałów IFEA Sp. z o.o. wynosił 3.438,8 tys. zł.

W konsekwencji opisanego powyżej odpisu, kapitał z aktualizacji wyceny Emitenta na dzień bilansowy 31.03.2017 r., został obciążony łącznie kwotą odpisu w wysokości 4.038,8 tys. zł

Emitent wyjaśnił, iż obecnie posiada 1.690 udziałów, która to liczba stanowi 5,84 % udziału w kapitale zakładowym IFEA Sp. z o.o. oraz uprawnia do oddania 1.690 głosów stanowiących 5,84 % ogólnej liczbie głosów IFEA Sp. z o.o. Łączna wartość nominalna udziałów IFEA Sp. z o.o. posiadanych przez Emitenta wynosi 8.450 tys. zł., natomiast wartość pakietu 1.690 udziałów IFEA Sp. z o. o. po uwzględnieniu ww. spadku wartości wyniesie w księgach Emitenta na dzień 31.03.2017 r. wartość 4.411,2 tys. zł.

Podstawą dokonania odpisu było przeprowadzenie przez Zarząd Emitenta analiz finansowych w oparciu o pozyskane dane finansowe ze spółki IFEA Sp. z o.o., która jest podmiotem niepublicznym.

- **Dnia 08 maja 2017 roku, raportem bieżącym nr 40/2017 Emitent poinformował podjęciu przez Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. uchwały nr 304/17 z dnia 08.05.2017 r. w przedmiocie rejestracji w Depozycie 5.999.999 akcji na okaziciela serii B Spółki.**

Po rozpatrzeniu wniosku Emitenta, Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie postanowił zarejestrować w Depozycie 5.999.999 akcji zwykłych na okaziciela serii B Emitenta o wartości nominalnej 0,70 zł każda oraz oznaczyć je kodem PLELKOP00013, pod warunkiem podjęcia decyzji przez spółkę prowadzącą rynek regulowany o wprowadzeniu tych akcji do obrotu na rynku regulowanym.

Rejestracja powyżej wskazanych akcji w Krajowym Depozycie nastąpi w terminie trzech dni od otrzymania przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie dokumentów potwierdzających wprowadzenie tych akcji do obrotu na rynku regulowanym, nie wcześniej jednak niż w dniu wskazanym w decyzji spółki prowadzącej ten rynek regulowany jako dzień wprowadzenia tych akcji do obrotu na tym rynku regulowanym.

- **Dnia 6 lipca 2017 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie** akcjonariuszy Spółki. Istotne uchwały podjęte na NWZ:
  - Uchwała nr 5 NWZ w sprawie scalenia (połączenia) akcji Spółki oraz zmiany Statutu Spółki:

#### §1

*Działając na podstawie art. 430 Kodeksu spółek handlowych, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie ELKOP S.A z siedzibą w Chorzowie („Spółka”), niniejszym bez dokonywania zmiany wysokości kapitału zakładowego Spółki postanawia zwiększyć wartość nominalną wszystkich akcji Spółki z dotychczasowej wartości nominalnej wynoszącej 0,70 zł (siedemdziesiąt groszy) każda akcja do nowej wartości nominalnej w wysokości 3,50 zł (trzy złote pięćdziesiąt groszy) każda, przy jednoczesnym*



*proporcjonalnym zmniejszeniu ilości akcji w ten sposób, że dotychczasową liczbę akcji Spółki wszystkich serii A tj. 60.000.000 (sześćdziesiąt milionów) oraz serii B 38.500.000 (trzydzieści osiem milionów pięćset tysięcy), w łącznej liczbie 98.500.000 (dziewięćdziesiąt osiem milionów pięćset tysięcy) o wartości nominalnej 0,70 zł (siedemdziesiąt groszy) zastępuje się nowymi akcjami jednej serii A w liczbie 19.700.000 (dziewiętnaście milionów siedemset tysięcy) akcji, o wartości nominalnej 3,50 zł (trzy złote pięćdziesiąt groszy) każda (scalenie akcji).*

#### § 2

*Celem scalenia akcji, o którym mowa w § 1 niniejszej Uchwały jest zaprzestanie kwalifikowania akcji spółki do segmentu listy alertów Warszawskiej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Zarząd Emitenta jest przekonany, że właściwym i optymalnym dla inwestorów systemem notowań akcji Emitenta jest wyłącznie system notowań ciągłych.*

#### § 3

*Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie ELKOP S.A. z siedzibą w Chorzowie upoważnia i zobowiązuje Zarząd Spółki do podjęcia wszelkich możliwych i zgodnych z obowiązującymi przepisami prawa czynności, w tym także niewymienionych w niniejszej Uchwale, a zmierzających bezpośrednio lub pośrednio do realizacji postanowień niniejszej Uchwały w tym w szczególności postanowień § 1 w zakresie dokonania scalenia akcji Spółki w ten sposób, że pięć akcji każdej serii A i B Spółki o wartości nominalnej 0,70 złotych (siedemdziesiąt groszy) każda zostanie wymienionych na 1 (jedną) akcję serii A o wartości nominalnej 3,50 zł (trzy złote pięćdziesiąt groszy) każda. W szczególności Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki upoważnia Zarząd do wyznaczenia dnia (dzień referencyjny), według stanu na który zostanie ustalona liczba akcji Spółki o wartości nominalnej 0,70 złotych (siedemdziesiąt groszy) każda, zapisanych na poszczególnych rachunkach papierów wartościowych akcjonariuszy, w celu wyliczenia liczby akcji Spółki o nowej wartości nominalnej 3,50 zł (trzy złote pięćdziesiąt groszy) każda, które w związku ze scaleniem, powinny zostać w ich miejsce wydane poszczególnym posiadaczom tych rachunków papierów wartościowych.*

#### § 4

*Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie ELKOP S.A. postanawia, że ewentualne niedobory scaleniowe zostaną uzupełnione kosztem praw akcyjnych posiadanych przez spółkę PATRO Invest Sp. z o.o. w Płocku, który to akcjonariusz na podstawie umowy zawartej ze Spółką w dniu 04 lipca 2017 roku zrzekł się swoich praw akcyjnych w Spółce nieodpłatnie na rzecz akcjonariuszy posiadających niedobory scaleniowe, w zakresie niezbędnym do likwidacji tych niedoborów i umożliwienia posiadaczom tych niedoborów scaleniowych otrzymania jednej akcji Spółki o nowej wartości nominalnej 3,50 zł (trzy złote pięćdziesiąt groszy), pod warunkiem podjęcia przez Walne Zgromadzenie Spółki uchwały w sprawie scalenia akcji w tym stosunku oraz stosownej*

*zmiany Statutu Spółki, zarejestrowania tej zmiany przez sąd rejestrowy i wyznaczenia przez Zarząd Spółki dnia referencyjnego w jej wykonaniu, oraz ze skutkiem na dzień przeprowadzenia operacji scalenia akcji Spółki w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.*

*W związku z powyższym w wyniku scalenia akcji każdy z akcjonariuszy Spółki posiadający w dniu referencyjnym niedobory scaleniowe, tzn. akcje o wartości nominalnej 0,70 złotych (siedemdziesiąt groszy) każda w liczbie od 1 (jednej) do 4 (cztery), stanie się uprawniony do otrzymania w zamian za akcje stanowiące te niedobory, jednej akcji o wartości nominalnej 3,50 złotych (trzy złote pięćdziesiąt groszy), zaś uprawnienia PATRO Invest Sp. z o.o. do otrzymania w zamian za posiadanie przez nią w dniu referencyjnym akcje o wartości nominalnej 0,70 złotych (siedemdziesiąt groszy) każda, akcji wartości nominalnej 3,50 złotych (trzy złote pięćdziesiąt groszy) każda, ulegną zmniejszeniu o taką liczbę tych akcji, która będzie niezbędna do likwidacji istniejących niedoborów scaleniowych. Po stronie akcjonariuszy posiadających resztówki scaleniowe, zgodnie z art. 63 § 1 Ordynacji podatkowej, nie wystąpi obowiązek podatkowy z uwagi na niską wysokość podstawy opodatkowania. Jeżeli okazałoby się, że likwidacja wszystkich niedoborów scaleniowych w wyżej określony sposób nie będzie możliwa, wówczas proces scalenia akcji Spółki może nie dojść do skutku.*

#### § 5

*Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie ELKOP S.A. w Chorzowie wnosi do akcjonariuszy Spółki o sprawdzenie stanu posiadania akcji Spółki na posiadanych rachunkach papierów wartościowych oraz do dostosowania ich struktury do dnia referencyjnego wyznaczonego przez Zarząd Spółki, która to informacja zostanie podana do publicznej wiadomości w formie raportu bieżącego w taki sposób, aby posiadana ilość akcji Spółki w tym dniu stanowiła jedno- lub wielokrotność liczby 5 (pięć) akcji. Jeżeli Zarząd Spółki nie wyznaczy innego dnia, przyjmuje się, że dostosowanie struktury akcji na rachunkach papierów wartościowych powinno nastąpić do dnia 10 sierpnia 2017 roku. Zabieg ten zminimalizuje ryzyko nie dojdęcia scalenia akcji Spółki do skutku z powodu faktycznej niemożności realizacji niniejszej uchwały.*

#### § 6

*Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie ELKOP S.A. w Chorzowie potwierdza niniejszym zawarcie ze spółką PATRO Invest Sp. z o.o. umowy z dnia 04 lipca 2017 roku, co skutkuje ziszczeniem się jednego z zawartych w niej warunków zawieszających oraz dziękuje tym samym akcjonariuszowi PATRO Invest Sp. z o.o. za działania podjęte w celu zapewnienia możliwości faktycznego przeprowadzenia scalenia akcji Spółki. Wynikające z powołanej umowy z dnia 04 lipca 2017 roku czynności rozporządzające PATRO Invest Sp. z o.o. są integralnym elementem procesu scalenia akcji Spółki.*

#### § 7



*Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie ELKOP S.A. w Chorzowie upoważnia i zobowiązuje Zarząd Spółki do dokonania wszelkich niezbędnych czynności faktycznych i prawnych związanych z rejestracją zmienionej wartości nominalnej akcji Spółki i ich liczby w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A., które to zmiany zostaną zaewidencjonowane i figurować będą w formie zapisu na indywidualnych rachunkach papierów wartościowych każdego z akcjonariuszy Spółki co nastąpi to za pośrednictwem systemu prowadzonego przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.*

§ 8

*Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie ELKOP S.A. w Chorzowie upoważnia i zobowiązuje Zarząd Spółki do wystąpienia z wnioskiem do Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. o zawieszenie notowań giełdowych w celu przeprowadzenia scalenia (połączenia) akcji Spółki. Okres zawieszenia notowań powinien być uprzednio uzgodniony z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.*

§ 9

*W związku ze scaleniem (połączeniem) akcji, o którym mowa w niniejszej uchwale, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, działając na podstawie art. 430 Kodeksu spółek handlowych postanawia zmienić Statut Spółki w ten sposób, że skreśla się dotychczasowe brzmienie Artykułu 8 Statutu Spółki oraz nadaje się mu następujące brzmienie otrzymuje nowe, następujące brzmienie:*

*Artykuł 8.*

*Kapitał zakładowy Spółki wynosi 68.950.000,00 zł (sześćdziesiąt osiem milionów dziewięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych) i dzieli się na 19.700.000 (dziewiętnaście milionów siedemset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 3,50 zł (trzy złote pięćdziesiąt groszy) każda akcja, o numerach od 00000001 do 19700000.*

§ 10

*Uchwała w części dotyczącej zmiany Statutu, o której mowa w § 9 wchodzi w życie z dniem rejestracji dokonanej przez sąd rejestrowy, w pozostałym zakresie z dniem podjęcia.*

- **Dnia 8 sierpnia 2017 roku, raportem bieżącym nr 62/2017 Emitent poinformował**, że w dniu 08.08.2017 r. na podstawie pobranego drogą elektroniczną odpisu aktualnego Spółki, powziął informację o rejestracji w dniu 08.08.2017 r. zmian w rejestrze KRS Spółki. Emitent poinformował, że Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 08.08.2017 r. dokonał rejestracji zmian Statutu Spółki wynikających z treści uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 06.07.2017r. w sprawie scalenia (połączenia) akcji Spółki oraz zmiany Statutu Spółki, o podjęciu której Emitent informował raportem bieżącym nr 60/2017 z dnia 06.07.2017 r.

Emitent poinformował, że zgodnie z treścią Uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 06.07.2017r. zarejestrowane zostało połączenie akcji Spółki w drodze zwiększenia wartości nominalnej akcji Spółki z dotychczasowej wartości 0,70 zł każda akcja do wartości 3,50 zł każda akcja przy jednoczesnym proporcjonalnym zmniejszeniu ich ilości z dotychczasowej 98.500.000 do 19.700.000.

Emitent poniżej podaje treść zmienionego Artykułu 8 Statutu Spółki, którego aktualne brzmienie jest następujące:

*Artykuł 8.*

*Kapitał zakładowy Spółki wynosi 68.950.000,00 zł (sześćdziesiąt osiem milionów dziewięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych) i dzieli się na 19.700.000 (dziewiętnaście milionów siedemset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 3,50 zł (trzy złote pięćdziesiąt groszy) każda akcja, o numerach od 00000001 do 19700000.*

- **Dnia 18 sierpnia 2017 roku, raportem bieżącym nr 63/2017 Emitent poinformował** że, w dniu 17.08.2017 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na wniosek Emitenta podjął uchwałę nr 955/2017 w sprawie zawieszenia na Głównym Rynku GPW obrotu akcjami Spółki, w związku z procedurą scalenia akcji. Emitent informuje, że procedura scalenia akcji Spółki została wszczęta przez Zarząd w związku z treścią uchwał Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 06.07.2017 r. Zawieszenie obrotu akcjami Spółki nastąpi w okresie od dnia 25.08.2017 r. do dnia 06.09.2017 r. włącznie. Zlecenia maklerskie na akcje Emitenta przekazane na giełdę a nie zrealizowane do dnia 24.08.2017 r. (włącznie) tracą ważność po zakończeniu sesji giełdowej tego dnia, oraz że w okresie zawieszenia obrotu akcjami Spółki zlecenia maklerskie na akcje Spółki nie będą przyjmowane.
- **Dnia 18 sierpnia 2017 roku, raportem bieżącym nr 64/2017 Zarząd Emitenta** w nawiązaniu do raportu bieżącego nr 38/2017 z dnia 02.05.2017 r. w sprawie wysokości wykupu Opcji Inwestycyjnych nabytych przez Emitenta, poinformował akcjonariuszy Spółki, iż zdarzenie opisane w raporcie będzie miało wpływ na wyniki finansowe Emitenta prezentowane w najbliższych okresach sprawozdawczych. Emitent poniósł stratę na tej inwestycji w wysokości 15.189.453,38 zł. Wobec powyższego Emitent poinformował, że poczyniona inwestycja w Opcje Inwestycyjne spółki PATRO INVEST Sp. z o.o. w Płocku (KRS 0000657016) spowoduje zmniejszenie kapitału własnego Spółki wynikające z wyceny instrumentu finansowego w wysokości 15.189.453,38 zł. Wskazana wyżej wartość obciążenia kapitału własnego Spółki zostanie ujawniona przez Emitenta w raporcie półrocznym. Jednocześnie Emitent poinformował, że w zakresie pozostałej prowadzonej działalności gospodarczej, Emitent nie spodziewa się aby osiągnięte przez Spółkę wyniki w tym w szczególności w zakresie wiodącej działalności operacyjnej Spółki tj. w zakresie wynajmu powierzchni komercyjnych istotnie odbiegały od wyników prezentowanych przez Spółkę w poprzednich okresach sprawozdawczych.

