



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

**PÓŁROCZNE SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI ELKOP SE
za okres
od dnia 01.01.2019 roku
do dnia 30.06.2019 roku**

Płock, dnia 16 września 2019 roku

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000,00 EUR w całości opłacony
Sąd Rej. dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wyd. Gosp. KRS
KRS 0000782225

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

Nr rachunku bankowego:
32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.
13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BNP Paribas B.P. S.A.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax: 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax: 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

SPIS TREŚCI:

- I. Oświadczenie zarządu 4
- II. Opis organizacji grupy kapitałowej emitenta, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji, a w przypadku emitenta będącego jednostką dominującą, który na podstawie obowiązujących go przepisów nie ma obowiązku lub może nie sporządzać skonsolidowanych sprawozdań finansowych - również wskazanie przyczyny i podstawy prawnej braku konsolidacji; 6
- III. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej emitenta, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności; 7
- IV. Stanowisko zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych;..... 7
- V. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu oraz wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji emitenta w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego; 8
- VI. Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego, odrębnie dla każdej z osób; 9
- VII. Wskazanie istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań oraz wiarygodności emitenta lub jego jednostki zależnej, ze wskazaniem przedmiotu postępowania, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania, stron wszczętego postępowania oraz stanowiska emitenta10
- VIII.informacje o zawarciu przez emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe, wraz ze wskazaniem ich wartości, przy czym informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne do zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy emitenta, wraz z przedstawieniem:
- a) informacji o podmiocie, z którym została zawarta transakcja,
 - b) informacji o powiązaniach emitenta lub jednostki od niego zależnej z podmiotem będącym stroną transakcji,
 - c) informacji o przedmiocie transakcji,
 - d) istotnych warunków transakcji, ze szczególnym uwzględnieniem warunków finansowych oraz wskazaniem określonych przez strony specyficznych warunków,



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

charakterystycznych dla tej umowy, w szczególności odbiegających od warunków powszechnie stosowanych dla danego typu umów,

- e) innych informacji dotyczących tych transakcji, jeżeli są niezbędne do zrozumienia sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego emitenta,
- f) wszelkich zmian transakcji z podmiotami powiązanymi, opisanych w ostatnim sprawozdaniu rocznym, które mogły mieć istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy emitenta

- przy czym jeżeli odpowiednie informacje zostały przedstawione w kwartalnym skróconym sprawozdaniu finansowym, obowiązek uznaje się za spełniony poprzez wskazanie miejsca zamieszczenia tych informacji; 11

IX. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub poręczeń pożyczki lub udzieleniu gwarancji - łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca

z określeniem:

- a) nazwy (firmy) podmiotu, któremu zostały udzielone poręczenia lub gwarancje,
- b) łącznej kwoty kredytów lub pożyczek, która w całości lub w określonej części została odpowiednio poręczona lub gwarantowana,
- c) okresu, na jaki zostały udzielone poręczenia lub gwarancje,
- d) warunków finansowych, na jakich zostały udzielone poręczenia lub gwarancje, ze wskazaniem wynagrodzenia emitenta lub jednostki od niego zależnej za udzielenie poręczeń lub gwarancji,
- e) charakteru powiązań istniejących pomiędzy emitentem a podmiotem, który zaciągnął kredyty lub pożyczki; 14

X. Inne informacje, które zdaniem emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta; 15

XI. Opis czynników i zdarzeń w szczególności o nietypowym charakterze mających znaczny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe 35

XII. Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej do końca roku 35

XIII. Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego na które Spółka jest narażona 36



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

I. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd ELKOP Spółka Europejska oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy:

Niniejsze półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe i dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi Emitenta zasadami rachunkowości w tym w szczególności zgodnie z wymaganiami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (tekst jednolity: Dz. U. 2014 r. poz.133, ze zmianami Dz.U. 2016 r. poz.860) („Rozporządzenie”) oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Emitenta oraz jego wynik finansowy. Niniejsze półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez ELKOP SE w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Emitenta.

Sprawozdanie Zarządu z działalności ELKOP SE za pierwsze półrocze 2019 r. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

W świetle powyższego Zarząd ELKOP SE przedstawia poniżej z zachowaniem należytej staranności i dokładności Sprawozdanie Zarządu z działalności ELKOP SE za okres od dnia 01.01.2019 r. do dnia 30.06.2019 r.

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000,00 EUR w całości opłacony
Sąd Rej. dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wyd. Gosp. KRS
KRS 0000782225

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

Nr rachunku bankowego:
32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.
13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BNP Paribas B.P. S.A.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Jacek Koralewski

Anna Kajkowska

OŚWIADCZENIE O WYBORZE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO PRZEGLĄDU SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH DOKONUJĄCEGO PRZEGLĄDU SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ELKOP SE

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

Rada Nadzorcza ELKOP SE dokonała wyboru podmiotu: Firma Audytorska INTERFIN Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie przy ul. Radzikowskiego 27/03, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod nr 529. Podmiot został utworzony w 1990 roku i wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie XI Wydział Gospodarczy pod nr 0000145852. Podmiot uprawniony do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki ELKOP SE za rok 2018 i 2019 oraz przeglądu sprawozdania za pierwsze półrocze 2018 roku oraz pierwsze półrocze 2019 roku. Firma Audytorska INTERFIN Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, to firma audytorska, z którą Spółka ELKOP SE nigdy nie współpracowała. Zawarta umowa będzie pierwszą umową na badanie sprawozdania finansowego w rozumieniu art. 66 ust. 5 ustawy o rachunkowości, w związku z art. 17 ust. 8 przywołanego rozporządzenia – Umowa została zawarta na okres dwóch lat.

Zarząd Emitenta informuje, że Umowa z podmiotem wskazanym powyżej nie przekracza maksymalnego okresu nieprzerwanego trwania zleceń badań ustawowych, określonego w art. 134 ust. 1 z uwzględnieniem art. 284 ust. 2 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym z dnia 11 maja 2017 r.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Prezes Zarządu

Jacek Koralewski

Wiceprezes Zarządu

Anna Kajkowska

II. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA, ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI, A W PRZYPADKU EMITENTA BĘDĄCEGO JEDNOSTKĄ DOMINUJĄCĄ, KTÓRY NA PODSTAWIE OBOWIĄZUJĄCYCH GO PRZEPISÓW NIE MA OBOWIĄZKU LUB MOŻE NIE SPORZĄDZAĆ SKONSOLIDOWANYCH SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH - RÓWNIEŻ WSKAZANIE PRZYCZYNY I PODSTAWY PRAWNEJ BRAKU KONSOLIDACJI;

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 SE 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. Kilka lat temu Spółka zaangażowała się w działalność deweloperską, co zaowocowało realizacją z sukcesem osiedla domów jednorodzinnych w katowickiej dzielnicy Zarzeczce. ELKOP SE jest w posiadaniu nieruchomości o łącznej wartości 99 322 tys. złotych. Wynajem powierzchni biurowych oraz hal produkcyjnych i magazynowych i gruntów o łącznej powierzchni ponad 100.700 m² jest najważniejszym elementem działalności Spółki. ELKOP SE nie tworzy ani nie jest częścią grupy kapitałowej, oraz nie jest jednostką zależną ani dominującą w rozumieniu przepisów ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz.U. Nr 121, poz. 591 z późn. zm).



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

III. WSKAZANIE SKUTKÓW ZMIAN W STRUKTURZE JEDNOSTKI GOSPODARCZEJ, W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH, PRZEJĘCIA LUB SPRZEDAŻY JEDNOSTEK GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA, INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH, PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI I ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI;

Emitent informuje, że na dzień bilansowy i na dzień publikacji niniejszego raportu ELKOP SE nie posiada podmiotów zależnych.

W dniu 19 kwietnia 2019 r. nastąpiła rejestracja połączenia Emitenta uprzednio działającego jako spółka akcyjna prawa polskiego pod firmą ELKOP SPÓŁKA AKCYJNA z siedzibą w Płocku przy ul. Zygmunta Padlewskiego 18C, Polska, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000176582, NIP 6270011620, REGON 272549956, ze spółką ELKOP1 Polska Akciová společnost 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). Spółka przejmująca ELKOP S.A. działa w branży wynajmu nieruchomości komercyjnych natomiast ELKOP 1 Polska Akciová společnost działa w branży wynajmu nieruchomości komercyjnych zgodnie z przedmiotem działalności ujawnionym we właściwym rejestrze, przy czym ELKOP1 Polska Akciová společnost jest podmiotem celowym, który zarejestrowany został w dniu 10 października 2017 r. Od dnia 19 kwietnia 2019 r. Spółka kontynuuje swoją działalność i byt prawny w nowej formie prawnej Spółki Europejskiej.

IV. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK, W ŚWIETLE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE PÓŁROCZNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH;

ELKOP SE nie publikował prognoz wyników finansowych na rok 2019.