- **Dnia 21 września 2017 roku, raportem bieżącym nr 67/2017** Zarząd Emitenta poinformował, że z dniem 21.09.2017 r. w życie weszła uchwała nr 16 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 20.06.2017 r. w sprawie uzupełnienia składu Rady Nadzorczej Spółki w związku ze złożoną przez Panią Mariannę Patrowicz rezygnacją z pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki o czym Emitent informował raportem bieżącym nr 11/2017 z dnia 22.02.2017 r. W związku z powyższym Emitent informuje, że na mocy uchwały nr 16 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 20.06.2017 r. z dniem 21.09.2017 r. skład Rady Nadzorczej spółki uzupełniony został o nowego Członka Panią Martynę Patrowicz.
- **Dnia 29 września 2017 roku, raportem bieżącym nr 68/2017** Zarząd Emitenta poinformował, że w dniu 29.09.2017 r. powziął zamiar uzyskania statusu Spółki Europejskiej (societaseuropaea – SE) dla Emitenta w rozumieniu Ustawy z dnia 4 marca 2005 r. o europejskim zgrupowaniu interesów gospodarczych i spółce europejskiej. Zarząd Emitenta wyjaśnił, że podjął decyzję o zapoczątkowaniu procedury uzyskania statusu Spółki Europejskiej w związku z tym, że upatruje szeregu korzyści jej akcjonariuszy jakie wiążą się z jego posiadaniem. W szczególności Zarząd zauważa, że status Spółki Europejskiej otwiera Emitentowi łatwiejszy dostęp do rynków wszystkich krajów Unii Europejskiej oraz zapewnia należyta rozpoznawalność formy prawnej na terenie całej Unii Europejskiej wśród klientów i kontrahentów. Nadto Zarząd Emitenta zauważa, że jedną z zalet statusu Spółki Europejskiej jest znaczne zwiększenie mobilność podmiotu w ramach państw Unii Europejskiej. Emitent poinformował, że w celu osiągnięcia statusu Spółki Europejskiej zamierza w najbliższym czasie założyć podmiot w 100% zależny w jednym z państw członkowskich Unii Europejskiej a następnie przeprowadzić procedurę transgranicznego połączenia poprzez przejęcie podmiotu zależnego.
- **Dnia 10 października 2017 roku, raportem bieżącym nr 69/2017** Zarząd Emitenta poinformował że w dniu 10.10.2017 r. powziął informację o rejestracji podmiotu zależnego w którego kapitale oraz ogólnej liczbie głosów Emitent posiada 100% udziału. Emitent poinformował, że w dniu 10.10.2017 r. czeski Sąd Rejestrowy dokonał rejestracji spółki akcyjnej prawa czeskiego pod nazwą ELKOP1 Polska a.s. z siedzibą w Ostravie. Jedynym Członkiem Zarządu spółki zależnej jest Pan Damian Patrowicz Członek Rady Nadzorczej Emitenta, jedynym Członkiem Rady Nadzorczej spółki zależnej jest Pan Jacek Koralewski Prezes Zarządu Emitenta. Emitent poinformował, że w najbliższym czasie zamierza podjąć działania mające na celu połączenie spółki zależnej prawa czeskiego z Emitentem w celu uzyskania statusu Spółki Europejskiej.
- **Dnia 20 października 2017 roku, raportem bieżącym nr 70/2017** Zarząd Emitenta poinformował że Rada Nadzorcza Emitenta na posiedzeniu w dniu 20.10.2017 r. postanowiła o powołaniu Komitetu Audytu w następującym składzie:  
Pan Wojciech Hetkowski – Przewodniczący Komitetu Audytu

Pani Martyna Patrowicz – Członek Komitetu Audytu  
Pan Damian Patrowicz – Członek Komitetu Audytu  
Emitent poinformował, że dotychczas zadania Komitetu Audytu były powierzone całemu  
składowi Rady Nadzorczej.

- **Dnia 31 października 2017 r., raportem bieżącym nr 71/2017** Zarząd Emitenta poinformował o zmniejszeniu wartości godziwej aktywów finansowych Emitenta. W związku z prowadzonymi przez Emitenta pracami nad raportem okresowym za 3Q2017 r., Zarząd Emitenta w dniu 31.10.2017 r. podjął decyzję o zwiększeniu na dzień 30.09.2017 r. odpisu z tytułu spadku wartości godziwej posiadanych przez Emitenta aktywów – udziałów spółki IFEA Sp. z o.o. w Płocku. Emitent poinformował, iż podjął decyzję o dokonaniu zmniejszenia wartości w aktywach finansowych Emitenta z tytułu spadku wartości udziałów IFEA Sp. z o.o. na dzień bilansowy tj. 30.09.2017 r. o kwotę 318 tys. zł. Emitent poinformował, iż na dzień bilansowy 31.03.2017 r. - odpis aktualizujący z tytułu spadku wartości udziałów IFEA Sp. z o.o. wynosił 4.038,8 tys. zł. W konsekwencji opisanego powyżej odpisu, kapitał z aktualizacji wyceny Emitenta na dzień bilansowy 30.09.2017 r., został obciążony łącznie kwotą odpisu w wysokości 4.356,8 tys. zł. Emitent wyjaśnił, iż obecnie posiada 1.690 udziałów, która to liczba stanowi 5,84 % udziału w kapitale zakładowym IFEA Sp. z o.o. oraz uprawnia do oddania 1.690 głosów stanowiących 5,84 % ogólnej liczbie głosów IFEA Sp. z o.o. Łączna wartość nominalna udziałów IFEA Sp. z o.o. posiadanych przez Emitenta wynosi 8.450 tys. zł., natomiast wartość pakietu 1.690 udziałów IFEA Sp. z o.o. po uwzględnieniu ww. spadku wartości wyniesie w księgach Emitenta na dzień 30.09.2017 r. wartość 4.093 tys. zł. Podstawą dokonania odpisu było przeprowadzenie przez Zarząd Emitenta analiz finansowych w oparciu o pozyskane dane finansowe ze spółki IFEA Sp. z o.o., która jest podmiotem niepublicznym.
- **Dnia 03 listopada 2017 r., raportem bieżącym nr 72/2017,** Zarząd Emitenta poinformował o zawarciu umowy pożyczki. W dniu 03.11.2017 r. Emitent jako Pożyczkodawca zawarł Umowę pożyczki pieniężnej ze spółką Patro Invest Sp. z o.o. w Płocku (KRS 0000657016, NIP: 7743232326, Regon: 366271379), jako Pożyczkobiorcą. Na mocy Umowy z dnia 03.11.2017 r. Emitent udzielił Pożyczkobiorcy pożyczki pieniężnej w kwocie 12.000.000,00 zł (słownie: dwanaście milionów złotych) na okres do dnia 31.10.2019 r. Pożyczka jest oprocentowana w wysokości stałej stopy procentowej wynoszącej 5 % w skali roku. Strony ustaliły, że odsetki od udzielonej pożyczki będą płatne w okresach kwartalnych, na koniec każdego kwartału kalendarzowego. Kwota kapitału udzielonej pożyczki wraz z należnymi odsetkami zostanie zwrócona Emitentowi do dnia 31.10.2019 r. Strony Umowy pożyczki zgodnie ustaliły, że Pożyczkobiorcy przysługuje prawo do przedterminowego zwrotu całości lub części kapitału udzielonej pożyczki. Zgodnie z warunkami zawartej Umowy pożyczki wypłata pożyczki nastąpi w dniu jej zawarcia tj. 03.11.2017 r. Pożyczkobiorca zabezpieczył zwrot kwoty pożyczki wraz z odsetkami oraz ewentualnych innych roszczeń Emitenta jakie mogą powstać z tytułu zawartej Umowy poprzez wydanie

Emitentowi weksla własnego in blanco wraz z deklaracją wekslową. Emitent ponadto poinformował, że pomiędzy ELKOP S.A., a spółką Patro Invest Sp. z o.o. w Płocku zachodzą powiązania osobowe oraz kapitałowe. Prezes Zarządu Pożyczkobiorcy pełni funkcję Członka Rady Nadzorczej Emitenta, a także Patro Invest Sp. z o.o. jest bezpośrednim akcjonariuszem Emitenta posiadającym 33,5 % udziału a kapitale zakładowym ELKOP S.A. oraz 33,5 % udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

- **Dnia 30 listopada 2017 r., raportem bieżącym nr 74/2017,** Zarząd Emitenta poinformował o zamiarze powzięcia uchwały o połączeniu ELKOP S.A. z ELKOP1 Polska Akciowáspolečnost.

Biorący udział w łączeniu:

1. Spółka przejmująca - ELKOP SPÓŁKA AKCYJNA z siedzibą w Chorzowie przy ul. Józefa Maronia 44, Polska, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy pod numerem KRS 0000176582, NIP 6270011620, REGON 272549956, będąca spółką publiczną (Dalej: Spółka Przejmująca).
2. Spółka przejmowana – ELKOP1 Polska Akciowáspolečnost z siedzibą w Ostrawie adres: Poděbradova 2738/16, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, Republika Czeska wpisana do rejestru handlowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Ostrawie, sekcja B pod numerem 10984, numer identyfikacyjny 06506712. (Dalej: Spółka Przejmowana).

Na warunkach określonych w Planie Połączenia z dnia 30.11.2017r. udostępnionym bezpłatnie do publicznej wiadomości na stronach internetowych łączących się spółek odpowiednio pod adresami ELKOP S.A. - <http://www.elkop.pl> oraz ELKOP1 Polska Akciowáspolečnost - <http://elkopse.eu> a także raportem bieżącym ELKOP S.A. ESPI nr 73/2017 w dniu 30.11.2017r. Dokumenty Połączeniowe były również dostępne do wglądu w siedzibie Spółki.

Połączenie miało nastąpić w drodze przejęcia przez ELKOP S.A. spółki ELKOP1 Polska Akciowáspolečnost, zgodnie z postanowieniami artykułu 2 ust. 1 w związku z artykułem 17 ust. 2 lit a) oraz 18 Rozporządzenia Rady (WE) nr 2157/2001 z dnia 8 października 2001 r. w sprawie statutu spółki europejskiej (SE) z dnia 8 października 2001 r. (Dz. Urz. UE.L Nr 294, str. 1)(Dalej: Rozporządzenie SE).

Spółka Przejmująca – ELKOP S.A. jest podmiotem posiadającym 100% udziału w kapitale zakładowym oraz 100% głosów spółki ELKOP1 Polska Akciowáspolečnost – Spółki Przejmowanej, w związku z czym połączenie zostanie przeprowadzone w trybie przewidzianym w artykule 31 Rozporządzenia SE.

Wobec przyjętego trybu połączenia spółek ELKOP S.A. informuje, że:



- plan połączenia nie zostanie poddany badaniu przez biegłego,
- nie dojdzie do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej.
- nie określa się stosunku wymiany akcji i wysokości rekompensat;
- nie określa się warunków przyznania akcji SE;
- nie określa się terminu, od którego akcje posiadane przez SE (Spółkę Przejmującą) uprawniają do uczestnictwa w zyskach oraz wszelkich warunków szczególnych wpływających na to prawo;

Emitent wyjaśnia, że celem połączenia Emitenta ze Spółką Przejmowaną jest uzyskanie przez Emitenta statusu i formy prawnej Spółki Europejskiej.

- **Dnia 21 grudnia 2017 r., raportem bieżącym nr 79/2017, Zarząd Emitenta** podał do wiadomości publicznej swoje stanowisko w zakresie planowanego połączenia, w drodze przejęcia przez ELKOP S.A. spółki ELKOP1 Polska Akciowospolečnost, zgodnie z postanowieniami artykułu 2 ust. 1 w związku z artykułem 17 ust. 2 lit a) oraz 18 Rozporządzenia Rady (WE) nr 2157/2001 z dnia 8 października 2001 r. w sprawie statutu spółki europejskiej (SE) z dnia 8 października 2001 r. (Dz.Urz.U.E.L Nr 294, str. 1).

Biorący udział w łączeniu:

1. Spółka przejmująca - ELKOP SPÓŁKA AKCYJNA z siedzibą w Chorzowie przy ul. Józefa Maronia 44, Polska, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy pod numerem KRS 0000176582, NIP 6270011620, REGON 272549956, będąca spółką publiczną (Dalej: Spółka Przejmująca).

2. Spółka przejmowana - ELKOP1 Polska Akciowospolečnost z siedzibą w Ostrawie adres: Poděbradova 2738/16, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, Republika Czeska wpisana do rejestru handlowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Ostrawie, sekcja B pod numerem 10984, numer identyfikacyjny 06506712. (Dalej: Spółka Przejmowana).

Na warunkach, określonych w Planie Połączenia z dnia 30.11.2017 r. udostępnionym bezpłatnie do publicznej wiadomości na stronach internetowych łączących się spółek odpowiednio pod adresami ELKOP S.A. - <http://www.elkop.pl> oraz ELKOP1 Polska Akciowospolečnost - <http://elkopse.eu>, a także raportem bieżącym ELKOP S.A. ESPI nr 73/2017 w dniu 30.11.2017 r. Dokumenty Połączeniowe były również dostępne do wglądu w siedzibie Spółki.

Zarząd Spółki pozytywnie ocenił planowane połączenie. Emitent ponownie wyjaśnił, że celem połączenia Emitenta ze Spółką Przejmowaną jest uzyskanie przez Emitenta statusu i formy prawnej Spółki Europejskiej.

W ocenie Zarządu Spółki, przyjęcie w drodze łączenia formy prawnej Spółki Europejskiej, otworzy Emitentowi łatwiejszy dostęp do rynków wszystkich krajów Unii Europejskiej oraz zapewni należyłą rozpoznawalność na terenie całej Unii Europejskiej, wśród potencjalnych klientów i kontrahentów, co znacząco poszerzy potencjalny rynek, na którym Emitent będzie mógł prowadzić działalność. Nadto Zarząd Emitenta zauważa, że jedną z zalet statusu Spółki Europejskiej jest znaczne zwiększenie mobilności podmiotu w ramach państw Unii Europejskiej.

Zarząd Emitenta przewiduje, że uzyskanie formy prawnej Spółki Europejskiej w perspektywie długookresowej przyczyni się do dalszego rozwoju Spółki.

## **ISTOTNE WYDARZENIA PO ROKU BILANSOWYM**

### **Dnia 03 stycznia 2018 r., odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie akcjonariuszy spółki ELKOP S.A.**

Istotne uchwały podjęte na NWZ:

#### **Uchwała numer 5 NWZ**

w sprawie obniżenia kapitału zakładowego w drodze obniżenia wartości nominalnej wszystkich akcji Spółki oraz zmiany Statutu Spółki

### **§ 1**

- 1. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie ELKOP S.A. z siedzibą w Chorzowie w związku z powstaniem Spółki Europejskiej ELKOP SE z siedzibą w Chorzowie stosownie do postanowień Rozporządzenia Rady (WE) nr 2157/2001 z dnia 8 października 2001 r. w sprawie statutu spółki europejskiej (SE) z dnia 8 października 2001 r. (Dz. Urz. UE.L Nr 294, str. 1) (Artykuł 17 ust. 1) postanawia wyrazić kapitał zakładowy Spółki w walucie EURO w ten sposób, że wartość nominalna wszystkich akcji Spółki będzie wynosiła 0,80 EURO (słownie: osiemdziesiąt euro centów) a wartość kapitału zakładowego będzie wynosiła 15.760.000,00 EURO (słownie: piętnaście milionów siedemset sześćdziesiąt tysięcy EURO).*
- 2. Kurs przeliczenia waluty EURO przyjęty został zgodnie z tabelą średnich kursów walut publikowaną przez Narodowy Bank Polski w dniu 29.12.2017 r. na poziomie 1,00 EURO= 4,1709 zł.*

### **§ 2**

*Celem obniżenia kapitału zakładowego Spółki jest umożliwienie Spółce wyrażenia kapitału zakładowego w walucie Euro zgodnie z postanowieniami Rozporządzenia Rady (WE) nr 2157/2001 z dnia 8 października 2001 r. w sprawie statutu spółki europejskiej (SE) z dnia 8 października 2001*



r. (Dz. Urz. UE.L Nr 294, str. 1) (Artykuł 4) oraz dostosowanie wysokości kapitału zakładowego oraz jego struktury do warunków Spółki Europejskiej (SE).

### § 3

1. *Wobec treści § 1 oraz § 2 niniejszej Uchwały obniża się Kapitał zakładowy Spółki o kwotę 3.216.616,00 zł (słownie: trzy miliony dwieście szesnaście tysięcy sześćset szesnaście złotych 00/100), tj. z kwoty 68.950.000,00 zł (słownie: sześćdziesiąt osiem milionów dziewięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych) do kwoty 65.733.384,00 zł (słownie: sześćdziesiąt pięć milionów siedemset trzydzieści trzy tysiące trzysta osiemdziesiąt cztery złote 00/100 co stanowi równowartość kwoty 15.760.000,00 EURO (słownie: piętnaście milionów siedemset sześćdziesiąt tysięcy EURO).*
2. *Kapitał zakładowy Spółki obniża się poprzez zmniejszenie wartości nominalnej każdej akcji Spółki z dotychczasowej wartości nominalnej 3,50 zł (słownie: trzy złote 50/100) do wartości nominalnej 3,33672 zł (słownie: trzy złote 33672/100000), co stanowi równowartość kwoty 0,80 EURO (osiemdziesiąt euro centów).*
3. *Obniżenie kapitału zakładowego w sposób opisany w ust. 1 i 2 powyżej ma na celu przeniesienie kwoty 3.216.616,00 zł (słownie: trzy miliony dwieście szesnaście tysięcy sześćset szesnaście złotych 00/100 ) na osobny kapitał rezerwowy Spółki.*

### § 4

1. *W związku z obniżeniem kapitału zakładowego Spółki Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie ELKOP S.A. postanawia, że nie będą dokonywane na rzecz Akcjonariuszy zwroty wkładów wniesionych na kapitał zakładowy Spółki w związku z tym, że kwota obniżenia kapitału zakładowego zostanie przeniesiona na osobny kapitał rezerwowy (art. 457 § 1 pkt. 2 k.s.h.). W związku z czym Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie postanawia przekazać kwotę 3.216.616,00 zł (słownie: trzy miliony dwieście szesnaście tysięcy sześćset szesnaście złotych 00/100) na osobny kapitał rezerwowy Spółki.*
2. *W związku z obniżeniem kapitału zakładowego Spółki stosownie do art. 457 § 1 - § 3 k.s.h. nie będzie prowadzone postępowanie konwokacyjne albowiem kwota obniżenia kapitału zakładowego przekazywana na osobny kapitał rezerwowy nie przekracza 10% wartości obniżonego kapitału zakładowego Spółki.*

### § 5

*Zmiana Statutu Spółki w zakresie wynikającym z niniejszej Uchwały zostanie dokonana na mocy uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia przewidzianej w punkcie 8e) porządku obrad niniejszego Walnego Zgromadzenia.*

## § 6

*Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie ELKOP S.A. w Chorzowie postanawia upoważnić i zobowiązać Zarząd Spółki do:*

- a. złożenia oświadczenia o spełnieniu wszystkich warunków obniżenia kapitału zakładowego przewidzianych w ustawie i statucie oraz uchwały o obniżeniu kapitału zakładowego (art. 458 § 3 k.s.h.),*
- b. zgłoszenia do właściwego sądu rejestrowego obniżenia kapitału zakładowego i związanej z nim zmiany Statutu Spółki, poprzez złożenie stosownego wniosku o wpisanie zmian w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego,*
- c. dokonania wszelkich niezbędnych czynności faktycznych i prawnych koniecznych do przeprowadzenia czynności obniżenia kapitału zakładowego Spółki w drodze obniżenia wartości nominalnej akcji w tym w szczególności do przeprowadzenia stosownych operacji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz Giełdę Papierów Wartościowych S.A. wynikających z postanowień niniejszej Uchwały,*
- d. wykonania wszelkich innych czynności prawnych i faktycznych celem realizacji postanowień niniejszej uchwały.*

*Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie ELKOP S.A. w Chorzowie postanawia, że jeżeli pomiędzy dniem 30.11.2017 r. a ostatnim dniem miesiąca kalendarzowego poprzedzającego dzień powstania Spółki Europejskiej stosownie do Uchwały przewidzianej w punkcie 8f) porządku obrad niniejszego Walnego Zgromadzenia dojdzie do zmiany kursu waluty EURO mającej znaczenie dla wartości obniżenia kapitału zakładowego Spółki Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie niniejszym upoważnia Zarząd Spółki do stosownego określenia wartości obniżenia kapitału zakładowego odpowiednio do aktualnej na ostatni dzień miesiąca poprzedzającego dzień powstania Spółki Europejskiej, wartości kursu EURO w taki sposób aby wyrażony w walucie EURO kapitał zakładowy Spółki odpowiadał temu kursowi.*

### **Uchwała numer 6 NWZ**

w sprawie utworzenia kapitału rezerwowego

## § 1

*W związku z obniżeniem kapitału zakładowego Spółki wynikającego z Uchwały nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia ELKOP S.A. w Chorzowie z dnia 03 stycznia 2018 r. oraz faktem, że zgodnie z postanowieniami tej uchwały nie będą dokonywane na rzecz akcjonariuszy zwroty wkładów wniesionych na kapitał zakładowy Spółki w związku z tym, że obniżenie kapitału zakładowego ma na celu przeniesienie kwot na kapitał rezerwowy (art. 457 § 1 pkt 2 k.s.h.) Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie ELKOP S.A. z siedzibą w Chorzowie postanawia utworzyć osobny kapitał rezerwowy, na który zostanie przekazana kwota obniżenia kapitału zakładowego w wysokości 3.216.616,00 zł (słownie: trzy miliony dwieście szesnaście tysięcy sześćset szesnaście*

złotych 00/100) wynikająca z uchwały nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia ELKOP S.A. w Chorzowie z dnia 03 stycznia 2018 r.

### **Uchwała numer 7 NWZ**

w sprawie zmiany uchwały nr 21 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 29 kwietnia 2016 r. zmienionej uchwałą nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 28 grudnia 2016 r. oraz zmiany Statutu Spółki

### **§ 1**

*Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie ELKOP S.A. z siedzibą w Chorzowie niniejszym postanawia dokonać zmiany treści §1 ust. 1 Uchwały nr 21 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 29 kwietnia 2016 r. zmienionej uchwałą nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 28 grudnia 2016 r. w ten sposób, że uchyla się jej dotychczasową treść w całości oraz nadaje się jej treść następującą:*

#### *„§ 1*

- 1. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie ELKOP S.A. na mocy art. 445 Kodeksu spółek handlowych postanawia dokonać zmiany Statutu Spółki w ten sposób, że dodaje się Artykuł 8a w następującym brzmieniu:*

#### *„§ 8a*

- 1. Zarząd Spółki jest uprawniony, w terminie do 28 kwietnia 2019 roku, do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki na zasadach przewidzianych w art. 444-447 Kodeksu spółek handlowych o kwotę nie większą niż 7.552.326,00 EURO (słownie: siedem milionów pięćset pięćdziesiąt dwa tysiące trzysta dwadzieścia sześć EURO) poprzez emisję akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,80 EURO (słownie: osiemdziesiąt euro centów) każda akcja (kapitał docelowy) serii B.*
- 2. Podwyższenie kapitału na mocy Uchwały Zarządu dla swojej ważności wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej wyrażonej w formie uchwały.*
- 3. Zarząd może wykonać powyższe upoważnienie w drodze jednego lub kilku podwyższeń.*
- 4. Akcje wydawane w ramach kapitału docelowego mogą być wydawane w zamian za wkłady pieniężne.*
- 5. Cena emisyjna akcji wydawanych w ramach kapitału docelowego zostanie ustalona przez Zarząd w uchwale o podwyższeniu kapitału zakładowego w ramach niniejszego upoważnienia. Uchwała Zarządu w sprawie ustalenia ceny emisyjnej wymaga zgody Rady Nadzorczej wyrażonej w formie uchwały.*

6. *Uchwała Zarządu Spółki podjęta zgodnie z postanowieniami niniejszego paragrafu zastępuje uchwałę Walnego Zgromadzenia o podwyższeniu kapitału zakładowego i dla swej ważności wymaga formy aktu notarialnego.*
7. *Za zgodą Rady Nadzorczej wyrażoną w formie uchwały Zarząd jest upoważniony do wyłączenia w interesie Spółki prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy w całości lub w części w stosunku do akcji emitowanych w ramach podwyższenia kapitału zakładowego dokonywanego w ramach udzielonego Zarządowi w Statucie Spółki upoważnienia do podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego."*

## § 2

*Zmiana Statutu Spółki w zakresie wynikającym z niniejszej Uchwały zostanie dokonana na mocy uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia przewidzianej w punkcie 8e) porządku obrad niniejszego Walnego Zgromadzenia.*

### **Uchwała numer 8 NWZ**

w sprawie zmiany statutu Spółki

### **Uchwała numer 9 NWZ**

W sprawie połączenia ELKOP Spółka Akcyjna z siedzibą w Chorzowie, Polska (Spółka Przejmująca) ze spółką zależną prawa czeskiego ELKOP1 Polska Akciowspolečnost z siedzibą w Ostrawie, Republika Czeska (Spółka Przejmowana) w trybie art. 2 ust. 1 w związku z art. 17 ust. 2 lit. a) w zw. z art. 31 Rozporządzenia Rady (WE) nr 2157/2001 z dnia 8 października 2001 r. w sprawie statutu Spółki europejskiej (SE) (Dz. Urz. UE.L Nr 294, str. 1 ze zm.) celem przyjęcia przez Spółkę Przejmującą formy prawnej Spółki Europejskiej (SE).

### **Uchwała numer 10 NWZ**

w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Spółki Europejskiej

- **Dnia 26 marca 2018 r., raportem bieżącym nr 7/2018, Zarząd Emitenta poinformował o podjęciu decyzji o zmniejszeniu wartości godziwej aktywów finansowych Emitenta w związku z prowadzonymi przez Emitenta pracami nad raportem okresowym za rok 2017, Zarząd Emitenta w dniu 26.03.2018 r. podjął decyzję o zwiększeniu na dzień 31.12.2017 r. odpisu z tytułu spadku wartości godziwej posiadanych przez Emitenta aktywów – udziałów spółki IFEA Sp. z o.o. w Płocku.**

Emitent poinformował, iż podjął decyzję o dokonaniu zmniejszenia wartości w aktywach finansowych Emitenta z tytułu spadku wartości udziałów IFEA Sp. z o.o. na dzień bilansowy tj. 31.12.2017 r. o kwotę 529,6 tys. zł.

Emitent poinformował, iż na dzień bilansowy 30.09.2017 r. - odpis aktualizujący z tytułu spadku wartości udziałów IFEA Sp. z o.o. wynosił 4.356,8 tys. zł

W konsekwencji opisanego powyżej odpisu, kapitał z aktualizacji wyceny Emitenta na dzień bilansowy 31.12.2017 r., został obciążony łącznie kwotą odpisu w wysokości 4.886,4 tys.

Emitent wyjaśnił, iż obecnie posiada 1.690 udziałów, która to liczba stanowi 5,84 % udziału w kapitale zakładowym IFEA Sp. z o.o. oraz uprawnia do oddania 1.690 głosów stanowiących 5,84 % ogólnej liczbie głosów IFEA Sp. z o.o. Łączna wartość nominalna udziałów IFEA Sp. z o.o. posiadanych przez Emitenta wynosi 8.450 tys. zł., natomiast wartość pakietu 1.690 udziałów IFEA Sp. z o. o. po uwzględnieniu ww. spadku wartości wyniesie w księgach Emitenta na dzień 31.12.2017 r. wartość 3.563,6 tys. zł.

## **V. OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO – FINANSOWYCH UJAWNIONYCH W ROCZNYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, W SZCZEGÓLNOŚCI OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNACZĄCY WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ EMITENTA I OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO ZYSKI LUB PONIESIONE STRATY W ROKU OBROTOWYM, A TAKŻE OMÓWIENIE PERSPEKTYW ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI EMITENTA PRZYNAJMNIEJ W NAJBLIŻSZYM ROKU OBROTOWYM**

Za okres, którym objęte jest sprawozdanie roczne, Emitent uzyskał:

- przychody netto ze sprzedaży w wysokości: 4.421 tys. zł
- zysk z działalności operacyjnej w wysokości: 856 tys. zł
- zysk netto w wysokości: 948 tys. zł
- aktywa razem: 66.385 tys. zł

Podstawowym czynnikiem w działalności Emitenta, mającym znaczny wpływ na osiągnięte przychody oraz zysk była systematyczna i konsekwentna polityka podnoszenia jakości świadczonych usług poprzez podnoszenie standardu nieruchomości, rozwijaniu wachlarza dostępnych usług dla najemców oraz szeroko prowadzona kampania marketingowa mająca na celu doprowadzenie do rozpoznawalności marki ELKOP S.A. a tym samym doprowadzenie do całkowitej zajętości powierzchni komercyjnych przez Najemców. Przychody netto w segmencie wynajmu własnych nieruchomości w 2017 r. wyniosły 4.413 tys. zł jest to wzrost w stosunku do poprzedniego roku obrotowego 2016 r. o 79 tys. zł.

### **Perspektywy rozwoju działalności Emitenta**

Strategia rozwoju Spółki ELKOP S.A. opiera się w dużej mierze na podejmowaniu działań mających na celu umocnienie jej pozycji w branży nieruchomości. Realizacja tych zamierzeń jest

możliwa do urzeczywistnienia poprzez politykę systematycznego wzrostu rozwoju. Spółka będzie także dążyć do generacji wzrostu wartości rynkowych, inwestycyjnych nieruchomości Emitenta poprzez zakup kolejnych nieruchomości komercyjnych, produkcyjnych w atrakcyjnych regionach Polski, dalszą modernizację własnych nieruchomości podnosząc z jednej strony ich wartość rynkową, inwestycyjną natomiast z drugiej strony to sprostanie wciąż rosnącym wymaganiom Klientów w segmencie wynajmu nieruchomości.