V. WSKAZANIE AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5 % OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU PÓŁROCZNEGO WRAZ ZE WSKAZANIEM LICZBY POSIADANYCH PRZEZ TE PODMIOTY AKCJI, ICH PROCENTOWEGO UDZIAŁU W KAPITALE ZAKŁADOWYM, LICZBY GŁOSÓW Z NICH WYNIKAJĄCYCH I ICH PROCENTOWEGO UDZIAŁU W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU ORAZ WSKAZANIE ZMIAN W STRUKTURZE WŁASNOŚCI ZNACZNYCH PAKIETÓW AKCJI EMITENTA W OKRESIE OD PRZEKAZANIA POPRZEDNIEGO RAPORTU KWARTALNEGO;

Akcjonariat Spółki ELKOP SE na dzień publikacji raportu za I kwartał 2019 r., tj. na dzień 16 maja 2019 roku:

Lp.	AKCJONARIUSZ	L. AKCJI	% AKCJI	L. GŁOSÓW	% GŁOSÓW
1	PATRO Invest OÜ	3 553 575	36	3 553 575	36
2	Pozostali	6 296 425	64	6 296 425	64
	razem	9 850 000	100	9 850 000	100

Akcjonariat Spółki ELKOP SE na dzień publikacji raportu za pierwsze półrocze 2019 r., tj. na dzień 16 września 2019 roku:



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Lp.	AKCJONARIUSZ	L. AKCJI	% AKCJI	L. GŁOSÓW	% GŁOSÓW
1	PATRO INVEST OÜ	3 602 782	37	3 602 782	37
2	Pozostali	6 247 218	63	6 247 218	63
	razem	9 850 000	100	9 850 000	100

Pośrednie posiadanie akcji:

Emitent informuje ponadto, że akcje spółki ELKOP SE posiadane bezpośrednio przez spółkę PATRO INVEST OÜ z siedzibą w Tallinie są również jednocześnie pośrednio posiadane przez Pana Damiana Patrowicz. Pośrednie posiadanie akcji o których mowa powyżej wynika z faktu pozostawiania przez Pana Damiana Patrowicz udziałowcem spółki PATRO INVEST OÜ z siedzibą w Tallinie.

VI. ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIEN DO NICH PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE EMITENTA NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU PÓŁROCZNEGO WRAZ ZE WSKAZANIEM ZMIAN W STANIE POSIADANIA, W OKRESIE OD PRZEKAZANIA POPRZEDNIEGO RAPORTU KWARTALNEGO, ODRĘBNI DLA KAŻDEJ Z OSÓB;

Zarząd:

Prezes Zarządu na dzień przekazania niniejszego raportu oraz raportu za pierwsze półrocze 2019 roku, nie posiadał akcji Emitenta.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Wiceprezes Zarządu na dzień przekazania niniejszego raportu oraz raportu za pierwsze półrocze 2019 roku, nie posiadała akcji Emitenta.

Rada Nadzorcza:

Na dzień przekazania niniejszego raportu oraz raportu za IQ2019 r., członkowie Rady Nadzorczej nie posiadali akcji Emitenta.

- Patrowicz Mariusz –0 akcji
- Wojciech Hetkowski - 0 akcji
- Patrowicz Małgorzata - 0 akcji
- Patrowicz Damian - 0 akcji
- Patrowicz Martyna - 0 akcji
- Stachowicz Adam - 0 akcji

Na dzień przekazania raportu wedle wiedzy Zarządu Członkowie Rady Nadzorczej ELKOP SE bezpośrednio nie posiadają akcji Emitenta.

Emitent informuje ponadto, że Członek Rady Nadzorczej Pan Damian Patrowicz na dzień publikacji niniejszego raportu posiada pośrednio przez spółkę PATRO INVEST OÜ z siedzibą w Tallinie akcje Emitenta. Pośrednie posiadanie przez Pana Damiana Patrowicz akcji o których mowa poniżej wynika z faktu pozostawania udziałowcem spółki PATRO INVEST OÜ z siedzibą w Tallinie.

Na dzień przekazania raportu wedle wiedzy Zarządu Członkowie Rady Nadzorczej ELKOP SE bezpośrednio nie posiadają akcji Emitenta.

Uwaga:

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

VII. WSKAZANIE ISTOTNYCH POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ, DOTYCZĄCYCH ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WIERZYTELNOŚCI EMITENTA LUB JEGO JEDNOSTKI ZALEŻNEJ, ZE WSKAZANIEM PRZEDMIOTU POSTĘPOWANIA, WARTOŚCI PRZEDMIOTU SPORU, DATY



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

WSZCZĘCIA POSTĘPOWANIA, STRON WSZCZĘTEGO POSTĘPOWANIA ORAZ STANOWISKA EMITENTA

W okresie sprawozdawczym ELKOP SE nie był stroną postępowania lub postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.

VIII. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŻELI POJEDYNCZO LUB ŁĄCZNIE SĄ ONE ISTOTNE I ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE, WRAZ ZE WSKAZANIEM ICH WARTOŚCI, PRZY CZYM INFORMACJE DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TRANSAKCI MOGĄ BYĆ ZGRUPOWANE WEDŁUG RODZAJU, Z WYJĄTKIEM PRZYPADKU, GDY INFORMACJE NA TEMAT POSZCZEGÓLNYCH TRANSAKCI SĄ NIEZBĘDNE DO ZROZUMIENIA ICH WPŁYWU NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY EMITENTA, WRAZ Z PRZEDSTAWIENIEM:

- a. **INFORMACJI O PODMIOCIE, Z KTÓRYM ZOSTAŁA ZAWARTA TRANSAKcja,**
- b. **INFORMACJI O POWIĄZANIACH EMITENTA LUB JEDNOSTKI OD NIEGO ZALEŻNEJ Z PODMIOTEM BĘDĄCYM STRONĄ TRANSAKCI,**
- c. **INFORMACJI O PRZEDMIOCIE TRANSAKCI,**
- d. **ISTOTNYCH WARUNKÓW TRANSAKCI, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM WARUNKÓW FINANSOWYCH ORAZ WSKAZANIEM OKREŚLONYCH PRZEZ STRONĘ SPECYFICZNYCH WARUNKÓW, CHARAKTERYSTYCZNYCH DLA TEJ UMOWY, W SZCZEGÓLNOŚCI ODBIEGAJĄCYCH OD WARUNKÓW POWSZECHNIE STOSOWANYCH DLA DANEGO TYPU UMÓW,**
- e. **INNYCH INFORMACJI DOTYCZĄCYCH TYCH TRANSAKCI, JEŻELI SĄ NIEZBĘDNE DO ZROZUMIENIA SYTUACJI MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ I WYNIKU FINANSOWEGO EMITENTA,**
- f. **WSZELKICH ZMIAN TRANSAKCI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, OPISANYCH W OSTATNIM SPRAWOZDANIU ROCZNYM, KTÓRE MOGŁY MIEĆ ISTOTNY WPŁYW NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY EMITENTA**

PRZY CZYM JEŻELI ODPOWIEDNIE INFORMACJE ZOSTAŁY PRZEDSTAWIONE W PÓŁROCZNYM SKRÓCONYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, OBOWIĄZEK UZNAJE SIĘ ZA SPEŁNIONY POPRZEZ WSKAZANIE MIEJSCA ZAMIESZCZENIA TYCH INFORMACJI;



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

W I półroczu 2019 r. Emitent nie dokonywał transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe. Emitent istotne zawarte transakcje opisał poniżej.

Zaciągnięte pożyczki długoterminowe:

Umowy otrzymanych pożyczek pieniężnych wg. stanu na dzień 30.06.2019 r.						
Pożyczkodawca	Data udzielenia pożyczki	Kwota udzielonej pożyczki	Termin spłaty pożyczki	Wysokość oprocentowania	Pozostały do spłaty kapitał	Zabezpieczenie spłaty pożyczki
Patro Invest Sp. z o.o.	14.12.2018	26.800 tys. zł	31.12.2020	WIBOR dla depozytów 1 jedno miesięcznych	27.040 tys. zł	Weksel własny in blanco, przewłaszczenie udziałów Spółki IFEA Sp. z o.o.

Umowy przejęcia długu FON Zarządzenie Nieruchomościami Sp. z o.o. wg. stanu na dzień 30.06.2019 r.						
Wierzyciele	Data przejęcia długu	Kwota przejętego długu	Termin spłaty długu	Wysokość oprocentowania	Pozostało do spłaty	Zabezpieczenie spłaty
FON SE	27.06.2019	19.994 tys. zł	24.04.2021	WIBOR dla depozytów 1 jedno miesięcznych +4,5%	20 007 tys. zł	hipoteka
Investment Friends SE (umowa warunkowa)	27.06.2019	6.736 tys. zł	24.04.2021	WIBOR dla depozytów 1 jedno miesięcznych +4,5%	6.736 tys. zł	hipoteka

W dniu 27.06.2019 r. Emitent zawarł ze spółką FON Zarządzenie Nieruchomościami Sp. z o.o. w Płocku (KRS 0000594728) dwie umowy na mocy której spółka FON Zarządzenie

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000,00 EUR w całości opłacony
Sąd Rej. dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wyd. Gosp. KRS
KRS 0000782225

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

Nr rachunku bankowego:
32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.
13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BNP Paribas B.P. S.A.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Nieruchomościami Sp. z o.o. w Płocku przeniosła na Emitenta własność nieruchomości komercyjnej położonej w Poznaniu w zamian za przejęcie długów spółki FON Zarządanie Nieruchomościami Sp. z o.o. w Płocku wobec FON SE z siedzibą w Tallinie, Estonia oraz Investment Friends SE z siedzibą w Tallinie, Estonia.

Na mocy Umów z dnia 27.06.2019 r. Emitent nabył kompleks nieruchomości komercyjnych stanowiących funkcjonalną całość obejmujących w szczególności prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 2,3291 ha oraz prawo własności posadowionych na tej działce budynków, budowli i urządzeń.

Nieruchomość zlokalizowana jest w Poznaniu przy ul. Kopanina 54/56, w niewielkiej odległości od ulicy Głogowskiej stanowiącej dogodnie połączenie z centrum miasta, drogi krajowej nr 5 oraz węzła autostrady A2. Rejon lokalizacji charakteryzuje się sporym zainwestowaniem a najbliższe otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa komercyjna. Nieruchomość o łącznej powierzchni najmu 24.430 m², jest obecnie w całości skomercjalizowana.

Jedna z Umów z dnia 27.06.2019 r. obejmująca prawo użytkowania wieczystego niezabudowanej działki gruntu ma charakter warunkowy na podstawie Ustawy o gospodarce nieruchomościami ze względu na przysługujące Gminie Miasto Poznań prawa pierwokupu.

Świadczeniami Emitenta w zamian za przejęcie prawa do nieruchomości opisanych wyżej jest przejęcie przez Emitenta zobowiązań (długów) spółki FON Zarządanie Nieruchomościami Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku wobec spółki FON SE z siedzibą w Tallinie, Estonia oraz Investment Firends SE z siedzibą w Tallinie, Estonia.

Przejęte przez Emitenta zobowiązanie (dług) wobec spółki FON SE z siedzibą w Tallinie, wynika z tytułu udzielonej spółce FON Zarządanie Nieruchomościami w dniu 24.04.2018 r. pożyczki w kwocie (kapitał) 19.042.400,00 zł (słownie złotych: dziewiętnaści milionów czterdzieści dwa tysiące czterysta złotych), której stan zadłużenia na dzień 27.06.2019r. wynosi łącznie: 19.994.231,10 zł (słownie złotych: dziewiętnaście milionów dziewięćset dziewięćdziesiąt cztery tysiące dwieście trzydzieści jeden 10/100) (kapitał + odsetki). Pożyczka jest oprocentowana według zmiennej stopy oprocentowania równej stopie WIBOR1 powiększonej o 4,5%. Odsetki naliczane są w okresach miesięcznych, termin spłaty pożyczki to 24.04.2021 r. Pożyczka zabezpieczona jest ustanowioną hipoteką na opisanej w niniejszym raporcie nieruchomości do wysokości 27.600.000,00 zł (słownie złotych: dwadzieścia siedem milionów sześćset tysięcy 00/100).

Przejęte przez Emitenta zobowiązanie (dług) wobec spółki Investment Friends SE z siedzibą w Tallinie, wynika z tytułu udzielonej spółce FON Zarządanie Nieruchomościami w dniu 24 kwietnia 2018 r. pożyczki w kwocie (kapitał) 6.957.600,00 zł (słownie: sześć milionów dziewięćset pięćdziesiąt siedem tysięcy sześćset złotych), której stan zadłużenia na dzień 27.06.2019r. wynosi: 6.736.416,63 zł (słownie sześć milionów siedemset trzydzieści sześć tysięcy czterysta szesnaście złotych sześćdziesiąt trzy grosze). Pożyczka jest oprocentowana



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

według zmiennej stopy oprocentowania równej stopie WIBOR1 powiększonej o 4,5%. Odsetki naliczane i płatne są w okresach miesięcznych, termin spłaty pożyczki to 24.04.2021 r. Pożyczka zabezpieczona jest ustanowioną hipoteką na opisanej w niniejszym raporcie nieruchomości do wysokości 10.090.000,00 zł (słowie złotych: dziesięć milionów dziewięćdziesiąt tysięcy 00/100).

Umowa obejmująca przejęcie długu wobec spółki Investment Friends SE z siedzibą w Tallinie jest Umową warunkową na podstawie Ustawy o gospodarce nieruchomościami ze względu na przysługujące Gminie Miasto Poznań prawa pierwokupu.

W dniu 07.08.2019 r. w związku z rezygnacją przez Miasto Poznań z prawa pierwokupu, Emitent nabył prawo użytkowania wieczystego niezabudowanej działki wchodzącej w skład nieruchomości komercyjnej w Poznaniu przy ul. Kopanina 54/56. Umowa z dnia 27.06.2019 r. obejmująca użytkowanie wieczyste niezabudowanej działki miała charakter warunkowy. W związku z rezygnacją przez Miasto Poznań z prawa pierwokupu spełniony został warunek określony w tej umowie. Wobec powyższego, w związku ze spełnieniem się warunku nabycia przez Emitenta opisanej wyżej nieruchomości Emitent w dniu 07.08.2019 r. zawarł w wykonaniu umowy warunkowej z dnia 27.06.2019 r. umowę przenoszącą własność opisanej powyżej nieruchomości wchodzącej w skład nieruchomości komercyjnej w Poznaniu przy ul. Kopanina 54/56.

IX. INFORMACJE O UDZIELENIU PRZEZ EMITENTA LUB PRZEZ JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ PORĘCZEŃ KREDYTU LUB PORĘCZEŃ POŻYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI - ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI LUB JEDNOSTCE ZALEŻNEJ OD TEGO PODMIOTU, JEŻELI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH PORĘCZEŃ LUB GWARANCJI JEST ZNACZĄCA, Z OKREŚLENIEM:

- a. **NAZWY (FIRMY) PODMIOTU, KTÓREMU ZOSTAŁY UDZIELONE PORĘCZENIA LUB GWARANCJE,**
- b. **ŁĄCZNEJ KWOTY KREDYTÓW LUB POŻYCZEK, KTÓRA W CAŁOŚCI LUB W OKREŚLONEJ CZĘŚCI ZOSTAŁA ODPOWIEDNIO PORĘCZONA LUB GWARANTOWANA,**
- c. **OKRESU, NA JAKI ZOSTAŁY UDZIELONE PORĘCZENIA LUB GWARANCJE,**
- d. **WARUNKÓW FINANSOWYCH, NA JAKICH ZOSTAŁY UDZIELONE PORĘCZENIA LUB GWARANCJE, ZE WSKAZANIEM WYNAGRODZENIA EMITENTA OKREŚLENIEM WYNAGRODZENIA EMITENTA LUB JEDNOSTKI OD NIEGO ZALEŻNEJ ZA UDZIELENIE PORĘCZEŃ LUB GWARANCJI,**



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

e. CHARAKTERU POWIĄZAŃ ISTNIEJĄCYCH POMIĘDZY EMITENTEM A PODMIOTEM, KTÓRY ZACIĄGNAŁ KREDYTY LUB POŻYCZKI;

W okresie I półrocza 2019 roku ELKOP SE nie udzielała poręczeń kredytu lub poręczeń pożyczek lub gwarancji.

X. INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM EMITENTA SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEGO SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ EMITENTA

Spółka ELKOP SE za pierwsze półrocze 2019 roku osiągnęła:

- Przychody ze sprzedaży usług: 3 712 tys. zł
- Zysk z działalności operacyjnej: 1 174 tys. zł
- Zysk przed opodatkowaniem 893 tys. zł
- Zysk netto: 658 tys. zł
- Aktywa razem: 115 771 tys. zł
- Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej: 1 388 tys. zł
- Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej: -764 tys. zł
- Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej: 0 zł
- Kapitał własny: 59 946 tys. zł
- Kapitał zakładowy: 67 456 tys. zł

Jednocześnie czynnikiem w działalności Emitenta, mającym wpływ na osiągnięte przychody z działalności operacyjnej był efektywny wynajem własnych powierzchni komercyjnych, o łącznej powierzchni ponad 100.700 m², jak również w działalności Emitenta, czynnikiem mającym wpływ na osiągnięte przychody 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, a tym samym doprowadzenie do całkowitej zajętości powierzchni komercyjnych przez Najemców.

Przychody netto ze świadczenia usług wynajmu własnych nieruchomości za I półrocze 2019 r. wyniosły 3.611.317,38 zł.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- Zarządzanie portfelem jest strategiczną formą zarządzania ukierunkowaną na długookresowe cele, które zostaną osiągnięte poprzez uwzględnienie, stworzenie oraz wdrożenie strategii mających na celu optymalizację rentowności nieruchomości. Usługi związane z zarządzaniem portfelem nieruchomości, zazwyczaj koncentrują się na maksymalizacji przychodów z nieruchomości, zarządzaniem najmem, identyfikacji i minimalizacji ryzyk oraz optymalnym wykorzystaniu zasobów zarówno pod względem operacyjnym, jak i finansowym. Przy zarządzaniu portfelem nieruchomości niezwykle ważna jest optymalizacja, a co za tym idzie - standaryzacja usług i planowanie każdego etapu procesu.
- Strategia rozwoju Spółki ELKOP SE 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 nieruchomości Emitenta poprzez zakup kolejnych nieruchomości komercyjnych, produkcyjnych w atrakcyjnych regionach Polski, dalszą modernizację własnych nieruchomości podnosząc z jednej strony ich wartość rynkową zaś z drugiej strony to sprostanie wciąż rosnącym wymaganiom Klientów w segmencie najmu nieruchomości.

Główne cele strategiczne:

- wzmacnianie stabilnej pozycji Spółki w obszarach, gdzie ELKOP SE 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 SE

Główne kierunki rozwoju:

- perspektywiczna działalność z dużym potencjałem wzrostu;



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- działanie w niszy rynkowej, o dużych barierach wejścia dla konkurencji;
- wysoki poziom rentowności prowadzonego biznesu;
- dywersyfikacja sprzedaży.

Rozwój Spółki uwzględniający stabilny fundament ELKOP SE 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 finansowania zewnętrznego.