#### Główne cele strategiczne:

- wzmacnianie stabilnej pozycji Spółki w obszarach, gdzie ELKOP S.A. już oferuje swoje produkty oraz budowanie przewagi konkurencyjnej poprzez podnoszenie poziomu atrakcyjności oferowanych powierzchni biurowych, usługowo-produkcyjnych i magazynowych.
- dążenie do sprostania wciąż rosnącym wymaganiom Klientów,
- kontynuacja procesu inwestycyjnego - to przede wszystkim rozbudowanie oferty o nowe obiekty przeznaczone do wynajmu.
- zadowolenie akcjonariuszy poprzez ciągły wzrost zysków oraz wzrost wartości rynkowej ELKOP S.A.

#### Główne kierunki rozwoju:

- perspektywiczna działalność z dużym potencjałem wzrostu;
- działanie w niszy rynkowej, o dużych barierach wejścia dla konkurencji;
- wysoki poziom rentowności prowadzonego biznesu;
- dywersyfikacja sprzedaży.

#### Rozwój Spółki uwzględniający stabilny fundament ELKOP S.A. poprzez:

- optymalizację procesów wewnątrz firmy i wykorzystanie posiadanych potencjałów (wynajem powierzchni biurowych, magazynowych, usługowo-produkcyjnych, modernizacja posiadanych obiektów, );
- inwestycje realizujące wyżej wymienione kierunki - finansowane ze środków własnych oraz w przypadku realizacji dużych projektów, korzystanie z zewnętrznego finansowania.

## **VI. OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ Z OKREŚLENIEM W JAKIM STOPNIU EMITENT JEST NA NIE NARAŻONY**

Poniżej Emitent przedstawia czynniki ryzyka według najlepszej wiedzy i woli oceny Emitenta, w zakresie znanych zagrożeń na dzień sporządzenia sprawozdania. W przyszłości mogą jednak pojawić się nowe ryzyka trudne do przewidzenia, jak również może ulec zmiana rangi poszczególnych ryzyk dla działalności Emitenta. Przedstawione ryzyka w poniższej kolejności, nie odzwierciedlają ich ważności dla Emitenta.





**Siedziba  
w Chorzowie**  
ul. J. Maronia 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Płocku**  
ul. Padlewskiego 18c  
09-402 Płock  
tel.: 24 366 06 26  
fax: 24 366 06 26

**Oddział w Elblągu**  
ul. Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel.: 55 233 59 29  
fax: 55 233 59 29

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

### **Ryzyko związane z uzależnieniem Emitenta od odbiorców**

Istnieje ryzyko wpływu na wyniki osiągnięte przez Emitenta od podmiotów związanych z Emitentem umowami na wynajem hal produkcyjnych, magazynowych, lokali. Nieterminowość regulowania należności z tytułu zawartych umów ma wpływ na bieżącą płynność finansową. Umowy najmu nieruchomości należy w tym wypadku traktować jako trwałe uzależnienie umowne od odbiorców.

### **Ryzyko związane z realizowanymi kontraktami**

Kontrakty realizowane przez Spółkę ELKOP S.A. wiążą się z koniecznością zatrudnienia podwykonawców i przyjęciem pełnej odpowiedzialności wobec inwestorów za ich działania. Spółka stara się minimalizować ten czynnik ryzyka, żądając od podwykonawców kaucji lub innych form zabezpieczeń. Nie można jednak wykluczyć sytuacji, iż posiadane zabezpieczenia nie pokryją w pełnym zakresie roszczeń inwestorów. Istnieje także ryzyko niedoszacowania ceny za wykonywany projekt, a także ryzyko nieukończenia projektu w terminie. Nawet jeżeli Spółka nie ponosi odpowiedzialności za przesunięcie terminu realizacji zadania inwestycyjnego ponosi dodatkowe koszty takiego przesunięcia. Nie można zatem wykluczyć, że opisane czynniki będą miały negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki ELKOP S.A.

### **Ryzyko związane z koniunkturą gospodarczą w Polsce**

Sytuacja gospodarcza w Polsce ma znaczący wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Emitenta. Ewentualne zmniejszenie tempa wzrostu produktu krajowego brutto, nakładów na konsumpcję lub nakładów inwestycyjnych oraz innych wskaźników o analogicznym charakterze może niekorzystnie wpłynąć na sytuację finansową Emitenta. W przypadku pogorszenia się koniunktury gospodarczej w kraju, ze względu na czynniki zarówno wewnętrzne, jak również zewnętrzne, może nastąpić pogorszenie wyników i sytuacji finansowej Emitenta, a tym samym mieć negatywny wpływ na wyniki osiągnięte przez Emitenta.

### **Ryzyko związane z polityką gospodarczą w Polsce**

Na realizację założonych przez Emitenta celów strategicznych wpływ mają między innymi czynniki makroekonomiczne, które są niezależne od działań Emitenta. Do czynników tych zaliczyć można politykę rządu, decyzje podejmowane przez Narodowy Bank Polski oraz Radę Polityki Pieniężnej, wpływające na podaż pieniądza, wysokości stóp procentowych i kursów walutowych, podatki, wysokość PKB, poziom inflacji, wielkość deficytu budżetowego i zadłużenia zagranicznego, stopę bezrobocia, strukturę dochodów ludności, itd. Niekorzystne zmiany w otoczeniu makroekonomicznym mogą w istotny sposób niekorzystnie wpłynąć na działalność i wyniki ekonomiczne osiągnięte przez Emitenta.

### **Ryzyko związane z celami strategicznymi**

Ze względu na fakt, że działalność w sektorze nieruchomości jest narażona na wpływ wielu nieprzewidywalnych czynników zewnętrznych (m.in. przepisy prawa, ceny nieruchomości,



stosunek podaży i popytu, warunki atmosferyczne), istnieje ryzyko nie osiągnięcia wszystkich założonych celów strategicznych. W związku z tym przychody i zyski osiągane w przyszłości przez Spółkę zależą od jej zdolności do skutecznej realizacji opracowanej długoterminowej strategii. Działania Spółki, które okażą się nietrafne w wyniku złej oceny otoczenia bądź nieumiejętnego dostosowania się do zmiennych warunków tego otoczenia mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansowo-majątkową oraz na wyniki Spółki. W celu ograniczenia tego ryzyka Zarząd na bieżąco analizuje czynniki mogące mieć potencjalnie niekorzystny wpływ na działalność i wyniki Spółki, a w razie potrzeby podejmuje niezbędne decyzje i działania.

### **Ryzyko niestabilności polskiego systemu prawnego**

Częste nowelizacje, niespójność oraz brak jednolitej interpretacji prawa, w szczególności prawa podatkowego, niosą za sobą istotne ryzyko związane z otoczeniem prawnym, w jakim Emitent działa. Przyszłe zmiany przepisów prawa mogą mieć bezpośredni lub pośredni wpływ na działalność Emitenta i osiągnięte przez niego wyniki finansowe.

### **Ryzyko związane z konkurencją**

Spółka spotyka się ze znaczną konkurencją ze strony innych podmiotów prowadzących podobną działalność. W branży rynku nieruchomości komercyjnych istnieje bardzo perspektywiczny i stale utrzymujący się, dynamiczny trend wzrostowy. Stały wzrost konkurencji może prowadzić, między innymi, do nadwyżki podaży wywołanej zbyt dużą liczbą dostępnych obiektów lub do wzrostu cen gruntów, a co za tym idzie rentowności tej branży. Wzmocnienie konkurentów lub pojawienie się nowych podmiotów, o silnej pozycji, posiadających nowocześniejsze nieruchomości, potencjalnie, może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Emitenta. Jednakże Emitent korzystnie plasuje się na rynku, zajmując pozycję jednego z lokalnych liderów. Spółka zbudowała wiarygodną i rozpoznawalną markę. Konsekwentnie podąża za wymaganiami klientów.

### **Ryzyko odejścia kluczowych członków kierownictwa i trudności związane z pozyskaniem nowej wykwalifikowanej kadry zarządzającej**

Na działalność Spółki duży wpływ wywiera jakość pracy kierownictwa. Spółka nie może zapewnić, że ewentualna utrata niektórych członków kierownictwa nie będzie mieć negatywnego wpływu na działalność, sytuację finansową i wyniki operacyjne Spółki. Wraz z odejściem kluczowych osób z kierownictwa Spółka mogłaby zostać pozbawiona personelu posiadającego wiedzę i doświadczenie z zakresu zarządzania i działalności operacyjnej. Spółka kładzie szczególny nacisk na zaimplementowanie systemów motywacyjnych dla jego kluczowych pracowników, które aktywizują pracowników i uzależniają ich wynagrodzenie od efektów pracy oraz zaangażowania w działalność operacyjną Spółki.

### **Ryzyko wahań kursowych oraz ograniczonej płynności**

Immanentną cechą obrotu giełdowego są wahania kursów akcji oraz krótkookresowe wahania wartości obrotów. Może to skutkować tym, że ewentualna sprzedaż bądź zakup większego pakietu akcji Emitenta wiązać się będzie z koniecznością akceptacji znacznie mniej korzystnej ceny niż kurs odniesienia. Nie można także wykluczyć czasowych znacznych ograniczeń płynności, co może uniemożliwiać bądź znacznie utrudnić sprzedaż bądź zakup akcji Emitenta.

### **Ryzyko w instrumentach finansowych w zakresie**

(a) ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest jednostka,

(b) przyjętych przez jednostkę celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń. Spółka nie posiada sformalizowanego systemu zarządzania ryzykiem finansowym. Decyzje o stosowaniu instrumentów zabezpieczających planowane transakcje są podejmowane na podstawie bieżącej analizy sytuacji Spółki i jej otoczenia.

### **Ryzyko związane z powiązaniem rodzinnymi pomiędzy członkami organów Emitenta**

Pomiędzy członkami organów zarządzających i nadzorczych Emitenta występują powiązania osobiste (rodzinne):

Powiązania osobowe Zarząd:

Jacek Koralewski – Prezes Zarządu ELKOP S.A., Członek Rady Nadzorczej: Atlantis S.A., FON S.A., RESBUD S.A., Investment Friends S.A., Investment Friends Capital S.A., Damf Inwestycje S.A.

Powiązania osobowe Rada Nadzorcza :

- Mariusz Patrowicz - Członek Rady Nadzorczej: ELKOP S.A., IFERIA S.A., DAMF Invest S.A.
- Wojciech Hetkowski - Członek Rady Nadzorczej: Atlantis S.A., ELKOP S.A., FON S.A., RESBUD S.A., Investment Friends Capital S.A. Investment Friends S.A., Damf Inwestycje S.A.
- Damian Patrowicz- Członek Rady Nadzorczej: ELKOP S.A., Atlantis S.A., FON S.A., Resbud S.A. ,Investment Friends Capital S.A., IFERIA S.A., DAMF INVEST S.A., DAMF Inwestycje S.A., Investment Friends S.A.
- Małgorzata Patrowicz - Prezes Zarządu: DAMF INVEST S.A., PATRO INVEST Sp. z o.o., IFEA Sp. z o.o., Członek Zarządu IFERIA S.A., Członek Rady Nadzorczej: ELKOP S.A. Atlantis S.A., FON S.A., RESBUD S.A., Investment Friends S.A., Investment Friends Capital S.A., DAMF Inwestycje S.A.
- Marianna Patrowicz do dnia 20.09.2017 r. – Członek Rady Nadzorczej: Atlantis S.A. , ELKOP S.A., FON S.A., RESBUD S.A., Investment Friends Capital S.A., DAMF INVEST S.A., IFERIA S.A., DAMF Inwestycje S.A.

- Martyna Patrowicz od dnia 21.09.2017 r. – Członek Rady Nadzorczej: Atlantis S.A., ELKOP S.A., FON S.A., RESBUD S.A., Investment Friends Capital S.A., DAMF INVEST S.A., IFERIA S.A., DAMF Inwestycje S.A.

Istnieją interpretacje wskazujące na możliwość powstania ryzyk, polegających na negatywnym wpływie powiązań rodzinnych pomiędzy członkami organów Emitenta na ich decyzje. Dotyczy to w szczególności wpływu tych powiązań na Radę Nadzorczą Emitenta w zakresie prowadzenia bieżącego nadzoru nad działalnością Spółki. Przy ocenie prawdopodobieństwa wystąpienia takiego ryzyka należy jednak wziąć pod uwagę fakt, iż organy nadzorujące podlegają kontroli innego organu – Walnego Zgromadzenia, a w interesie członków Rady Nadzorczej leży wykonywanie swoich obowiązków w sposób rzetelny i zgodny z prawem. W przeciwnym razie grozi im odpowiedzialność przed Walnym Zgromadzeniem Spółki polegająca na nie uzyskaniu absolutorium z wykonania obowiązków lub odpowiedzialność karna z tytułu działania na szkodę Spółki (odpowiedzialność ta dotyczy również członków Zarządu)

### **Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Spółkę kar administracyjnych przez Komisję Nadzoru Finansowego w przypadku niedopełnienia wymaganych prawem obowiązków**

Emitent jest notowany na rynku głównym GPW i jest spółką publiczną w rozumieniu Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi. W związku z powyższym, KNF posiada kompetencje do nakładania na Emitenta kar administracyjnych za niewykonywanie obowiązków wynikających z Ustawy o ofercie publicznej lub Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi. W przypadku nałożenia takiej kary obrót instrumentami finansowymi Emitenta może stać się utrudniony bądź niemożliwy. Ponadto Emitent podlega regulacjom rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie nadużyć na rynku („rozporządzenie MAR”). Rozporządzenie to nakłada na Emitenta szereg obowiązków między innymi związanych z informacjami poufnymi. Kary przewidziane regulacjami rozporządzenia MAR oraz aktów wykonawczych są bardzo wysokie. Emitent ogranicza ryzyko w tym zakresie w pełni dostosowując się do regulacji obowiązującego prawa.

W przypadku nałożenia kary finansowej na Emitenta przez KNF może mieć to istotny wpływ na pogorszenie wyniku finansowego za dany rok obrotowy.

### **Ryzyko wykluczenia z giełdy**

1. Zarząd Giełdy wyklucza instrumenty finansowe z obrotu giełdowego:

- 1) jeżeli ich zbywalność stała się ograniczona,
- 2) na żądanie Komisji Nadzoru Finansowego zgłoszone zgodnie z przepisami Ustawy,
- 3) w przypadku zniesienia ich dematerializacji,
- 4) w przypadku wykluczenia ich z obrotu na rynku regulowanym przez właściwy organ nadzoru.