Komercjalizacja powierzchni przeznaczonych do wynajmu:

Chorzów: biura wynajęte 96 %, hale wynajęte 100 %

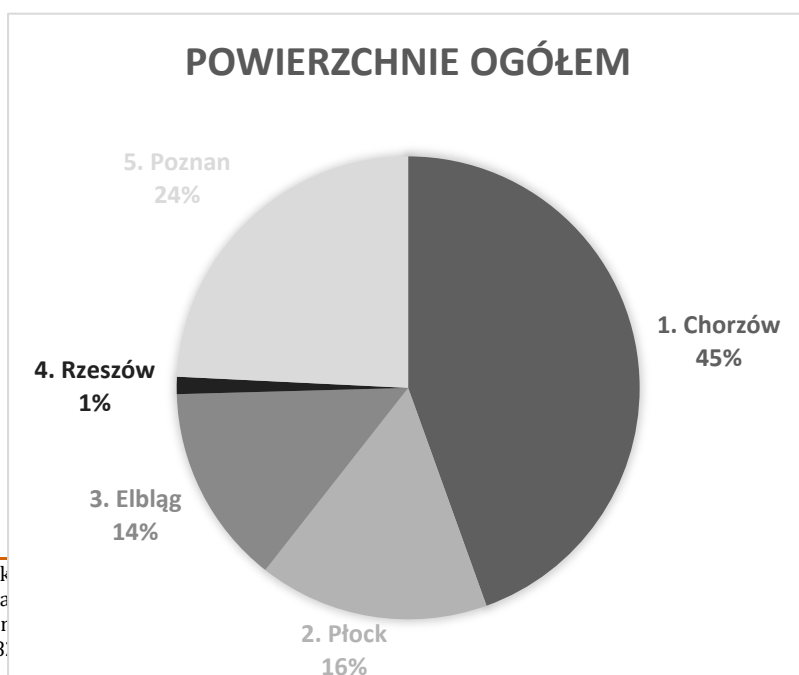
Płock: wynajęte 100 %

Płock COC wynajęte: 60 %

Elbląg: biura wynajęte 70 %, hale wynajęte 100 %

Rzeszów biura: 95 %

Poznań: 99 %



Chorzów: 44.874 m²

Płock: 16.218 m²

Elbląg: 14.093 m²

Rzeszów: 1.214 m²

Poznań: 24.430 m²



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Zarząd ELKOP SE również zwraca uwagę, że przy przyjęciu na potrzeby sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2019 r. wartości kompleksu nieruchomości położonych w Płocku przy ul. Piłsudskiego 35 (Cotex Office Center), kierując się zasadą ostrożności oraz unikatowym charakterem i uwarunkowaniami lokalnymi w szczególności brakiem aktywności transakcyjnej na rynku lokalnym odnośnie porównywalnych nieruchomości, przy sporządzeniu Sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2019 r., przyjął konserwatywne szacunki odnośnie wartości tej nieruchomości, które w ocenie Zarządu odpowiadają realnej wartości tej nieruchomości.

W ocenie Zarządu istotnymi zdarzeniami, które miały miejsce w pierwszym półroczu 2019 roku były następujące wydarzenia:

W okresie sprawozdawczym Emitent przekazał do publicznej wiadomości informacje o zawartych znaczących umowach oraz istotnych zdarzeniach:

➤ **Dnia 18 stycznia 2019 r., odbyło się w siedzibie spółki w Płocku, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie akcjonariuszy ELKOP S.A.**

NWZ w dniu 18.01.2019 r., podjęło uchwałę o ogłoszeniu przerwy w obradach do dnia 04.02.2019 r., do godz. 11:00. Ogłoszono, że obrady będą kontynuowane w tym samym miejscu tj. w siedzibie Spółki w Płocku.

➤ **Dnia 21 stycznia 2019 r., raportem bieżącym nr 4/2019 Zarząd Emitenta poinformował, że w dniu 21.01.2019 r. Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie, Wydział Gospodarczy KRS dokonał rejestracji zmian Statutu Spółki wynikających z treści uchwał Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 19.12.2018 r., które podane zostały przez Emitenta do publicznej wiadomości raportem bieżącym nr 90/2018 z dnia 19.12.2018 r. Z odpisu aktualnego KRS Spółki wynika, że Sąd Rejestrowy dokonał zmian zgodnie z treścią wniosku Emitenta. Emitent poinformował, że zgodnie z treścią Uchwał Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 19.12.2018 r. Sąd Rejestrowy**



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

dokonał rejestracji zmiany artykułu 8 Statutu Spółki, w zakresie zmiany wartości nominalnej akcji spółki z dotychczasowej 0,07 zł do wartości 7,00 zł każda akcja przy jednoczesnym zmniejszeniu ich ilości.

Treść zmienionych postanowień Statutu Spółki:

„Artykuł 8.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 68.950.000,00 zł (sześćdziesiąt osiem milionów dziewięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych) i dzieli się na 9.850.000 (dziewięć milionów osiemset pięćdziesiąt tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 7,00 zł (siedem złotych) każda akcja, o numerach od 0000001 do 9850000.”

- **Dnia 28 stycznia 2019 r., raportem bieżącym nr 6/2019** Zarząd Emitenta poinformował, że w dniu 28.01.2019 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na wniosek Emitenta podjął uchwałę nr 47/2019 w sprawie zawieszenia na Głównym Rynku GPW obrotu akcjami Spółki, w związku z procedurą scalenia akcji. Emitent poinformował, że procedura scalenia akcji Spółki została wszczęta przez Zarząd w związku z treścią uchwał Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 19.12.2018 r. Zawieszenie obrotu akcjami Spółki nastąpi w okresie od dnia 04.02.2019 r. włącznie do dnia 14.02.2019 r. włącznie. Wobec powyższego Zarząd Emitenta poinformował, że:
 1. zlecenia maklerskie na akcje Emitenta przekazane na giełdę a nie zrealizowane do dnia 01.02.2019 r. włącznie, tracą ważność po zakończeniu sesji giełdowej tego dnia, oraz
 2. w okresie zawieszenia obrotu akcjami Spółki zlecenia maklerskie na akcje Spółki nie będą przyjmowane.

- **Dnia 04 lutego 2019 r. kontynuowane było po przerwie Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie akcjonariuszy Emitenta z dnia 18 stycznia 2019 r.**

Istotne uchwały podjęte przez NWZ:

Uchwała numer 1 NWZ w sprawie obniżenia kapitału zakładowego w drodze obniżenia wartości nominalnej wszystkich akcji Spółki oraz zmiany Statutu Spółki

§ 1



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

1. *Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie ELKOP S.A. z siedzibą w Płocku w związku powstaniem Spółki Europejskiej ELKOP SE z siedzibą w Płocku stosownie do postanowień Rozporządzenia Rady (WE) nr 2157/2001 z dnia 8 października 2001 roku w sprawie statutu spółki europejskiej (SE) z dnia 08 października 2001 roku (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 1,60 EURO (jeden euro sześćdziesiąt eurocentów) a wartość kapitału zakładowego będzie wynosiła 15.760.000,00 EURO (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 31 stycznia 2019 roku na poziomie 1,00 EURO= 4,2802 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 roku w sprawie statutu spółki europejskiej (SE) z dnia 8 października 2001 roku (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 1.494.048,00 zł (jeden milion czterysta dziewięćdziesiąt cztery tysiące czterdzieści osiem złotych 00/100), tj. z kwoty 68.950.000,00 zł (sześćdziesiąt osiem milionów dziewięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych) do kwoty 67.455.952,00 zł (sześćdziesiąt siedem milionów czterysta pięćdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt dwa złote 00/100) co stanowi równowartość kwoty 15.760.000,00 EURO (piętnaście milionów siedemset sześćdziesiąt tysięcy EURO).*
2. *Kapitał zakładowy Spółki obniża się poprzez zmniejszenie wartości nominalnej każdej akcji Spółki z dotychczasowej wartości nominalnej 7,00 zł (siedem złotych 00/100) do wartości nominalnej 6,84832 zł (sześć złotych 84832/100000) co stanowi równowartość kwoty 1,60 EURO (jeden euro sześćdziesiąt centów).*
3. *Obniżenie kapitału zakładowego w sposób opisany w ust. 1 i 2 powyżej ma na celu przeniesienie kwoty 1.494.048,00 zł (jeden milion czterysta dziewięćdziesiąt cztery tysiące czterdzieści osiem 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*



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

1.494.048,00 zł (jeden milion czterysta dziewięćdziesiąt cztery tysiące czterdzieści osiem 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 8c) porządku obrad niniejszego Walnego Zgromadzenia.

§ 6

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie ELKOP S.A. w Płocku postanawia upoważnić Zarząd Spółki do:

1. złożenia oświadczenia o spełnieniu wszystkich warunków obniżenia kapitału zakładowego przewidzianych w ustawie i statucie oraz uchwale o obniżeniu kapitału zakładowego (art. 458 § 3 k.s.h.),
2. 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.
3. 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,
4. wykonania wszelkich innych czynności prawnych i faktycznych celem realizacji postanowień niniejszej uchwały.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie ELKOP S.A. w Płocku postanawia, że jeżeli pomiędzy dniem 07 grudnia 2018 roku a ostatnim dniem miesiąca kalendarzowego poprzedzającego dzień powstania Spółki Europejskiej stosownie do Uchwały przewidzianej w punkcie 8e) 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.

§ 7

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Uchwała numer 2 NWZ w sprawie utworzenia kapitału rezerwowego

§ 1

W związku z obniżeniem kapitału zakładowego Spółki wynikającego z Uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia ELKOP S.A. w Płocku z dnia 04 lutego 2019 roku 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 rezerwowo (art. 457 § 1 pkt. 2 k.s.h.) Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie ELKOP S.A. z siedzibą w Płocku postanawia utworzyć osobny kapitał rezerwowo na który zostanie przekazana kwota obniżenia kapitału zakładowego w wysokości 1.494.048,00 zł (jeden milion czterysta dziewięćdziesiąt cztery tysiące czterdzieści osiem złotych 00/100) wynikająca z uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia ELKOP S.A. w Płocku z dnia 04 lutego 2019 roku.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 3 NWZ w sprawie zmiany statutu Spółki

§ 1

Na podstawie art. 430 § 1 Kodeksu spółek handlowych Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, postanawia dokonać następujących zmian Statutu Spółki:

- a) Skreśla się dotychczasową treść Artykułu 1, Artykułu 3, Artykuł 4, Artykuł 7, Artykułu 8, Artykuł 8a, Artykułu 9, Artykułu 10, Artykułu 11, Artykułu 12, Artykułu 13, Artykułu 14, Artykułu 15, Artykułu 16, Artykułu 17, Artykułu 18, Artykułu 19, Artykułu 20, Artykułu 21, Artykułu 22, Artykułu 23, Artykułu 24, Artykułu 25, Artykułu 26 oraz skreśla się tytuły poszczególnych rozdziałów pomiędzy skreślonymi artykułami a w miejsce skreślonych artykułów oraz tytułów rozdziałów dodaje się § 1, § 3, § 4, § 7, § 8, § 9, § 10, § 11, § 12, § 13, § 14, § 15 16, § 17, § 18, § 19, § 20, § 21, § 22, § 23, § 24, § 25, § 26 oraz nowe tytuły rozdziałów.*

Uchwała nr 4 NWZ w sprawie połączenia ELKOP Spółka Akcyjna z siedzibą w Płocku, Polska (Spółka Przejmująca) ze spółką zależną prawa czeskiego ELKOP1 Polska Akciová společnost 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



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Rozporządzenia Rady (WE) nr 2157/2001 z dnia 8 października 2001 roku 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)

Na podstawie art. 15 oraz art. 18 Rozporządzenia Rady (WE) nr 2157/2001 z dnia 8 października 2001 roku w sprawie statutu spółki europejskiej (SE) (Dz. Urz. UE. L Nr 294, str. 1 ze zm.; dalej jako „Rozporządzenie SE”) Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie ELKOP Spółka Akcyjna z siedzibą w Płocku (dalej: „ELKOP S.A.”, „Spółka” lub „Spółka Przejmująca”), po zapoznaniu się z:

- 1. Planem połączenia,*
 - 2. Załącznikami do Planu połączenia,*
- uchwala co następuje.*

§ 1

Na podstawie art. 2 ust. 1 w związku z art. 17 ust. 2 lit a) oraz 18 Rozporządzenia SE, dokonane zostanie połączenie spółek: ELKOP1 Polska Akciová společnost z siedzibą w Ostrawie (dalej jako „ELKOP1 Polska a. s.”), Poděbradova 2738/16, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, numer identyfikacyjny 065 06 712, wpisaną do Rejestru Gospodarczego prowadzonego przez Sąd Regionalny w Ostrawie, w oddziale B zakładka 10984 jako Spółką Przejmowaną oraz ELKOP SPÓŁKA AKCYJNA z siedzibą w Płocku przy ul. Zygmunta Padlewskiego 18C, Polska, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000176582, NIP 6270011620, REGON 272549956 – jako Spółką Przejmującą, poprzez przejęcie Spółki Przejmowanej ELKOP1 Polska a.s. przez ELKOP S.A. jako Spółkę Przejmującą. Ponieważ wszystkie akcje Spółki przejmowanej należą do Spółki przejmującej, połączenie nastąpi w trybie uproszczonym zgodnie z treścią art. 31 w zw. z art. 22 Rozporządzenia SE. Warunki połączenia określone zostały w planie połączenia, który został udostępniony na stronach www łączących się Spółek pod adresem: <http://www.elkop.pl> oraz <http://elkopse.eu> w dniu 07 grudnia 2018 roku oraz w formie raportu ESPI nr 81/2018 roku.

§ 2

W wyniku połączenia, o którym mowa w § 1 niniejszej Uchwały, na podstawie artykułu 2 ust. 1 w związku z artykułem 17 ust. 2 lit a) art. 18 oraz 29 ust. 1 Rozporządzenia Rady (WE) nr 2157/2001 z dnia 8 października 2001 roku w sprawie statutu spółki europejskiej (SE) (Dz. Urz. UE. L Nr 294, str. 1 ze zm.) ELKOP S.A. jako Spółka Przejmująca, przyjmie formę prawną Spółki Europejskiej (SE).

§ 3

Połączenie Spółek zostanie przeprowadzone bez podwyższenia kapitału zakładowego ELKOP S.A. jako Spółki przejmującej na podstawie art. 18 Rozporządzenia SE wobec faktu, że Spółka Przejmująca jest właścicielem wszystkich akcji Spółki Przejmowanej.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

§ 4

Na podstawie art. 23 Rozporządzenia SE, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie wyraża zgodę na plan połączenia ze spółką ELKOP1 Polska a.s., został udostępniony na stronach www łączących się Spółek pod adresem: <http://www.elkop.pl> oraz <http://elkopse.eu> w dniu 07 grudnia 2018 roku oraz w formie raportu ESPI nr 81/2018 roku.

Uchwała numer 5 NWZ w sprawie przyjęcia Statutu Spółki Europejskiej

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie ELKOP S.A. z siedzibą w Płocku w związku z treścią Uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 04 lutego 2019 roku w sprawie: połączenia ELKOP Spółka akcyjna z siedzibą w Płocku, Polska (Spółka Przejmująca) ze spółką zależną prawa czeskiego ELKOP1 Polska Akciová společnost 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 roku 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) oraz w związku z treścią Uchwał nr 1,2 oraz 3, Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 04 lutego 2019 roku oraz wynikających z treści tych Uchwał zmian Statutu Spółki niniejszym postanawia:

- 1) Wraz z rejestracją połączenia o którym mowa w uchwale nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 04 lutego 2019 roku stosownie do treści § 2 tej uchwały przyjąć formę prawną Spółki Europejskiej,
- 2) Wyrazić kapitał zakładowy Spółki w walucie EURO stosownie do treści Artykułu 4 Rozporządzenia Rady (WE) nr 2157/2001 z dnia 8 października 2001 roku w sprawie statutu spółki europejskiej (SE) (Dz. Urz. UE. L Nr 294, str. 1 ze zm.)
- 3) Przyjąć Statut Spółki ELKOP SE z siedzibą w Płocku

Uchwała numer 6 NWZ w sprawie uchylenia uchwał Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia ELKOP S.A. z dnia 03 stycznia 2018 roku

§ 1

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie ELKOP S.A. z siedzibą w Płocku niniejszym postanawia dokonać uchylenia następujących uchwał Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia ELKOP S.A. z dnia 03 stycznia 2018 roku :

- 1) Uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia ELKOP S.A. z dnia 03 stycznia 2018 roku w sprawie obniżenia kapitału zakładowego w drodze obniżenia wartości nominalnej wszystkich akcji Spółki oraz zmiany Statutu Spółki;



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- 2) *Uchwały nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia ELKOP S.A. z dnia 03 stycznia 2018 roku w sprawie utworzenia kapitału rezerwowego;*
- 3) *Uchwały nr 7 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia ELKOP S.A. z dnia 03 stycznia 2018 roku w sprawie zmiany uchwały nr 21 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 29 kwietnia 2016 roku zmienionej uchwałą nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 28 grudnia 2016 roku oraz zmiany Statutu Spółki;*
- 4) *Uchwały nr 8 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia ELKOP S.A. z dnia 03 stycznia 2018 roku w sprawie zmiany Statutu Spółki*
- 5) *Uchwały nr 9 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia ELKOP S.A. z dnia 03 stycznia 2018 roku w sprawie połączenia ELKOP Spółka Akcyjna z siedzibą w Chorzowie, Polska (Spółka Przejmująca) ze spółką zależną prawa czeskiego ELKOP1 Polska Akciová společnost 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 roku 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);*
- 6) *Uchwały nr 10 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia ELKOP S.A. z dnia 03 stycznia 2018 roku w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Spółki Europejskiej.*

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

- **Dnia 19 lutego 2019 r., raportem bieżącym nr 10/2019** Zarząd Emitenta poinformował, że w dniu 19.02.2019 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę o powołaniu z dniem 01.03.2019 r., Panią Annę Kajkowską na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Spółki ELKOP S.A.
- **Dnia 01 marca 2019 r., raportem bieżącym nr 11/2019** Zarząd Emitenta poinformował, że w związku z prowadzonymi przez Zarząd Spółki pracami nad raportem okresowym za 2018 rok, którego publikacja przewidziana została na dzień 05.03.2019 r., Zarząd Emitenta w dniu 01.03.2019 r. podjął decyzję o dokonaniu na dzień bilansowy 31.12.2018 r. aktualizacji wyceny wartość aktywów finansowych Emitenta z tytułu zmniejszenia wartości udziałów IFEA Sp. z o.o. o kwotę 1.821 tys. zł. Emitent poinformował, iż na dzień bilansowy 31.12.2018 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu posiada 1.690 udziałów spółki IFEA Sp. z o.o., która to liczba stanowi 5,84% udziału w kapitale zakładowym oraz uprawnia do oddania 1.690 głosów stanowiących 5,84% ogólnej liczbie głosów IFEA Sp. z o.o. W konsekwencji opisanej powyżej aktualizacji wyceny, kapitał z aktualizacji wyceny w raporcie okresowym Emitenta za 2018 rok został obciążony kwotą w wysokości 6.708



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

tys. zł. Emitent poinformował, iż 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. o.o. po uwzględnieniu ww. aktualizacji wartości wyniesie w księgach Emitenta na dzień 31.12.2018 r. kwotę 1.742 tys. zł.