2. Zarząd Giełdy może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu giełdowego:

- 1) jeżeli przestały spełniać inne, niż określony w ust. 1 pkt. 1 warunek dopuszczenia do obrotu giełdowego na danym rynku,

- 2) jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące na giełdzie,
  - 3) na wniosek emitenta,
  - 4) wskutek ogłoszenia upadłości emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania,
  - 5) jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
  - 6) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu,
  - 7) jeżeli w ciągu ostatnich 3 miesięcy nie dokonano żadnych transakcji giełdowych na danym instrumencie finansowym,
  - 8) wskutek podjęcia przez emitenta działalności, zakazanej przez obowiązujące przepisy prawa,
  - 9) wskutek otwarcia likwidacji emitenta.
3. Wykluczając instrumenty finansowe w przypadkach określonych w ust. 2 pkt. 1), 3) oraz 5) Zarząd Giełdy bierze pod uwagę strukturę własności emitenta, ze szczególnym uwzględnieniem wartości i liczby akcji emitenta, będących w posiadaniu akcjonariuszy, z których każdy posiada nie więcej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.
4. Wykluczając instrumenty finansowe w przypadkach określonych w ust. 2 pkt. 3) oraz 5) Zarząd Giełdy bierze dodatkowo pod uwagę wartość przeciętnego dziennego obrotu danym instrumentem finansowym w ciągu ostatnich 6 miesięcy.
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt. 6), wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu giełdowego może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.
6. Wykluczając instrumenty finansowe w przypadku określonym w ust. 2 pkt. 7) Zarząd Giełdy nie bierze pod uwagę okresu zawieszenia obrotu danym instrumentem finansowym.

### **Ryzyko siły wyższej**

W przypadku zajścia nieprzewidywalnych zdarzeń, takich jak np. wojny, ataki terrorystyczne lub nadzwyczajne działanie sił przyrody, może dojść do niekorzystnych zmian w koniunkturze gospodarczej oraz na rynku finansowym, co może negatywnie wpłynąć na finansową efektywność przedsięwzięć realizowanych przez Emitenta. Działania i efekty siły wyższej mogą mieć również charakter lokalny i dotyczyć poszczególnych projektów Emitenta przez co jednocześnie nie mieć wpływu na globalną czy lokalną koniunkturę ekonomiczną. W przypadku wystąpienia zdarzeń o charakterze siły wyższej zagrożeniu podlegać mogą poszczególne projekty i składniki majątku Emitenta co w przypadku ich wystąpienia może rzutować na wyniki finansowe osiągnięte przez Emitenta.

### **Ryzyko związane z inwestycjami**

Emitent dokonuje inwestycji w spółki, które są spółkami notowanymi na rynku GPW oraz NewConnect charakteryzującym się wysoką zmiennością notowań cen akcji oraz niską płynnością. Istnieje ryzyko związane z wysokimi wahaniami kursu, zawieszeniem notowań

spółek oraz ryzyko związane ze spadkiem kursu oraz możliwość wykluczenia instrumentów finansowych – co może skutkować znacznymi stratami dla Emitenta. Emitent podejmuje inwestycje w papiery wartościowe obciążone tym ryzykiem z jego uwzględnieniem oraz dążąc do możliwej jego minimalizacji poprzez stosowny dobór inwestycji.

### **Ryzyko inwestycji w instrumenty finansowe rynku niepublicznego**

Emitent dokonuje inwestycji w instrumenty finansowe rynku niepublicznego, które charakteryzują się tym, że nie są dopuszczone do obrotu na rynkach regulowanych, czyli giełdach. Należą do nich: udziały i akcje spółek niepublicznych, obligacje wyemitowane przez te spółki, krótkoterminowe papiery dłużne. Inwestowanie na rynku niepublicznym polega na zawieraniu transakcji w zakresie instrumentów finansowych między Emitentem a Inwestorami lub tylko pomiędzy Inwestorami. Lokowanie środków w emisje niepubliczne wiąże się z możliwością uzyskania wyższej stopy zwrotu w porównaniu z portfelem spółek notowanych na GPW, przy jednoczesnym podjęciu wyższego ryzyka. Instrumenty rynku niepublicznego w porównaniu z instrumentami giełdowymi charakteryzują się co do zasady niższą płynnością i są mniej dostępne szczególnie dla indywidualnych Inwestorów. Mają z reguły ograniczoną, policzalną ilość Inwestorów, którzy mogą realnie wpływać na działalność operacyjną spółki poprzez m.in. dokapitalizowanie przedsiębiorstwa, możliwość restrukturyzacji finansowej, konsolidacji branżowej. Emitenci decydujący się na ulokowanie środków w instrumentach rynku niepublicznego narażeni są jednak na większe ryzyko niż Emitenci kupujący akcje spółek publicznych notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych. Ryzyko to wynika z szeregu okoliczności wiążących się z niepublicznym charakterem, w szczególności wynikających z braku obowiązków informacyjnych obciążających podmioty o publicznym charakterze, oraz faktycznie ograniczonej możliwości kontroli działalności takich podmiotów. Emitent wskazuje, że spółki niepubliczne nie mają obowiązku ujawniania danych finansowych oraz innych istotnych danych dotyczących działalności spółki, co zwiększa ryzyko dokonania nierentownych inwestycji. Posiadacze mniejszych pakietów akcji i udziałów spółek muszą się liczyć z brakiem wpływu na prowadzoną przez spółkę politykę biznesu, strategię zarządzania i rozwoju oraz inne działania zachodzące w spółce. Ryzyko inwestycji w papiery niepubliczne niesie ze sobą również możliwość inwestowania w akcje lub udziały spółek, które w wyniku zmian otoczenia i błędnych decyzji Zarządu mogą ogłosić upadłość. W przypadku małych spółek rynku niepublicznego, które koncentrują się zazwyczaj na realizacji jednej inwestycji, ryzyko jest znacznie większe niż dużych spółek giełdowych. W sytuacji takiej istnieje ryzyko utraty wszystkich lub części zainwestowanych środków, co może przełożyć się bezpośrednio na wynik finansowy Emitenta.

### **Ryzyko związane z uznaniem spółki za Alternatywną spółkę inwestycyjną w rozumieniu Ustawy o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi z dnia 27 maja 2004 r. (tj. z dnia 19 października 2016 r.; Dz.U. z 2016 r. poz. 1896)**



W dniu 4 czerwca 2016 r. weszła w życie Ustawa z dnia 31 marca 2016 r. o zmianie ustawy o funduszach inwestycyjnych oraz niektórych innych ustaw – Dz.U. z 2016 r., poz. 615). Stosownie do art. 8a znowelizowanej Ustawy o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi z dnia 27 maja 2004 r. (tj. z dnia 19 października 2016 r.; Dz.U. z 2016 r. poz. 1896, dalej jako Ustawa o funduszach inwestycyjnych), do Alternatywnych funduszy inwestycyjnych zalicza się również Alternatywne spółki inwestycyjne (dalej jako ASI), których wyłącznym przedmiotem działalności jest zbieranie aktywów od wielu inwestorów w celu ich lokowania w interesie tych inwestorów zgodnie z określoną polityką inwestycyjną.

Z przeprowadzonej przez Spółkę analizy obowiązujących przepisów prawa oraz prowadzonej działalności gospodarczej wynika, że Spółka nie spełnia ustawowych kryteriów niezbędnych dla zakwalifikowania jej jako ASI w rozumieniu przepisów Ustawy o funduszach inwestycyjnych.

Jednakże mając na uwadze stanowisko Komisji Nadzoru Finansowego, w szczególności wyrażone w pismach z dnia 5 czerwca 2017 r., 14 czerwca 2017 r. oraz 22 czerwca 2017 r. skierowanych do Polskiego Stowarzyszenia Inwestorów Kapitałowych nie można wykluczyć, iż Spółka zostanie przez Komisję Nadzoru Finansowego uznana za ASI.

Podmioty wykonujące działalność w zakresie zbierania aktywów od wielu inwestorów w celu ich lokowania w interesie tych inwestorów zgodnie z określoną polityką inwestycyjną i nie są funduszami inwestycyjnymi, były obowiązane do dnia 4 czerwca 2017 r. dostosować działalność do znowelizowanych przepisów Ustawy o funduszach inwestycyjnych. Do tego czasu były zobligowane złożyć wniosek o wydanie zezwolenia na wykonywanie działalności przez zarządzającego ASI lub wniosek o wpis do rejestru zarządzających ASI.

Spółka ze względu na przeprowadzoną analizę, która wykluczyła uznanie jej za ASI w rozumieniu Ustawy o funduszach inwestycyjnych nie złożyła żadnego z powyższych wniosków. Należy wskazać, iż w przypadku uznania, iż Spółka posiada status ASI na gruncie Ustawy o funduszach inwestycyjnych, zaniechanie uzyskania właściwego zezwolenia bądź rejestracji istnieje ryzyko poniesienia odpowiedzialności karnej oraz finansowej.

Zgodnie z Ustawą o funduszach inwestycyjnych, kto bez wymaganego zezwolenia lub wbrew warunkom określonym w ustawie wykonuje działalność polegającą na lokowaniu w papiery wartościowe, instrumenty rynku pieniężnego lub inne prawa majątkowe, aktywów osób fizycznych, osób prawnych lub jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, zebranych w drodze propozycji zawarcia umowy, której przedmiotem jest udział w tym przedsięwzięciu podlega grzywnie do 10 mln. zł i karze pozbawienia wolności do lat pięciu. Natomiast za sam brak uzyskania wpisu do rejestru zarządzających ASI lub uzyskanie zezwolenia grozi 5 mln. zł kary, pięć lat pozbawienia wolności albo obie te kary łącznie.

## **VII. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO**

W 2017 roku Emitent stosował z pewnymi ograniczeniami, zasady zawarte w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” (DPSN). W dniu 13 października 2015 r. Rada Giełdy przyjęła nowy zbiór zasad ładu korporacyjnego pod nazwą „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”. Nowe zasady weszły w życie od dnia 1 stycznia 2016 r. W nowym dokumencie doprecyzowano treść wielu dotychczasowych zasad i zwiększono wymogi w zakresie wybranych zagadnień, kluczowych z punktu widzenia corporate governance.

Oświadczenie i zakres dotyczące stosowania zasad ładu korporacyjnego stanowi Załącznik do niniejszego sprawozdania.

## **VIII. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ, Z UWZGLĘDNIENIEM INFORMACJI W ZAKRESIE:**

- A) POSTĘPOWANIA DOTYCZĄCEGO ZOBOWIĄZAŃ ALBO WIERZYTELNOŚCI EMITENTA LUB JEDNOSTKI OD NIEGO ZALEŻNEJ, KTÓRYCH WARTOŚĆ STANOWI CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA, Z OKREŚLENIEM: PRZEDMIOTU POSTĘPOWANIA, WARTOŚCI PRZEDMIOTU SPORU, DATY WSZCZĘCIA POSTĘPOWANIA, STRON WSZCZĘTEGO POSTĘPOWANIA ORAZ STANOWISKA EMITENTA,**
- B) DWU LUB WIĘCEJ POSTĘPOWAŃ DOTYCZĄCYCH ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WIERZYTELNOŚCI, KTÓRYCH ŁĄCZNA WARTOŚĆ STANOWI ODPOWIEDNIO CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA, Z OKREŚLENIEM ŁĄCZNEJ WARTOŚCI POSTĘPOWAŃ ODREBNI W GRUPIE ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WIERZYTELNOŚCI WRAZ ZE STANOWISKIEM EMITENTA W TEJ SPRAWIE ORAZ, W ODNIESIENIU DO NAJWIĘKSZYCH POSTĘPOWAŃ W GRUPIE ZOBOWIĄZAŃ I GRUPIE WIERZYTELNOŚCI - ZE WSKAZANIEM ICH PRZEDMIOTU, WARTOŚCI PRZEDMIOTU SPORU, DATY WSZCZĘCIA POSTĘPOWANIA ORAZ STRON WSZCZĘTEGO POSTĘPOWANIA**

W okresie sprawozdawczym Emitent nie był stroną postępowania lub postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których wartość jednorazowa bądź łączna stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych ELKOP S.A.

**IX. INFORMACJE O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH WRAZ Z ICH OKREŚLENIEM WARTOŚCIOWYM I ILOŚCIOWYM ORAZ UDZIAŁEM POSZCZEGÓLNYCH PRODUKTÓW, TOWARÓW I USŁUG (JEŻELI SĄ ISTOTNE) ALBO ICH GRUP W SPRZEDAŻY EMITENTA OGÓŁEM, A TAKŻE ZMIANACH W TYM ZAKRESIE W ROKU OBROTOWYM**

ELKOP S.A. działa w obszarze branży nieruchomości komercyjnych. ELKOP S.A. zajmuje się wynajmem własnych powierzchni biurowych, produkcyjnych, magazynowych i handlowych. Jest właścicielem nieruchomości komercyjnych w Chorzowie, Płocku i Elblągu. Główne przychody Emitenta pochodzą z działalności podstawowej tj. z wynajmu własnych powierzchni handlowych, magazynowo - usługowo – produkcyjnych oraz biurowych.

Na dzień publikacji raportu Spółka posiada 99% obłożenia posiadanych nieruchomości, jednakże w dalszym ciągu prowadzi intensywną kampanię reklamowo – promocyjną związaną z oferowaniem nieruchomości do wynajmu:

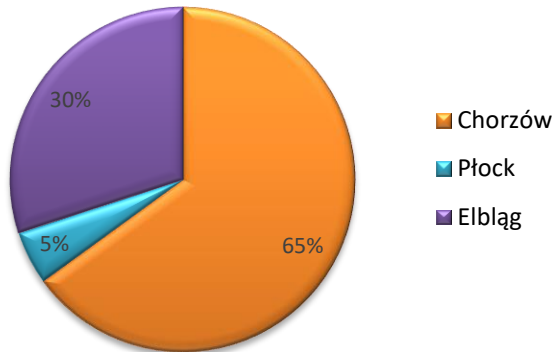
- posiada stronę internetową [www.elkop.pl](http://www.elkop.pl), która jest pozycjonowana i zawiera szczegółowe opisy posiadanych nieruchomości
- systematycznie prowadzi reklamę w prasach lokalnych
- umieszcza banery reklamowe w miastach gdzie posiada własne nieruchomości
- prowadzi kolportaż materiałów reklamowych
- dokonuje rozpowszechniania oferty poprzez wykorzystanie usługi mailingowej

Dodatkowo Spółka współpracuje z biurami pośrednictwa nieruchomości w celu wykorzystania różnych kanałów dystrybucji dla posiadanej oferty.

Poniżej przedstawiono procentowy udział powierzchni biurowych, magazynowych i handlowych do powierzchni ogółem z podziałem na oddziały Spółki.