Zarząd Emitenta podjął decyzję o dokonaniu odpisu aktualizacyjnego wartości powyższego aktywa w oparciu o otrzymane dane finansowe spółki IFEA Sp. z o.o. Zarząd Emitenta uznał powyższą informację za istotną ze względu na łączną dotychczasową wartość okresowych aktualizacji wycen tego aktywa.

- **Dnia 05 marca 2019 r.** Emitent opublikował raport okresowy obejmujący rok 2018.
- **Dnia 19 kwietnia 2019 r., raportem bieżącym nr 13/2019** Zarząd Emitenta poinformował, że w dniu 19.04.2019 r. nastąpiła rejestracja połączenia Emitenta uprzednio działającego jako spółka akcyjna prawa polskiego pod firmą ELKOP SPÓŁKA AKCYJNA z siedzibą w Płocku przy ul. Zygmunta Padlewskiego 18C, Polska, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000176582, NIP 6270011620, REGON 272549956, ze spółką ELKOP1 Polska Akciová společnost 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). Spółka przejmująca ELKOP S.A. działa w branży wynajmu nieruchomości komercyjnych natomiast ELKOP 1 Polska Akciová společnost działa w branży wynajmu nieruchomości komercyjnych zgodnie z przedmiotem działalności ujawnionym we właściwym rejestrze, przy czym ELKOP1 Polska Akciová společnost jest podmiotem celowym, który zarejestrowany został w dniu 10 października 2017 r.

W wyniku rejestracji przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie połączenia Emitent przyjął formę prawną Spółki Europejskiej oraz aktualnie działa pod firmą ELKOP SE z siedzibą w Płocku przy ul. Padlewskiego 18C, Polska, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie Wydział XIV Gospodarczy pod numerem KRS 0000782225.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Połączenie nastąpiło na warunkach określonych w Planie Połączenia z dnia 07.12.2018 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 Akciová společnost - <http://elkopse.eu> a także raportem bieżącym ELKOP S.A. ESPI nr 82/2018 w dniu 07.12.2018 r.

Połączenie nastąpiło w drodze przejęcia przez ELKOP S.A. spółki ELKOP1 Polska Akciová společnost, 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).

Połączenie zostało zaakceptowane przez Walne Zgromadzenie Emitenta w dniu 4 lutego 2019 r. uchwałą nr 4, podaną do publicznej wiadomości raportem bieżącym ESPI nr 9/2019 w dniu 4 lutego 2019 r.

Zarząd Emitenta poinformował, że aktualnie kapitał zakładowy Spółki wyrażony został w walucie EURO i wynosi: 15.760 000,00 EURO (słownie: piętnaście milionów siedemset sześćdziesiąt tysięcy EURO 00/100) oraz dzieli się na 9.850.000 (dziewięć milionów osiemset pięćdziesiąt tysięcy) akcji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1,60 EURO (słownie: jeden euro sześćdziesiąt euro centów).

Emitent poinformował, że wraz z rejestracją połączenia zarejestrowane zostały zmiany Statutu Spółki wynikające z uchwał Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 4 lutego 2019 r. w związku z czym Emitent w załączeniu do niniejszego raportu podaje pełną treść aktualnego Statutu Spółki.

Emitent wyjaśnił również, że w związku z przyjęciem formy prawnej Spółki Europejskiej nie doszło do zmian w składzie organów Emitenta, nie doszło do zmian w zakresie praw przysługujących akcjonariuszom z posiadanych akcji Spółki z wyjątkiem zmiany wartości nominalnej akcji (wyrażenie w EURO) a Spółka kontynuuje swój byt prawny oraz działalność w formie Spółki Europejskiej.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- **Dnia 14 maja 2019 r.** na mocy uchwały Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych, po rozpatrzeniu wniosku spółki ELKOP SE, w systemie depozytowym nastąpiła zmiana wartości nominalnej akcji tej spółki oznaczonych kodem PLELKOP00013 z kwoty 7,00 PLN (siedem złotych) na kwotę 1,60 EUR (jeden euro sześćdziesiąt eurocentów) każda.
- **Dnia 16 maja 2019 r.** Emitent opublikował raport okresowy obejmujący pierwszy kwartał 2019 r.
- **Dnia 27 czerwca 2019 r.** odbyło się w siedzibie spółki w Płocku, Zwyczajne Walne Zgromadzenie akcjonariuszy ELKOP SE

Istotne uchwały podjęte przez ZWZ:

Uchwała nr 5 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok 2018

ZWZ zatwierdziło sprawozdanie Zarządu Spółki ELKOP S.A. z działalności w 2018 roku.

Uchwała nr 6 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok 2018 to jest za okres od 01 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku

ZWZ zatwierdziło Sprawozdanie Finansowe Spółki ELKOP S.A. za okres od 01 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku.

Uchwała nr 7 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółki za rok 2018.

ZWZ zatwierdziło Sprawozdanie Rady Nadzorczej ELKOP S.A. za okres od 01 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku.

Uchwała nr 8 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółki z oceny

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000,00 EUR w całości opłacony
Sąd Rej. dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wyd. Gosp. KRS
KRS 0000782225

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

Nr rachunku bankowego:
32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.
13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BNP Paribas B.P. S.A.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

sprawozdania Zarządu Spółki z działalności w roku 2018 oraz sprawozdania finansowego za rok 2018.

ZWZ zatwierdziło Sprawozdanie Rady Nadzorczej z oceny sprawozdania Zarządu Spółki z działalności w roku 2018 oraz sprawozdania finansowego za rok 2018.

Uchwała nr 9 w sprawie przeznaczenia zysku netto za okres od 01 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku.

ZWZ ustaliło, że zysk netto spółki za okres od 01 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku w wysokości 1.659.121,61 złotych (jeden milion sześćset pięćdziesiąt dziewięć tysięcy sto dwadzieścia jeden złotych 61/100) zostanie przeznaczony na kapitał zapasowy.

Uchwała nr 10 w sprawie udzielenia Prezesowi Zarządu absolutorium z wykonania obowiązków w roku 2018.

ZWZ udzieliło Panu Jackowi Koralewskiemu, absolutorium z wykonania obowiązków Prezesa Zarządu Spółki ELKOP SE z siedzibą w Płocku w roku obrotowym 2018, tj. w okresie od dnia 01 stycznia 2018 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku.

Uchwały od nr 11 do nr 20 w sprawie udzielenia Członkom Rady Nadzorczej absolutorium z wykonania obowiązków w roku 2018.

ZWZ udzieliło absolutorium wszystkim członkom Rady Nadzorczej Emitenta.

Uchwały od nr 21 do nr 26 w sprawie powołania członków Rady Nadzorczej na kolejną kadencję.

ZWZ powołało cały dotychczasowy skład Rady Nadzorczej na kolejną kadencję.

- **Dnia 27 czerwca 2019 r., raportem bieżącym nr 24/2019** Zarząd Emitenta poinformował, że w związku z powołaniem przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta z dnia 27.06.2019 r., Członków Rady Nadzorczej Emitenta do pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej ELKOP SE na kolejną kadencję, niniejszym poinformował, iż w 27.06.2019 r. powziął informację o ukonstytuowaniu się Rady Nadzorczej obecnej kadencji.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Rada Nadzorcza Emitenta postanowiła powierzyć funkcję:

- Przewodniczącego Rady Nadzorczej Panu Mariuszowi Patrowicz,
- Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Panu Wojciechowi Hetkowskemu,
- Sekretarza Rady Nadzorczej Pani Małgorzacie Patrowicz,
- Członka Rady Nadzorczej Pani Martynie Patrowicz,
- Członka Rady Nadzorczej Panu Damianowi Patrowicz,
- Członka rady Nadzorczej Panu Adamowi Stachowicz

Ponadto Rada Nadzorcza postanowiła ze swojego składu powołać Komitet Audytu w następującym składzie Pan Wojciech Hetkowski, Pani Małgorzata Patrowicz, Pan Adam Stachowicz. Funkcję Przewodniczącego Komitetu Audytu Rada Nadzorcza postanowiła powierzyć Panu Wojciechowi Hetkowskemu.

- **Dnia 27 czerwca 2019 r., raportem bieżącym nr 25/2019** Zarząd Emitenta poinformował, że w dniu 27.06.2019 r. Emitent zawarł ze spółką FON Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. w Płocku (KRS 0000594728) dwie umowy na mocy której spółka FON Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. w Płocku przeniosła na Emitenta własność nieruchomości komercyjnej położonej w Poznaniu w zamian za przejęcie długów spółki FON Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. w Płocku wobec FON SE z siedzibą w Tallinie, Estonia oraz Investment Friends SE z siedzibą w Tallinie, Estonia.

Emitent poinformował, że na mocy Umów z dnia 27.06.2019 r. Emitent nabył kompleks nieruchomości komercyjnych stanowiących funkcjonalną całość obejmujących w szczególności prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 2,3291 ha oraz prawo własności posadowionych na tej działce budynków, budowli i urządzeń.