**Powierzchnia przeznaczona pod wynajem:**

### Powierzchnia ogółem



Chorzów: 17.050m<sup>2</sup>

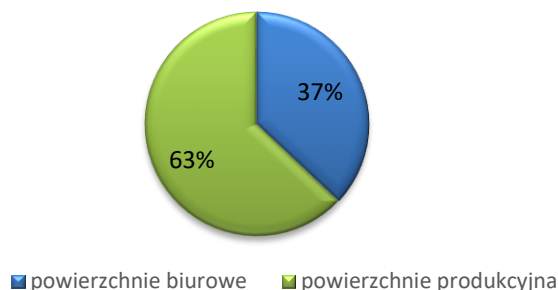
Płock: 1.626 m<sup>2</sup>

Elbląg: 7.596m<sup>2</sup>

Łącznie: 26.272 m<sup>2</sup>

### NIERUCHOMOŚĆ W CHORZOWIE PRZY UL. J.MARONIA 44

#### Chorzów



Powierzchnia biurowa: 6.050m<sup>2</sup>

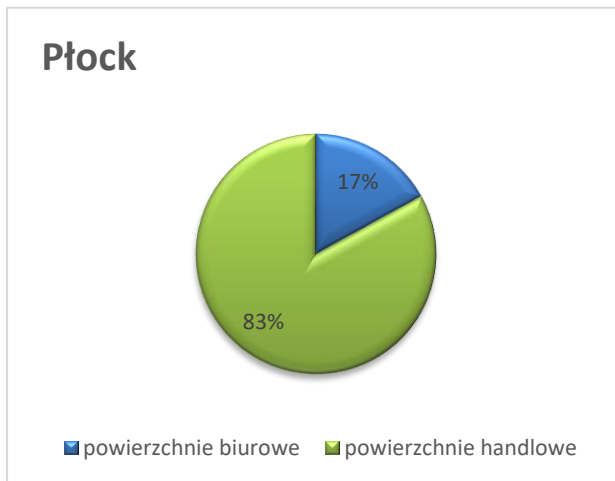
Powierzchnia produkcyjna: 11.000m<sup>2</sup>

Łącznie: 17.050m<sup>2</sup>

Nieruchomość w Chorzowie położona jest na granicy dwóch miast Chorzowa i Katowic. Bardzo ważnym atutem tej nieruchomości jest lokalizacja w ścisłym centrum aglomeracji Śląskiej pomiędzy autostradą A4, a Drogową Trasą Średnicową czyli obwodnicą Śląska. Powierzchnia gruntu wynosi 44.874 m<sup>2</sup>. Na gruncie posadowione są hale produkcyjno-magazynowe o powierzchni 11.000 m<sup>2</sup> oraz siedmiokondygnacyjny budynek biurowy o powierzchni 6.050 m<sup>2</sup>. Teren posiada nowoczesne parkingi wyłożone kostką brukową, z których korzystać mogą najemcy oraz ich klienci, teren jest monitorowany i chroniony. Wynajem powierzchni biurowych oraz hal wynosi 98%. Nieruchomości są konsekwentnie modernizowane i unowocześniane. Budynek biurowy posiada nowoczesny parking dla wszystkich najemców ELKOP S.A. W 2014

roku, prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zostało przekształcone w prawo własności, co pozwala Spółce na szersze możliwości inwestycyjne i bezpieczeństwo decyzyjne.

### **NIERUCHOMOŚĆ W PŁOCKU PRZY UL. Z. PADLEWSKIEGO 18 C**



Powierzchnia biurowa: 468 m<sup>2</sup>  
Powierzchnia handlowa: 1.158m<sup>2</sup>  
Łącznie: 1.626 m<sup>2</sup>

Budynek o powierzchni użytkowej łącznie 2.798 m<sup>2</sup> usytuowany na działce o powierzchni 1.390m<sup>2</sup>. Nieruchomość usytuowana w ścisłym centrum miasta Płocka co jest bezspornie największym walorem nieruchomości. Położenie w ścisłym centrum miasta powoduje, że dla działalności usługowej i biurowej jest to prestiżowe miejsce. Budynek posiada trzy kondygnacje. Teren wokół budynku wyłożony jest kostką brukową. Przed budynkiem znajduje się parking dla klientów. Wynajem nieruchomości wynosi 100 %. Najemcami są w większości spółki notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Natomiast na parterze budynku ulokowany został sieciowy market spożywczy, co czyni nieruchomość dodatkowo rozpoznawalną dla całego lokalnego społeczeństwa.

### **NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANE W PŁOCKU**

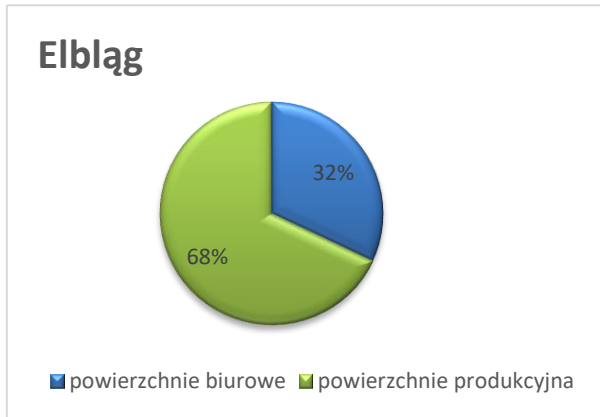
ELKOP S.A. jest właścicielem 3 nieruchomości gruntowych niezabudowanych zlokalizowanych w ścisłym centrum Płocka o łącznej powierzchni 2.669 m<sup>2</sup>,

- 1) przy Alei Jana Kilińskiego 35, o powierzchni 1386 m<sup>2</sup>,
- 2) przy ulicy Zygmunta Padlewskiego 18d, o powierzchni 815 m<sup>2</sup>,
- 3) przy ulicy Zygmunta Padlewskiego 18, o powierzchni 468 m<sup>2</sup>.

Wszystkie trzy działki są dla Spółki inwestycją. Plan zagospodarowania przestrzennego pozwala na budowę w tej lokalizacji również budynków komercyjnych. Nie wyklucza się, że w przyszłości Spółka rozpocznie inwestycję budowlaną przeznaczoną pod wynajem.



## NIERUCHOMOŚĆ W ELBLĄGU PRZY UL. GRUNWALDZKIEJ 2i



Powierzchnia biurowa: 2.448m<sup>2</sup>  
Powierzchnia produkcyjna: 5.148m<sup>2</sup>  
Łącznie: 7.596m<sup>2</sup>

Nieruchomość zlokalizowana w centralnej strefie miasta, położona przy kompleksie zabudowy o charakterze przemysłowo-handlowym.

Nieruchomość produkcyjna w Elblągu to jedna z niewielu tego typu obiektów w kraju. Ze względu na lokalizację jak i specyfikę nieruchomości tzn. wysokość hali oraz udźwigu suwnic, nieruchomość wynajmowana jest między innymi przez podmioty gospodarcze związane z żeglugą morską z przeznaczeniem na działalność produkcyjną komponentów do statków morskich. W 2013 roku prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zostało przekształcone w prawo własności, co znacząco podniosło wartość całej nieruchomości. Nieruchomość wynajęta jest w 100 %. Głównymi najemcami są międzynarodowe firmy związane z przemysłem morskim. Budynek hali produkcyjnej, to obiekt wielobryłowy o funkcji produkcyjnej jako podstawowej oraz funkcjach dodatkowych tj. pomocniczych technicznych i socjalno-biurowych. Obiekt powstał z połączenia trzynawowej hali produkcyjnej, równoległe do osi podłużnej hali produkcyjnej z budynkiem biurowo-socjalnym oraz budynkiem o funkcji technicznej. Dodatkowym atutem wynajmowanej powierzchni produkcyjnej są Suwnica Q50/12,5 T, Suwnica Q20/5T, Suwnica Q100/20T, oraz komory śrutownicza i lakiernicza.

**X. INFORMACJE O RYNKACH ZBYTU, Z UWZGLĘDNIENIEM PODZIAŁU NA RYNKI KRAJOWE I ZAGRANICZNE, ORAZ INFORMACJE O ŹRÓDŁACH ZAOPATRZENIA W MATERIAŁY DO PRODUKCJI, W TOWARY I USŁUGI, Z OKREŚLENIEM UZALEŻNIENIA OD JEDNEGO LUB WIĘCEJ ODBIORCÓWI DOSTAWCÓW, A W PRZYPADKU GDY UDZIAŁ JEDNEGO ODBIORCY LUB DOSTAWCY OSIĄGA CO NAJMNIEJ 10% PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY OGÓŁEM – NAZWY (FIRMY) DOSTAWCY LUB ODBIORCY, JEGO UDZIAŁ W SPRZEDAŻY LUB W ZAOPATRZENIU ORAZ JEGO FORMALNE POWIĄZANIA Z EMITENTEM**

Emitent prowadzi działalność tylko na obszarze Polski. Spółka nie napotyka na przeszkody w zaopatrywaniu się w potrzebne materiały. Głównymi dostawcami Spółki w zakresie materiałów są polskie firmy handlowe oraz polscy producenci. Struktura zaopatrzenia materiałowego jest zmienna i uzależniona od realizowanych projektów.

**XI. INFORMACJE O ZAWARTYCH UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI EMITENTA, W TYM ZNANYCH EMITENTOWI UMOWACH ZAWARTYCH POMIĘDZY AKCJONARIUSZAMI (WSPÓLNIKAMI), UMOWACH UBEZPIECZENIA, WSPÓŁPRACY LUB KOOPERACJI**

- Umowy Ubezpieczenia

Od dnia 21.01.2017 r. na okres 1 roku Emitent zawarł umowy ubezpieczenia chroniące majątek Spółki od wszelkich ryzyk oraz umowę ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej.

Polisa ubezpieczeniowa obejmuje ubezpieczenie majątku Spółki od ryzyk takich jak kradzież z włamaniem, pożar, klęski żywiołowe. Przedmiotem ubezpieczenia objęte zostało całe mienie Spółki ELKOP S.A. w tym w szczególności nieruchomości w trzech lokalizacjach w których prowadzona jest działalność Emitenta tj. Chorzów, Płock oraz Elbląg.

Umowa ubezpieczenia zawarta została z renomowanym przedsiębiorcą Ubezpieczeniowym na warunkach rynkowych. Umowa ubezpieczenia nie zawiera klauzul dotyczących kar umownych, ani nie została zawarta z zastrzeżeniem warunku lub terminu. Suma ubezpieczenia majątku Spółki wynosi 31.959.900,00 zł. Suma gwarancyjna odpowiedzialności cywilnej wynosi 5 mln zł.

Od dnia 21.01.2018 r. na okres 1 roku Emitent zawarł umowy ubezpieczenia chroniące majątek Spółki od wszelkich ryzyk oraz umowę ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej.

Polisa ubezpieczeniowa obejmuje ubezpieczenie majątku Spółki od ryzyk takich jak kradzież z włamaniem, pożar, klęski żywiołowe. Przedmiotem ubezpieczenia objęte zostało całe mienie Spółki ELKOP S.A. w tym w szczególności nieruchomości w trzech lokalizacjach w których prowadzona jest działalność Emitenta tj. Chorzów, Płock oraz Elbląg.

Umowa ubezpieczenia zawarta została z renomowanym przedsiębiorcą Ubezpieczeniowym na warunkach rynkowych. Umowa ubezpieczenia nie zawiera klauzul dotyczących kar umownych, ani nie została zawarta z zastrzeżeniem warunku lub terminu. Suma ubezpieczenia majątku Spółki wynosi 32.899.900,00 zł. Suma gwarancyjna odpowiedzialności cywilnej wynosi 5 mln zł.

- Umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami (wspólnikami)

W dniu 12.01.2017 r. do spółki wpłynął wniosek akcjonariusza spółki DAMF INVEST S.A. z siedzibą w Płocku (KRS 0000392143) w trybie § 3 ust. 17 lit. c Uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia ELKOP S.A. z dnia 30.10.2014 r. o zmianę sposobu zabezpieczenia zapłaty przez akcjonariusza kary umownej określonej w § 3 ust. 17 lit. B, wyżej wskazanej uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 30.10.2014 r. Akcjonariusz zawniósł o zmianę dotychczasowego sposobu zabezpieczenia zapłaty kary umownej w § 3 ust. 17 lit. b, Uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia ELKOP S.A. z dnia 30.10.2014 r. do zapłaty której akcjonariusz zobowiązał się w formie pisemnej w dniu 10.11.2014 r., w postaci:

- 1) Upoważnienia Emitenta do pełnego dysponowania rachunkiem maklerskimi akcjonariusza na którym zdeponowane są :
  - 21.272.335 (słownie: dwadzieścia jeden milionów dwieście siedemdziesiąt dwa tysiące trzysta trzydzieści pięć) sztuk akcji spółki Investment Friends S.A. z siedzibą w Płocku, oraz
  - 25.137 (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy sto trzydzieści siedem) sztuk akcji spółki Resbud S.A. z siedzibą w Płocku,
- 2) Przewłaszczenia na rzecz Emitenta 5.000 (pięć tysięcy) sztuk obligacji wyemitowanych przez spółkę IFEA Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku (KRS 0000512607) o wartości nominalnej 5.562.500,00 (słownie: pięć milionów pięćset sześćdziesiąt dwa tysiące pięćset 00/100) złotych.

na udzielenie poręczenia zapłaty kary umownej w miejsce DAMF INVEST S.A. przez podmiot PATRO INVEST Sp. z o.o. w Płocku (KRS 0000657016).

W dniu 12.01.2017 r. Rada Nadzorcza Spółki w formie uchwały wyraziła zgodę na zmianę udzielonego przez akcjonariusza DAMF INVEST S.A. zabezpieczenia.

W związku z powyższym, że w dniu 12.01.2017 r. Emitent dokonał zwolnienia zabezpieczeń zapłaty kary umownej przez spółkę DAMF INVEST S.A. opisanych powyżej oraz zawarta została w ich miejsce ze spółką PATRO INVEST Sp. z o.o. umowa poręczenia.

Na mocy umowy poręczenia z dnia 12.01.2017 r. spółka PATRO INVEST Sp. z o.o. zobowiązała się na wypadek braku zapłaty przez DAMF INVEST S.A. kary umownej wynikającej z udziału DAMF INVEST S.A. w programie skupu akcji własnych uchwalonym przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie z dnia 30.10.2014 r. uchwałą nr 5, do zapłaty równowartości należnej Emitentowi kary umownej, opisanej szczegółowo w § 3 ust. 17 lit. b wymienionej wyżej uchwały NWZ z dnia

30.10.2014 r. Poręczenie przez PATRO INVEST Sp. z o.o. zostało udzielone do maksymalnej kwoty 15.000.000,00 (słownie: piętnaście milionów 00/100) złotych.

Pomiędzy Emitentem a spółką PATRO INVEST Sp. z o.o. zachodzą powiązania osobowe. Członek Rady Nadzorczej Emitenta Pani Małgorzata Patrowicz pełni jednocześnie funkcję Prezesa Zarządu spółki PATRO INVEST Sp. z o.o. Spółka PATRO INVEST Sp. z o.o. jest podmiotem zależnym od spółki DAMF INVEST S.A.

## **XII. INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH LUB KAPITAŁOWYCH EMITENTA Z INNYMI PODMIOTAMI ORAZ OKREŚLENIE JEGO GŁÓWNYCH INWESTYCJI KRAJOWYCH I ZAGRANICZNYCH (PAPIERY WARTOŚCIOWE, INSTRUMENTY FINANSOWE, WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE ORAZ NIERUCHOMOŚCI), W TYM INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH DOKONANYCH POZA JEGO GRUPĄ JEDNOSTEK POWIĄZANYCH ORAZ OPIS METOD ICH FINANSOWANIA**

- **Udziały IFEA Sp. z o.o.**

Emitent na dzień bilansowy posiada 1.690 udziałów w spółce IFEA Sp. z o.o. w Płocku o wartości nominalnej 5.000,00 zł każdy. Posiadane przez Emitenta 1.690 udziałów spółki IFEA Sp. z o.o. stanowi 5,84 % udziału w kapitale zakładowym IFEA Sp. z o.o. oraz uprawnia Emitenta do oddania 1.690 głosów na Zgromadzeniu Wspólników IFEA Sp. z o.o., która to liczba głosów stanowi 5,84 % w ogólnej liczbie głosów na Zgromadzeniu Wspólników IFEA Sp. z o.o. W księgach Emitenta na dzień bilansowy tj. 31.12.2017 r. wartość posiadanych przez Emitenta 1.690 udziałów spółki IFEA Sp. z o.o. wynosi 3.563,6 tys. zł.

- **Akcje IFERIA S.A.**

Emitent na dzień bilansowy posiada 3.065.135 akcji w spółce IFERIA S.A. w Płocku o wartości nominalnej 0,01 zł. Posiadanie przez Emitenta 3.065.135 sztuk akcji spółki IFERIA S.A. stanowi 30,65 % udziału w kapitale zakładowym IFERIA S.A. oraz uprawnia do oddania 3.065.135 głosów na walnym zgromadzeniu IFERIA S.A. co stanowi 30,65 % udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu IFERIA S.A. Wartość nominalna posiadanych przez Emitenta akcji spółki IFERIA S.A. wynosi 30.651,35 zł, natomiast wartość bilansowa 3.065.135 akcji IFERIA S.A. w księgach Emitenta wynosi 30 tys. zł.

**XIII. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKcjACH ZAWARTYCH PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE WRAZ Z ICH KWOTAMI ORAZ INFORMACJAMI OKREŚLAJĄCYMI CHARAKTER TYCH TRANSAKcji – OBOWIĄZEK UZNAJE SIĘ ZA SPEŁNIONY POPRZEZ WSKAZANIE MIEJSCA ZAMIESZCZENIA INFORMACJI W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM**

Emitent nie zawierał umów na warunkach innych niż rynkowe.

**XIV. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH W DANYM ROKU OBROTOWYM UMOWACH DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK, Z PODANIEM CO NAJMNIEJ ICH KWOTY, RODZAJU I WYSOKOŚCI STOPY PROCENTOWEJ, WALUTY I TERMINU WYMAGALNOŚCI**

W 2017 roku Emitent nie zaciągał pożyczek oraz kredytów.

**XV. INFORMACJE O UDZIELONYCH W DANYM ROKU OBROTOWYM POŻYCZKACH, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM POŻYCZEK UDZIELONYCH JEDNOSTKOM POWIĄZANYM EMITENTA, Z PODANIEM CO NAJMNIEJ ICH KWOTY, RODZAJU I WYSOKOŚCI STOPY PROCENTOWEJ, WALUTY I TERMINU WYMAGALNOŚCI**



Nazwa (firma) jednostki	Data udzielenia pożyczki	Pozostała do spłaty kwota kapitału pożyczki w złotych	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia	Komentarz
Patro Invest Sp. z o.o. (KRS 0000657016)	03.11.2017	12.000.000	5 % w skali roku. Odsetki naliczane i płatne kwartalnie	31.10.2019 r.	1) weksel in blanko 2) deklaracja wekslowa	
Patro Invest Sp. z o.o. (KRS 0000657016)	27.12.2017	3.700.000	5,7 % w skali roku	31.01.2018 r.	1) weksel in blanko 2) deklaracja wekslowa	Spłacona przedterminowo dnia 29.12.2017 r.
Patro Invest Sp. z o.o. (KRS 0000657016)	19.02.2018	2.750.000	5,7 % w skali roku	19.02.2019 r.	1) weksel in blanko 2) deklaracja wekslowa	Spłacona przedterminowo dnia 05.03.2018 r.
RESBUD SE (KRS 0000719570)	07.03.2018	2.500.000	3,5 % w skali roku. Odsetki naliczane i płatne w okresach miesięcznych	30.06.2018 r.	1) weksel in blanko 2) deklaracja wekslowa 3) ustanowienie hipoteki do kwoty 2.800.000 zł na nieruchomości zabudowanej budynkiem biurowym w Rzeszowie	

## XVI. INFORMACJE O UDZIELONYCH I OTRZYMANÝCH W DANYM ROKU OBROTOWYM PORĘCZENIACH I GWARANCJACH, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM PORĘCZEŃ I GWARANCJI UDZIELONYCH JEDNOSTKOM POWIĄZANYM EMITENTA

W 2017 roku, Emitent nie udzielał poręczeń i gwarancji.



**Siedziba  
w Chorzowie**  
ul. J. Maronia 44  
41-506 Chorzów  
tel.: 32 246 24 71

**Oddział w Płocku**  
ul. Padlewskiego 18c  
09-402 Płock  
tel.: 24 366 06 26  
fax: 24 366 06 26

**Oddział w Elblągu**  
ul. Grunwaldzka 2i  
82-300 Elbląg  
tel.: 55 233 59 29  
fax: 55 233 59 29

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## **XVII. OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ EMITENTA WPŁYWÓW Z EMISJI DO CHWILI SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI**

Dnia 04 kwietnia 2017 roku Zarząd Spółki ELKOP S.A. podjął uchwałę w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 42.000.000,00 zł (słownie: czterdzieści dwa miliony złotych) do kwoty 68.950.000,00 zł (słownie: sześćdziesiąt osiem milionów dziewięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych), to jest o kwotę 26.950.000,00 (słownie: dwadzieścia sześć milionów dziewięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych), w drodze emisji 38.500.000 (słownie: trzydzieści osiem milionów pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,70 złotych (siedemdziesiąt groszy) każda, w sprawie zmiany Statutu ELKOP S.A.

Zarząd spółki po firmą ELKOP S.A. działając na podstawie:

- 1) artykułu 8a Statutu Spółki ELKOP Spółka Akcyjna z siedziba w Chorzowie;
- 2) art. 444-447 kodeksu spółek handlowych oraz art. 430-433 kodeksu spółek handlowych w związku z art. 453 § 1 kodeksu spółek handlowych;
- 3) upoważnienia zawartego w uchwale nr 21 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki ELKOP Spółka Akcyjna z siedzibą w Chorzowie z dnia 29 kwietnia 2016 roku w sprawie: „udzielenia Zarządowi Spółki upoważnienia do dokonania jednego lub kilku podwyższeń kapitału zakładowego (kapitał docelowy) w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela, z upoważnieniem do wyłączenia prawa poboru, zmiany Statutu Spółki oraz w sprawie ubiegania się o dopuszczenie akcji do obrotu na rynku regulowanym oraz ich dematerializacji oraz zawarcia umowy z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych oraz zmiany Statutu” zmienionej uchwałą nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki ELKOP S.A. w Chorzowie w sprawie: „zmiany uchwały nr 21 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 29 kwietnia 2016 roku w sprawie udzielenia Zarządowi Spółki upoważnienia do dokonania jednego lub kilku podwyższeń kapitału zakładowego (kapitał docelowy) w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela, z upoważnieniem do wyłączenia prawa poboru, zmiany Statutu Spółki oraz w sprawie ubiegania się o dopuszczenie akcji do obrotu na rynku regulowanym oraz ich dematerializacji oraz zawarcia umowy z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych oraz zmiany Statutu” zawartej w protokole sporządzonym w formie aktu notarialnego z dnia 28.12.2016 r. o numerze Rep. A 4518/2016 sporządzonym przez notariusza Grażynę Popiłko.
- 4) Uchwały Rady Nadzorczej ELKOP S.A. nr 1/04/2017 z dnia 04 kwietnia 2017 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję akcji w ramach kapitału docelowego i ustalenie ceny emisyjnej oraz Uchwały Rady Nadzorczej nr 2/04/2017 z dnia 04 kwietnia 2017 roku w sprawie wyłączenia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki przy planowanej nowej emisji akcji serii B w ramach kapitału docelowego; po przedstawieniu

i odczytaniu Opinii Zarządu Spółki ELKOP S.A. z siedzibą w Chorzowie uzasadniającej pozbawienie dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru akcji nowej emisji serii w ramach kapitału docelowego, o następującej treści : *"Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w nowej emisji akcji serii B z pozbawieniem dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru, pozwoli na pozyskanie dodatkowego kapitału przez Spółkę. W obecnej sytuacji subskrypcja prywatna jest bowiem bez wątpienia najefektywniejszym sposobem pozyskania środków finansowych potrzebnych Spółce, umożliwiającym wzrost jej pozycji na rynku oraz podniesienie wiarygodności i pozyskane środki uzyskane z emisji na dalszy rozwój spółki oraz poprawę jej sytuacji finansowej. Pozbawienie prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki zatem leży w interesie Spółki."*

Zarząd ELKOP S.A. informuje, że emisja akcji serii B nie miała sprecyzowanego celu, środki pozyskane z Emisji akcji serii B, Spółka przeznaczyła na bieżącą działalność operacyjną Spółki, w szczególności Emitent informuje, że środki pochodzące z emisji akcji serii B zostały przeznaczone na nabycie opcji inwestycyjnych PATRO INVEST Sp. z o.o. w Płocku opisanych szerzej w niniejszym Sprawozdaniu w punkcie *IV Informacje określone w przepisach o rachunkowości - Istotne wydarzenia w roku bilansowym* oraz w punkcie *XXII Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik finansowy za rok obrotowy 2017, z określeniem stopnia wpływu tych czynników lub nietypowych zdarzeń na osiągnięty wynik.*

#### **XVIII. NABYCIE UDZIAŁÓW (AKCJI) WŁASNYCH, A W SZCZEGÓLNOŚCI CEL ICH NABYCIA, LICZBA I WARTOŚĆ NOMINALNA, ZE WSKAZANIEM, JAKĄ CZĘŚĆ KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO REPREZENTUJĄ, CENIE NABYCIA ORAZ CENIE SPRZEDAŻY TYCH UDZIAŁÓW (AKCJI) W PRZYPADKU ICH ZBYCIA**

W 2017 roku Emitent nie nabywał akcji własnych.

#### **XIX. OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI WYKAZANYMI W RAPORCIE A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW ZA DANY ROK**

Spółka ELKOP S.A. nie publikowała prognozy finansowej na 2017 rok, ani też na którykolwiek z jego kwartałów.

**XX. OCENA WRAZ Z JEJ UZASADNIENIEM DOTYCZĄCA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM ZDOLNOŚCI WYWIĄZYWANIA SIĘ Z ZACIĄGNIĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ, ORAZ OKREŚLENIE EWENTUALNYCH ZAGROŻEŃ I DZIAŁAŃ, JAKIE EMITENT PODJĄŁ LUB ZAMIERZA PODJĄĆ W CELU PRZECIWDZIAŁANIA TYM ZAGROŻENIOM**

Emitent na dzień sporządzenia sprawozdania nie widzi żadnych zagrożeń związanych z wywiązywaniem się z zaciągniętych zobowiązań.

**XXI. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH, W TYM INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH, W PORÓWNANIU DO WIELKOŚCI POSIADANYCH ŚRODKÓW, Z UWZGLĘDNIENIEM MOŻLIWYCH ZMIAN W STRUKTURZE FINANSOWANIA TEJ DZIAŁALNOŚCI**

Emitent wszystkie możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych zawarł we wcześniejszych elementach sprawozdania.

**XXII. OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY ZA ROK OBROTOWY 2017, Z OKREŚLENIEM STOPNIA WPŁYwu TYCH CZYNNIKÓW LUB NIETYPOWYCH ZDARZEŃ NA OSIĄGNIĘTY WYNIK**

Zgodnie z warunkami nabytych przez Emitenta Opcji Inwestycyjnych serii A spółki Patro Invest Sp. z o.o. w Płocku wysokość świadczenia należnego Emitentowi od spółki Patro Invest Sp. z o.o. z tytułu wykupu Opcji Inwestycyjnych w liczbie 38.500 sztuk (słownie: trzydzieści osiem tysięcy pięćset) opcji inwestycyjnych serii A spółki Patro Invest Sp. z o.o. w Płocku o wartości nominalnej 700,00 zł (siedemset złotych) każda o łącznej wartości nominalnej 26.950.000,00 zł (słownie: dwadzieścia sześć milionów dziewięćset pięćdziesiąt tysięcy) wyniosła łącznie 11 760 546,20 zł (słownie: jedenaście milionów siedemset sześćdziesiąt tysięcy pięćset czterdzieści sześć złotych 20/100).

Zgodnie z warunkami emisji Opcji Inwestycyjnych w dniu 02.05.2017 r. Patro Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku dokonała na rachunek bankowy Emitenta przelewu w wysokości 11 760 546,20 zł (słownie: jedenaście milionów siedemset sześćdziesiąt tysięcy pięćset czterdzieści sześć złotych 20/100) tytułem wykupu Opcji Inwestycyjnych.

Wobec powyższego Zarząd ELKOP S.A. wskazuje, że na inwestycji Spółka poniosła stratę w wysokości 15.189.453,80 zł (piętnaście milionów sto osiemdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta pięćdziesiąt trzy złote 80/100). Strata na inwestycji została ujęta w sprawozdaniu półrocznym za pierwsze półrocze 2017r. jako zmniejszenie kapitału własnego Spółki wynikające z wyceny

instrumentu finansowego w wysokości 15.189.453,38 zł. Kapitał własny Spółki wykazany w sprawozdaniu finansowym Spółki za rok obrotowy 2017 r. uwzględnia wyżej wskazane obciążenie.

### **XXIII. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU**

Emitent nie prowadzi tego typu działań.

### **XXIV. CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU PRZEDSIĘBIORSTWA EMITENTA ORAZ OPIS PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI EMITENTA CO NAJMNIEJ DO KOŃCA ROKU OBROTOWEGO NASTĘPUJĄCEGO PO ROKU OBROTOWYM, ZA KTÓRY SPORZĄDZONO SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZAMIESZCZONE W RAPORCIE ROCZNYM, Z UWZGLĘDNIENIEM ELEMENTÓW STRATEGII RYNKOWEJ PRZEZ NIEGO WYPRACOWANEJ**

Czynniki zewnętrzne pozytywne:

- dogodna lokalizacja – siedziba oraz oddziały posiadają bezpośrednie połączenia z głównymi drogami miast, w których się znajdują
- duży popyt na wynajem powierzchni biurowych i magazynowych ze względu na dogodną lokalizację nieruchomości oraz zauważalny przyrost nowo powstających firm
- dotacje unijne dla nowych przedsiębiorców
- duża dywersyfikacja branż najemców
- obniżka stóp procentowych
- dostęp do kapitału (Spółka notowana na rynku głównym GPW),

Czynniki zewnętrzne negatywne:

- zmiany regulacji prawnych
- zmiany kursów walutowych (wpływ na wartość nakładów inwestycyjnych oraz stopę zwrotu z inwestycji w budownictwie),
- napływ kapitału obcego – wzrost konkurencji na lokalnym rynku nieruchomości,
- niekorzystne zmiany w systemie podatkowym,
- niemożność pozyskania środków finansowych na rynku, niewystarczający popyt na akcje Spółki.

Czynniki pozytywne wewnętrzne:

- elastyczny i otwarty Zarząd Przedsiębiorstwa,
- silne zaplecze merytoryczne,



- efektywna współpraca pomiędzy poszczególnymi oddziałami w Chorzowie, Płocku i Elblągu, duże zaangażowanie pracowników,
- wykwalifikowana i doświadczona kadra pracownicza
- powiązania kapitałowe i osobowe z innymi przedsiębiorstwami z branży deweloperskiej i nieruchomości,
- możliwość współtworzenia know-how.