Nieruchomość zlokalizowana jest w Poznaniu przy ul. Kopanina 54/56, w niewielkiej odległości od ulicy Głogowskiej stanowiącej dogodne połączenie z centrum miasta, drogi krajowej nr 5 oraz węzła autostrady A2. Rejon lokalizacji charakteryzuje się sporym zainwestowaniem a najbliższe otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa komercyjna. Nieruchomość o łącznej powierzchni najmu 24.430 m², jest obecnie w całości skomercjalizowana.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Emitent poinformował, że jedna z Umów z dnia 27.06.2019 r. obejmująca prawo użytkowania wieczystego niezabudowanej działki gruntu ma charakter warunkowy na podstawie Ustawy o gospodarce nieruchomościami ze względu na przysługujące Gminie Miasto Poznań prawa pierwokupu.

Świadczeniami Emitenta w zamian za przejęcie prawa do nieruchomości opisanych wyżej jest przejęcie przez Emitenta zobowiązań (długów) spółki FON Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku wobec spółki FON SE z siedzibą w Tallinie, Estonia oraz Investment Firends SE z siedzibą w Tallinie, Estonia.

Przejęte przez Emitenta zobowiązanie (dług) wobec spółki FON SE z siedzibą w Tallinie, wynika z tytułu udzielonej spółce FON Zarządzanie nieruchomości w dniu 24.04.2018 r. pożyczki w kwocie (kapitał) 19.042.400,00 zł (słownie złotych: dziewiętnaście milionów czterdzieści dwa tysiące czterysta złotych), której stan zadłużenia na dzień 27.06.2019r. wynosi łącznie: 19.994.231,10 zł (słownie złotych: dziewiętnaście milionów dziewięćset dziewięćdziesiąt cztery tysiące dwieście trzydzieści jeden 10/100) (kapitał + odsetki). Pożyczka jest oprocentowana według zmiennej stopy oprocentowania równej stopie WIBOR1 powiększonej o 4,5%. Odsetki naliczane są w okresach miesięcznych, termin spłaty pożyczki to 24.04.2021 r. Pożyczka zabezpieczona jest ustanowioną hipoteką na opisaną w niniejszym raporcie nieruchomość do wysokości 27.600.000,00 zł (słownie złotych: dwadzieścia siedem milionów sześćset tysięcy 00/100).

Przejęte przez Emitenta zobowiązanie (dług) wobec spółki Investment Friends SE z siedzibą w Tallinie, wynika z tytułu udzielonej spółce FON Zarządzanie nieruchomości w dniu 24 kwietnia 2018 r. pożyczki w kwocie (kapitał) 6.957.600,00 zł (słownie: sześć milionów dziewięćset pięćdziesiąt siedem tysięcy sześćset złotych), której stan zadłużenia na dzień 27.06.2019 r. wynosi: 6.736.416,63 zł (słownie sześć milionów siedemset trzydzieści sześć tysięcy czterysta szesnaście złotych sześćdziesiąt trzy grosze). Pożyczka jest oprocentowana według zmiennej stopy oprocentowania równej stopie WIBOR1 powiększonej o 4,5%. Odsetki naliczane są w okresach miesięcznych, termin spłaty pożyczki to 24.04.2021 r. Pożyczka zabezpieczona jest ustanowioną hipoteką na opisaną w niniejszym raporcie nieruchomość do wysokości 10.090.000,00 zł (słownie złotych: dziesięć milionów dziewięćdziesiąt tysięcy 00/100).



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Umowa obejmująca przejęcie długu wobec spółki Investment Friends SE z siedzibą w Tallinie jest Umową warunkową na podstawie Ustawy o gospodarce nieruchomościami ze względu na przysługujące Gminie Miasto Poznań prawa pierwokupu.

Emitent poinformował, że w dniu 27.06.2019 r. skierował do wierzycieli tj. spółek FON SE oraz Investment Friends SE zawiadomienia o zawartych umowach wraz z wnioskiem o wyrażenie zgody na podstawie art. 519 k.c.

Emitent informuje, że pomiędzy Emitentem a spółką FON Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. zachodzą powiązania osobowe i kapitałowe.

Prezes Zarządu spółki FON Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. pełni funkcję Członka Rady Nadzorczej Emitenta.

Emitent informuje, że znaczący akcjonariusz Emitenta spółka Patro Invest OÜ, Estonia posiadający akcje Emitenta reprezentujące 36,01 % udziału w kapitale zakładowym oraz ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta jest również znaczącym akcjonariuszem spółek FON SE i Investment Friends SE.

ISTOTNE WYDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

- **Dnia 07 sierpnia raportem bieżącym nr 26/2019** Zarząd Emitenta poinformował że w dniu 07.08.2019 r. w związku z rezygnacją przez Miasto Poznań z prawa pierwokupu, Emitent nabył prawo użytkowania wieczystego niezabudowanej działki wchodzącej w skład nieruchomości komercyjnej w Poznaniu przy ul. Kopanina 54/56 o której nabyciu Emitent informował raportem bieżącym nr 25/2019 z dnia 27.06.2019 r. Umowa z dnia 27.06.2019 r. obejmująca użytkowanie wieczyste niezabudowanej działki miała charakter warunkowy. W związku z rezygnacją przez Miasto Poznań z prawa pierwokupu spełniony został warunek określony w tej umowie. Wobec powyższego Emitent poinformował, że w związku ze spełnieniem się warunku nabycia przez Emitenta opisanej wyżej nieruchomości Emitent w dniu 07.08.2019 r. zawarł w wykonaniu umowy warunkowej z dnia 27.06.2019 r. umowę przenoszącą własność



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

opisanej powyżej nieruchomości wchodzącej w skład nieruchomości komercyjnej w Poznaniu przy ul. Kopanina 54/56.

- **Dnia 12 sierpnia raportem bieżącym nr 27/2019** Zarząd Emitenta poinformował, że w dniu 12.08.2019 r. do Spółki wpłynął wniosek akcjonariusza Patro Invest OÜ o zwołanie Walnego Zgromadzenia w trybie art. 400 § 1 ksh oraz umieszczenie w jego porządku obrad następujących spraw:
 - a. Obniżenia kapitału zakładowego w drodze obniżenia wartości nominalnej wszystkich akcji Spółki oraz zmiany Statutu Spółki;
 - b. Upoważnienia Rady Nadzorczej do sporządzenia tekstu jednolitego Statutu Spółki;
- **Dnia 12 sierpnia raportem bieżącym nr 28/2019** Zarząd Emitenta poinformował o zwołaniu na dzień 09 września 2019 r., na godz. 11:00 00 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, które odbędzie się w Płocku (09-402) przy ul. Padlewskiego 18C.
- **Dnia 09 września 2019 r. odbyło się w siedzibie spółki w Płocku, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie akcjonariuszy ELKOP SE**
Istotne uchwały podjęte przez NWZ:

Uchwała nr 5 w sprawie obniżenia kapitału zakładowego w drodze obniżenia wartości nominalnej wszystkich akcji Spółki oraz zmiany Statutu Spółki

NWZ uchwaliło, że:

Obniża się kapitał zakładowy Spółki o kwotę 14.578.000,00 Euro (czternaście milionów pięćset siedemdziesiąt osiem tysięcy Euro 00/100) tj. z kwoty 15.760.000,00 Euro (piętnaście milionów siedemset sześćdziesiąt tysięcy Euro 00/100) do kwoty 1.182.000,00 Euro (jeden milion sto osiemdziesiąt dwa tysiące Euro 00/100).

2. Kapitał zakładowy Spółki obniża się poprzez zmniejszenie wartości nominalnej każdej akcji Spółki z dotychczasowej wartości nominalnej 1,60 Euro (jeden Euro sześćdziesiąt Euro centów) do wartości nominalnej 0,12 Euro (dwanaście Euro centów) tj. zmniejszenie wartości każdej akcji Spółki o 1,48 Euro (jeden Euro czterdzieści osiem centów)

3. Celem obniżenia kapitału zakładowego Spółki jest: przeniesienie kwoty obniżenia



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

kapitału zakładowego na kapitał zapasowy Spółki.

4. Przelewa się kwotę obniżenia kapitału zakładowego w wysokości 14.578.000,00 Euro (czternaście milionów pięćset siedemdziesiąt osiem tysięcy Euro 00/100) na kapitał zapasowy Spółki. 5. W związku z celem obniżenia kapitału zakładowego określonym w ust. 3 i 4 powyżej postanawia się, że w związku z obniżeniem kapitału zakładowego nie będą dokonywane wypłaty wkładów na rzecz akcjonariuszy Spółki.

§ 2

Obniżenie kapitału zakładowego nastąpi po przeprowadzeniu postępowania konwokacyjnego, o którym mowa w art. 456 §1 k.s.h.

§ 3

W związku z obniżeniem kapitału zakładowego Spółki w drodze obniżenia wartości nominalnej akcji Spółki zgodnie z postanowieniami niniejszej uchwały Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki na mocy art. 430 k.s.h. postanawia dokonać zmiany treści Statutu Spółki w ten sposób, że skreśla się dotychczasową treść § 6. Statutu Spółki w całości oraz nadaje się mu nowe następujące brzmienie:

„§ 6

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 1.182.000,00 EURO (jeden milion sto osiemdziesiąt dwa tysiące EURO) dzieli się na 9.850.000 (dziewięć milionów osiemset pięćdziesiąt tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 0,12 EURO (dwanaście euro centów) każda akcja, o numerach od 0000001 do 9850000;”

§ 4

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie postanawia upoważnić Zarząd Spółki do: a. złożenia oświadczenia stwierdzającego, że wierzyciele, którzy zgłosili roszczenia wobec Spółki, zostali zaspokojeni lub uzyskali zabezpieczenie (art. 458 § 2 pkt. 4), 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.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

oraz Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.,

§ 5

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia ze skutkiem od chwili rejestracji przez Krajowy Rejestr Sądowy.