Czynniki negatywne, wewnętrzne:

- wrażliwość na zmiany kadrowe (wysoka specjalizacja), konieczność zatrudniania wysoko wykwalifikowanych pracowników,
- ryzyko związane z funkcjonowaniem Spółki na GPW oraz nadzorem UKNF (możliwość wykluczenia z rynku, nałożenia kar administracyjnych)

Strategia rozwoju Spółki ELKOP S.A. opiera się w dużej mierze na podejmowaniu działań mających na celu umocnienie jej pozycji w branży nieruchomości. Realizacja tych zamierzeń jest możliwa do urzeczywistnienia poprzez politykę systematycznego rozwoju. Spółka będzie także dążyć do wzrostu wartości przedsiębiorstwa poprzez modernizację wynajmowanych powierzchni biurowych, usługowo-produkcyjnych i magazynowych.

## **XXV. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA PRZEDSIĘBIORSTWEM EMITENTA I JEGO GRUPĄ KAPITAŁOWĄ**

W 2017 roku zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem nie wystąpiły.

## **XXVI. UMOWY ZAWARTE MIĘDZY EMITENTEM A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA Z ZAJMOWANEGO STANOWISKA BEZ WAŻNEJ PRZYCZYNY LUB GDY ICH ODWOŁANIE LUB ZWOLNIENIE NASTĘPUJE Z POWODU POŁĄCZENIA EMITENTA PRZEZ PRZEJĘCIE**

Umowy takie w Spółce nie występują.

**XXVII. WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ, NAGRÓD LUB KORZYŚCI, W TYM WYNIKAJĄCYCH Z PROGRAMÓW MOTYWACYJNYCH LUB PREMIOWYCH OPARTYCH NA KAPITALE EMITENTA, W TYM PROGRAMÓW OPARTYCH NA OBLIGACJACH Z PRAWEM PIERWSZEŃSTWA, ZAMIENNYCH, WARRANTACH SUBSKRYPCYJNYCH (W PIENIĄDZU, NATURZE LUB JAKIEJKOLWIEK INNEJ FORMIE), WYPŁACONYCH, NALEŻNYCH LUB POTENCJALNIE NALEŻNYCH, ODREBNIENIE DLA KAŻDEJ Z OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH EMITENTAW PRZEDSIĘBIORSTWIE EMITENTA, BEZ WZGLĘDU NA TO, CZY ODPOWIEDNIO BYŁY ONE ZALICZANE W KOSZTY, CZY TEŻ WYNIKAŁY Z PODZIAŁU ZYSKU; W PRZYPADKU GDY EMITENTEM JEST JEDNOSTKA DOMINUJĄCA LUB ZNACZĄCY INWESTOR -**  
**ODDZIELNIE INFORMACJE O WARTOŚCI WYNAGRODZEŃ I NAGRÓD OTRZYMANYCH Z TYTUŁU PEŁNIENIA FUNKCJI WE WŁADZACH JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH; JEŻELI ODPOWIEDNIE INFORMACJE ZOSTAŁY PRZEDSTAWIONE W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM - OBOWIĄZEK UZNAJE SIĘ ZA SPEŁNIONY POPRZEZ WSKAZANIE MIEJSCA ICH ZAMIESZCZENIA W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM**

Za 2017 rok Zarządowi ELKOP S.A. wypłacono wynagrodzenie:

Prezes Zarządu	Wynagrodzenie z tytułu umowy o pracę w wysokości brutto	Wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w wysokości brutto
Jacek Koralewski	24.000,00 zł	164.400,00 zł

Za 2016 rok Zarządowi ELKOP S.A. wypłacono wynagrodzenie:

Prezes Zarządu	Wynagrodzenie z tytułu umowy o pracę w wysokości brutto	Wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w wysokości brutto
Jacek Koralewski	24.000,00 zł	164.400,00 zł

Za 2017 rok Radzie Nadzorcza ELKOP S.A. wypłacono wynagrodzenia:

Rada Nadzorcza	Wynagrodzenie z tytułu umowy o pracę w wysokości brutto	Wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w wysokości brutto
Mariusz Patrowicz	-	26.000,00zł
Wojciech Hetkowski	-	11.200,00 zł
Małgorzata Patrowicz	-	8.000,00 zł
Damian Patrowicz	-	2.400,00zł
Marianna Patrowicz	-	2.334,78 zł
Martyna Patrowicz	-	665,22 zł

Za 2016 rok Radzie Nadzorcza ELKOP S.A. wypłacono wynagrodzenia:

Rada Nadzorcza	Wynagrodzenie z tytułu umowy o pracę w wysokości brutto	Wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w wysokości brutto
Mariusz Patrowicz	-	26.000,00zł
Wojciech Hetkowski	-	11.200,00 zł
Małgorzata Patrowicz	-	8.000,00 zł
Damian Patrowicz	-	2.400,00zł
Marianna Patrowicz	-	2.400,00zł

Ponadto, ELKOP S.A. nie posiada jednostek podporządkowanych.

Przeciętne zatrudnienie w ELKOP S.A. w 2016 i 2017 roku przedstawiało się następująco

Grupa zatrudnionych	Rok kończący się dnia 31 grudnia 2017 roku	Rok kończący się dnia 31 grudnia 2016 roku
Zarząd	1	1
Administracja	3	3
Pozostali	4	4
Zatrudnienie razem	8	8

**XXVIII. INFORMACJE O WSZELKICH ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z EMERYTUR I ŚWIADCZEŃ O PODOBNYM CHARAKTERZE DLA BYŁYCH OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH ALBO BYŁYCH CZŁONKÓW ORGANÓW ADMINISTRUJĄCYCH ORAZ ZOBOWIĄZAŃ ZACIĄGNIĘTYCH W ZWIĄZKU Z TYMI EMERYTURAMI ZE WSKAZANIEM KWOTY OGÓŁEM DLA KAŻDEJ KATEGORII ORGANU**

Zobowiązania takie nie występują.

**XXIX. OKREŚLENIE ŁĄCZNEJ LICZBY I WARTOŚCI NOMINALNEJ WSZYSTKICH AKCJI (UDZIAŁÓW) EMITENTA ORAZ AKCJI I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH EMITENTA, BĘDĄCYCH W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH EMITENTA (DLA KAŻDEJ OSOBY ODDZIELNIE)**

**Zarząd**

Jacek Koralewski - Prezes Zarządu ELKOP S.A.

Prezes Zarządu na dzień przekazania raportu nie posiadał akcji Emitenta oraz akcji spółek powiązanych.

**Rada Nadzorcza**

- Mariusz Patrowicz - 0 akcji
- Wojciech Hetkowski - 0 akcji
- Małgorzata Patrowicz - 0 akcji
- Damian Patrowicz - 0 akcji
- Marianna Patrowicz - 0 akcji
- Martyna Patrowicz - 0 akcji

Na dzień przekazania sprawozdania wedle wiedzy Zarządu Członkowie Rady Nadzorczej ELKOP S.A. nie posiadają akcji Emitenta.

Emitent informuje ponadto, że akcje spółki ELKOP S.A. posiadane bezpośrednio przez spółkę PATRO INVEST Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku są również pośrednio posiadane przez DAMF Invest S.A. w Płocku, tzn., że są również jednocześnie pośrednio posiadane przez Pana Damiana Patrowicz. Pośrednie posiadanie akcji o których mowa powyżej wynika z faktu pozostawiania przez Pana Damiana Patrowicz podmiotami dominującymi wobec spółki DAMF Invest S.A. w rozumieniu art. 4 pkt. 14 Ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 r. (Dz. U. Nr 184, poz. 1539z późn. zm.)

W dniu 03.01.2017 r. do spółki wpłynęło zawiadomienie Pana Mariusza Patrowicz w trybie art. 69 Ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 r. (Dz.U. Nr 184, poz. 1539 z późn. zm.) o pośrednim zbyciu akcji Emitenta. Pan Mariusz Patrowicz poinformował, że na skutek utraty w dniu 30.12.2016 r. statusu podmiotu dominującego wobec spółki DAMF Invest S.A. w Płocku w dniu 30.12.2016 r. pośrednio zbył wszystkie posiadane: 8.797.338 akcji Spółki ELKOP S.A. w Chorzowie, która to ilość stanowiła łącznie 73,31 % udziału w kapitale zakładowym ELKOP S.A. i uprawniała pośrednio do oddania 8.797.338 głosów, stanowiących 73,31 % udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu spółki ELKOP S.A. Pan Mariusz Patrowicz poinformował, że aktualnie bezpośrednio i pośrednio nie posiada

akcji ELKOP S.A. a ponadto, że żadne podmioty od niego zależne nie posiadają akcji ELKOP S.A. oraz, że nie zawierał żadnych porozumień ani umów, których przedmiotem było by przekazanie uprawnienia do wykonywania prawa głosu.

**Uwaga:**

Powyższe dane, dotyczące liczby posiadanych akcji przez członków organów Spółki zostały przedstawione z zachowaniem należytej staranności na podstawie wiedzy Zarządu Spółki na dzień przekazania raportu, jednakże mogą one nie uwzględniać ewentualnych transakcji kupna – sprzedaży akcji przez ww. osoby, o których Spółka nie została poinformowana.

**Od dnia publikacji raportu okresowego za III kwartał 2017 r., tj. od dnia 09 listopada 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, struktura akcjonariatu Spółki ELKOP S.A. przedstawiała się następująco:**

**Akcyonariat Spółki ELKOP S.A. na dzień 09 listopada 2017 roku**

Lp.	AKCJONARIUSZ	L. AKCJI	% AKCJI	L. GŁOSÓW	% GŁOSÓW
1	PATRO INVEST Sp. z o.o.	6 500 000	33,5	6 500 000	33,5
2	Pozostali	13 200000	66,5	13 200 000	66,5
	Razem	19 700 000	100%	19 700 000	100%

**Akcyonariat Spółki ELKOP S.A. na dzień 31 grudnia 2017 roku**

Lp.	AKCJONARIUSZ	LICZBA AKCJI	% AKCJI	LICZBA GŁOSÓW	% GŁOSÓW
1	PATRO INVEST Sp. z o.o.	6 500 000	33,5	6 500 000	33,5

2	Pozostali	13 200 000	66,5	13 200 000	66,5
3	Razem	19 700 000	100%	19 700 000	100%

Emitent informuje ponadto, że akcje spółki ELKOP S.A. posiadane bezpośrednio przez spółkę PATRO INVEST Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku są również pośrednio posiadane przez DAMF Invest S.A. w Płocku, tzn., że są również jednocześnie pośrednio posiadane przez Pana Damiana Patrowicz. Pośrednie posiadanie akcji o których mowa powyżej wynika z faktu pozostawiania przez Pana Damiana Patrowicz podmiotami dominującymi wobec spółki DAMF Invest S.A. w rozumieniu art. 4 pkt. 14 Ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 r. (Dz. U. Nr 184, poz. 1539z późn. zm.)

**Akcjonariat Spółki ELKOP S.A. na dzień publikacji sprawozdania tj. na dzień 29 marca 2018 roku:**

Lp.	AKCJONARIUSZ	LICZBA AKCJI	% AKCJI	LICZBA GŁOSÓW	% GŁOSÓW
1	PATRO INVEST Sp. z o.o.	6 500 000	33,5	6 500 000	33,5
2	Pozostali	13 200 000	66,5	13 200 000	66,5
3	Razem	19 700 000	100%	19 700 000	100%

**LICZBA AKCJI**

- Zarządu Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie na wniosek Emitenta określił dzień 15 lutego 2017 r. jako dzień podziału 12.000.000 (dwanaście milionów) akcji spółki ELKOP S.A. o wartości nominalnej 3,50 zł (trzy złote pięćdziesiąt



groszy), oznaczonych kodem PLELKOP00013, na 60.000.000 (sześćdziesiąt milionów) akcji spółki ELKOP S.A. o wartości nominalnej 0,70 zł (siedemdziesiąt groszy) każda. Z dniem 15 lutego 2017 r. kodem PLELKOP00013 oznaczonych jest 60.000.000 (sześćdziesiąt milionów) akcji spółki ELKOP S.A. o wartości nominalnej 0,70 zł (siedemdziesiąt groszy) każda.

- W dniu 08.08.2017 r. Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji zmian Statutu Spółki wynikających z treści uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 06.07.2017r. w sprawie scalenia (połączenia) akcji Spółki oraz zmiany Statutu Spółki, o podjęciu której Emitent informował raportem bieżącym nr 60/2017 z dnia 06.07.2017r. Emitent informuje, że zgodnie z treścią Uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 06.07.2017r. zarejestrowane zostało połączenie akcji Spółki w drodze zwiększenia wartości nominalnej akcji Spółki z dotychczasowej wartości 0,70 zł każda akcja do wartości 3,50 zł każda akcja przy jednoczesnym proporcjonalnym zmniejszeniu ich ilości z dotychczasowej 98.500.000 do 19.700.000.

Emitent poniżej podaje treść zmienionego Artykułu 8 Statutu Spółki, którego aktualne brzmienie jest następujące:

Artykuł 8.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 68.950.000,00 zł (sześćdziesiąt osiem milionów dziewięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych) i dzieli się na 19.700.000 (dziewiętnaście milionów siedemset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 3,50 zł (trzy złote pięćdziesiąt groszy) każda akcja, o numerach od 00000001 do 19700000.

### **XXX. INFORMACJE O ZNANYCH EMITENTOWI UMOWACH (W TYM RÓWNIEŻ ZAWARTYCH PO DNIU BILANSOWYM), W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY**

Emitent nie posiada wiedzy w powyższy zakresie,

### **XXXI. INFORMACJA O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH**

W Spółce nie wdrożono systemu kontroli akcji pracowniczych.

## **XXXII. INFORMACJE O WYBORZE BIEGŁEGO REWIDENTA**

### **ROK 2017**

Rada Nadzorcza ELKOP S.A. dokonała wyboru podmiotu, który przeprowadzi badanie i oceni jednostkowe sprawozdanie finansowe ELKOP S.A. za 2017 r.

W dniu 12.12.2017 r. Spółka podpisała umowę z podmiotem wybranym przez Radę Nadzorczą: Marcin Grzywacz Audyt Doradztwo Szkolenia, z siedzibą w Warszawie przy ul. Domaniewskiej 35/89 9, NIP 7962397464, REGON 146897770. Nr 3872 na liście biegłych rewidentów prowadzonej przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów.

Strony uzgodniły wynagrodzenie:

- za badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2017, w kwocie 10.000,00 złotych netto.

### **ROK 2016**

Rada Nadzorcza ELKOP S.A. dokonała wyboru podmiotu, który przeprowadzi badanie i oceni jednostkowe sprawozdanie finansowe ELKOP S.A. za 2016 rok oraz dokona przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego raportu śródrocznego za okres półroczny kończący się dnia 30.06.2017 r. spółki ELKOP S.A.

W dniu 08.11.2016 r. Spółka podpisała umowę z podmiotem wybranym przez Radę Nadzorczą: Marcin Grzywacz Audyt Doradztwo Szkolenia, z siedzibą w Warszawie przy ul. Domaniewskiej 35/89 9, NIP 7962397464, REGON 146897770. Nr 3872 na liście biegłych rewidentów prowadzonej przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów.

Strony uzgodniły wynagrodzenie:

- za badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2016, w kwocie 9.000,00 złotych netto.
- za przegląd jednostkowego raportu śródrocznego sprawozdania finansowego za okres półroczny kończący się dnia 30.06.2017 r. w kwocie 4.500,00 złotych netto.

Chorzów, dnia 29 marca 2018 roku

Prezes Zarządu  
Jacek Koralewski