Uchwała nr 6 w sprawie upoważnienia Rady Nadzorczej do sporządzenia tekstu jednolitego Statutu Spółki

NWZ upoważniło Radę Nadzorczą do ustalenia jednolitego tekstu statutu Spółki, obejmującego zmiany wprowadzone przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki.

XI. OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE MAJĄCYCH ZNACZNY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE

W okresie, którego dotyczy niniejszy raport w ELKOP SE ww. zdarzenia nie wystąpiło.

XII. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ DO KOŃCA ROKU

Czynnikiem, który będzie miał wpływ na przyszłe wyniki osiągane przez ELKOP SE będzie podstawowa działalność tj. wynajem powierzchni komercyjnych zlokalizowanych w Chorzowie, Elblągu, Płocku, Rzeszowie, oraz Poznaniu. Na dzień publikacji raportu okresowego Spółka posiada ok. 90 % wynajętych własnych nieruchomości, jednakże w dalszym ciągu prowadzi szeroko zakrojoną kampanię reklamowo-promocyjną związaną z oferowaniem nieruchomości do wynajmu. Spółka nieprzerwanie dąży do osiągnięcia kompletnego obłożenia nieruchomości własnych.

Dnia 01.07.2019 r. ELKOP SE zawarła z Kopanina Administracja Sp. z o.o. Sp. K. umowę na administrowanie nieruchomością w Poznaniu. Z tytułu zawartej umowy spółka Kopanina



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Administracja Sp. z o.o. Sp. K. zobowiązana jest miesięcznie do zapłaty na rzecz spółki ELKOP SE wynagrodzenia za świadczone usługi w wysokości 222.561,75 zł netto.

XIII. OPIS PODSTAWOWYCH ZAGROŻEŃ I RYZYKA ZWIĄZANYCH Z POZOSTAŁYMI MIESIĄCAMI ROKU OBROTOWEGO NA KTÓRE SPÓŁKA JEST NARAŻONA

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.

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 SE 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 SE.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Ryzyko kredytowe

Rozumiane jest jako brak możliwości wywiązania się z zobowiązań przez wierzycieli Spółki.

Ryzyko kredytowe związane jest z trzema głównymi obszarami: wiarygodność kredytowa kooperantów handlowych, wiarygodność kredytowa instytucji finansowych tj. banków, wiarygodność kredytowa podmiotów, w które Spółka inwestuje, udziela pożyczek. Spółka na bieżąco monitoruje stany należności od kontrahentów, przez co narażenie jej na ryzyko nieściągalności należności jest ograniczane. W zakresie wolnych środków pieniężnych Spółka korzysta z krótkoterminowych lokat bankowych. Spółka udzielając potencjalnie przyszłych pożyczek, w tym także spółkom portfelowym na ich bieżącą działalność, na podstawie umów inwestycyjnych, będzie na bieżąco monitorowała ich sytuację majątkową i wynik finansowy, oceniając i ograniczając poziom ryzyka kredytowego dla ewentualnie udzielonych pożyczek.

Ryzyko „złych” pożyczek

Udzielanie pożyczek wiąże się z ryzykiem niewłaściwej oceny zdolności pożyczkobiorcy do jej spłaty, co może się wiązać np. ze zmianą jego sytuacji życiowej lub gospodarczej. Emitent zamierza minimalizować powyższe ryzyko poprzez odpowiedni dobór projektów finansowanych z udzielanych pożyczek, jak i właściwą ocenę zdolności finansowej pożyczkobiorców. Mimo należytej staranności nie można jednak wykluczyć niewłaściwej oceny zdolności kredytobiorcy, wprowadzenia w błąd, oszustwa lub błędu Zarządu przy podejmowaniu decyzji o udzieleniu finansowania i w konsekwencji nieściągalności długu. Chybione decyzje powinny mieć jednak charakter jednostkowy i nie powinny istotnie wpływać na wynik finansowy Emitenta.

Ryzyko zabezpieczenia pożyczek

Z uwagi na dużą konkurencyjność na rynku mikro i małych pożyczek istnieje ryzyko, iż Emitent nie będzie mógł żądać odpowiedniego poziomu zabezpieczenia udzielonej pożyczki. Emitent zamierza minimalizować powyższe ryzyko poprzez odpowiedni dobór projektów finansowanych z udzielanych pożyczek, jak i właściwą ocenę zdolności finansowej pożyczkobiorców. Nie można jednak wykluczyć błędnej oceny zdolności pożyczkobiorcy, udzielonego zabezpieczenia lub niedostatecznego rozpoznania ryzyka w efekcie którego dojdzie



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

do niespłacalności udzielonej pożyczki i nieściągalności długu. Chybione decyzje powinny mieć jednak charakter jednostkowy i nie powinny istotnie wpływać na wynik finansowy Emitenta.

Ryzyko windykacji należności

Potencjalne należności wynikające z niespłaconych pożyczek będą dochodzone przez Emitenta na drodze postępowania sądowego lub egzekucyjnego. Nieuzasadnione opóźnienia, występujące po stronie wymiaru sprawiedliwości, mogą spowodować nieoczekiwane przesunięcia terminów ostatecznych rozstrzygnięć prowadzonych windykacji. Emitent zamierza minimalizować powyższe ryzyko poprzez wykorzystanie uproszczonych procedur dochodzenia roszczeń oraz poprzez współpracę z doświadczonymi firmami windykacyjnymi. Nie można również wykluczyć ryzyka niepowodzenia windykacji z powodu błędów w przygotowaniu dokumentacji, uchybienia terminom lub na skutek przyjętych nieskutecznych zabezpieczeń.

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.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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 osiągnięte 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.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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):



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Powiązania osobowe Zarząd:

- Jacek Koralewski – Prezes Zarządu ELKOP SE, Członek Rady Nadzorczej: Atlantis SE, Fon SE, Investment Friends SE, Investment Friends Capital SE, Damf Inwestycje S.A.
- Anna Kajkowska – Wiceprezes Zarządu ELKOP SE, Członek Rady Nadzorczej: Investment Friends SE.

Powiązania osobowe Rada Nadzorcza ELKOP SE

- Wojciech Hetkowski - Członek Rady Nadzorczej: ELKOP SE, ATLANTIS SE, FON SE, Investment Friends Capital SE, Investment Friends SE, Damf Inwestycje S.A.
- Mariusz Patrowicz - Członek Rady Nadzorczej: ELKOP SE, IFERIA S.A.
- Damian Patrowicz – Członek Rady Nadzorczej: ELKOP SE, Damf Inwestycje S.A., IFERIA S.A., Prezes Zarządu: FON SE, Investment Friends Capital SE , Atlantis SE.
- Małgorzata Patrowicz - Członek Rady Nadzorczej: ELKOP SE, Atlantis SE, FON SE, Investment Friends Capital SE, Investment Friends SE, DAMF Inwestycje S.A., Prezes Zarządu: IFERIA S.A., PATRO Invest Sp. z o.o., IFEA Sp. z o.o.
- Martyna Patrowicz – Członek Rady Nadzorczej: ELKOP SE, ATLANTIS SE, FON SE, Investment Friends Capital SE, DAMF Inwestycje S.A., IFERIA S.A.
- Adam Stachowicz – Członek Rady Nadzorczej: ELKOP SE, Prezes Zarządu Kopanina Administracja Sp. Z o.o. Sp. K.

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



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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,



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- 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 aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych należących do Spółki

Zarząd Emitenta w oparciu o zapisane w polityce rachunkowości zasady, zobowiązany jest do wyceny aktywów spółki stanowiących nieruchomości ujmowane jako inwestycje długoterminowe. Kierownik jednostki musi określić cel nabycia nieruchomości, który decyduje o jej klasyfikacji i sposobie wyceny. Wybraną metodę stosuje się nieprzerwalnie,



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

w sposób ciągły, z roku na rok. Nieruchomość inwestycyjna to – zgodnie z MSR 40 – nieruchomość, która jest utrzymywana w posiadaniu Emitenta ze względu na przychody z czynszów, przyrost jej wartości lub obie te korzyści. Jednostka do wyceny nieruchomości inwestycyjnej przyjmuje cenę rynkową (wartość godziwą) na podstawie weryfikacji wartości nieruchomości inwestycyjnych –wycenę sporządzoną przez rzeczoznawcę. Mając na uwadze, iż wartość wyceny wrażliwa jest na wiele czynników zewnętrznego otoczenia Emitenta, na które nie ma on wpływu bezpośredniego, wartość nieruchomości inwestycyjnych prezentowana w bilansie spółki również podlega zmianom. Emitent w ślad za otrzymaną wyceną nieruchomości dokonuje aktualizacji (zwiększenie, zmniejszenie) wartości składników majątku

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

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000,00 EUR w całości opłacony
Sąd Rej. dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wyd. Gosp. KRS
KRS 0000782225

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

Nr rachunku bankowego:
32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.
13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BNP Paribas B.P. S.A.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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 m. in. 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

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000,00 EUR w całości opłacony
Sąd Rej. dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wyd. Gosp. KRS
KRS 0000782225

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

Nr rachunku bankowego:
32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.
13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BNP Paribas B.P. S.A.



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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



Siedziba w Płocku
ul. Z. Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Chorzowie
ul. Kurta Aldera 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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.

Płock, dnia 16 września 2019 roku

Prezes Zarządu Jacek Koralewski

.....

Podpis

Wiceprezes Zarządu Anna Kajkowska

.....

podpis