



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

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

ELKOP Spółka Europejska

SKRÓCONE KWARTALNE

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Na dzień 31 marca 2020 roku

oraz

za 3 miesiące zakończone dnia 31 marca 2020 roku

SPORZĄDZONE WEDŁUG

MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ,

KTÓRE ZOSTAŁY ZATWIERDZONE

PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ

Płock, dnia 29 czerwca 2020 roku

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000,00 EURO 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.

Strona 1 z 64



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

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Spis treści:

| | | |
|------|--|----|
| I. | KWARTALNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE | |
| 1.1 | Skrócone śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej | 6 |
| 1.2 | Skrócony śródroczny rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów | 7 |
| 1.3 | Skrócone śródroczne zestawienie zmian w kapitale własnym | 8 |
| 1.4 | Skrócony śródroczny Rachunek przepływów pieniężnych | 9 |
| II. | INFORMACJE DODATKOWE | |
| 2.1 | Ogólne informacje o Emitencie | 10 |
| 2.2 | Opis działalności Emitenta | 12 |
| 2.3 | Opis przyjętych zasad (polityki rachunkowości), w tym metod wyceny aktywów i pasywów, ustalenia przychodów, kosztów i wyniku finansowego | 13 |
| 2.4 | Wskazanie średnich kursów wymiany złotego w okresach objętych historycznymi informacjami finansowymi, ustalanych przez Narodowy Bank Polski | 16 |
| 2.5 | Wybrane dane finansowe zawierające podstawowe pozycje jednostkowego sprawozdania finansowego (również przeliczone na EURO) | 18 |
| III. | POZOSTAŁE INFORMACJE | |
| 3.1 | Zestawienie oraz objaśnienie różnic pomiędzy danymi ujawnionymi w sprawozdaniu finansowym i danych porównywalnych, a uprzednio sporządzonym i opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi | 19 |
| 3.2 | Rzeczowe aktywa trwałe | 19 |
| 3.3 | Należności | 20 |
| 3.4 | Zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe | 20 |
| 3.5 | Transakcje z podmiotami powiązаныmi | 21 |
| 3.6 | Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej | 24 |
| 3.7 | Informacje o rezerwach i odpisach aktualizacyjnych | 27 |
| 3.8 | 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 | 28 |
| 3.9 | 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 | 28 |
| 3.10 | Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących | 32 |



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

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- 3.11 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno- finansowych ujawnionych w kwartalnym sprawozdaniu finansowym w szczególności opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na działalność emitenta i osiągnięte przez niego zyski lub poniesione straty w roku obrotowym, a także omówienie perspektywy rozwoju działalności emitenta przynajmniej w najbliższym roku obrotowym 37
- 3.12 Rodzaj i kwota pozycji wpływających na aktywa, zobowiązania, kapitał własny, wynik netto lub przepływy pieniężne, które są nietypowe ze względu na ich rodzaj, wartość lub częstotliwość 39
- 3.13 Opis czynników i zdarzeń w szczególności o nietypowym charakterze mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe 39
- 3.14 Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki 39
- 3.15 Objaśnienia dotyczące sezonowości i cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie 40
- 3.16 Informacje dotyczące przychodów oraz wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe 40
- 3.17 Zdarzenia, które nastąpiły po dniu na który sporządzono skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe, nie ujęte w tym sprawozdaniu a mogące w znaczny sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta 45
- a. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych 45
- b. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane 45
- c. Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego 45
- d. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości realizacji wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych 45
- e. 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 46
- f. Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich (opcji) 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 47
- g. 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 wszczęcia postępowania, stron wszczętego postępowania oraz stanowiska emitenta..... 48
- h. Informacje o zawarciu przez emitenta 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, oraz z przedstawieniem: informacji o podmiocie z którym została zawarta transakcja, informacji o powiązaniach emitenta z podmiotem będącym stroną transakcji, informacji o przedmiocie transakcji, istotnych warunków transakcji ze szczególnym uwzględnieniem warunków finansowych oraz wskazaniem określonych przez strony specyficznych warunków, charakterystycznych dla tej umowy w szczególności odbiegających od warunków powszechnie stosowanych dla danego typu umów, innych informacji dotyczących tych transakcji jeżeli są niezbędne do zrozumienia sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego emitenta, wszelkich zmian transakcji z podmiotami powiązanymi, które mogły mieć istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy Emitenta 53



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

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- i. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub 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 49
- j. Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego 50
- k. Inne informacje, które są istotne, zdaniem Emitenta, do oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta ...50
- l. Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału 50
- m. Informacja dotycząca zmiany w kwalifikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów 51
- n. Wynagrodzenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki 51
- o. Zysk na akcję51
- 3.18 Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń z określeniem w jakim stopniu Emitent jest na nie narażony 52



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

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

RAPORT ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2020 ROKU

PREZENTOWANY ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ WRAZ Z INFORMACJAMI DODATKOWYMI

I. KWARTALNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Niniejsze skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki ELKOP SE za pierwszy kwartał 2020 roku, wraz z danymi porównywalnymi sporządzone zostało zgodnie 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 (Dz. U. z 2018 r. 757) oraz zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSR/MSSF). Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki ELKOP SE zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości oraz niewystępowania okoliczności wskazujących na zagrożenie dla kontynuowania działalności.

Dane finansowe prezentowane są w tysiącach złotych.



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

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

1.1. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ:

| SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ | stan na 31.03.2020 niebadane | stan na 31.12.2019 badane | stan na 31.03.2019 niebadane |
|---|---|--|---|
| A k t y w a | | | |
| I. Aktywa trwałe | 117 809 | 121 508 | 84 425 |
| Wartości niematerialne i prawne | | 1 550 | 1 550 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 646 | 643 | 715 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 112 737 | 113 485 | 77 302 |
| Długoterminowe aktywa finansowe | 25 | 1 728 | 2 121 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 4 401 | 4 102 | 2 737 |
| II. Aktywa obrotowe | 12 180 | 9 912 | 10 808 |
| Należności krótkoterminowe | 6 109 | 6 525 | 7 230 |
| Inwestycje krótkoterminowe | 0 | 0 | 1 211 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 4 662 | 3 291 | 1 559 |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 1 409 | 96 | 808 |
| A k t y w a r a z e m | 129 989 | 131 420 | 95 233 |
| | | | |
| P a s y w a | | | |
| I. Kapitał własny | 65 333 | 68 418 | 59 369 |
| Kapitał zakładowy | 67 456 | 67 456 | 68 950 |
| Kapitał zapasowy | 1 538 | 1 538 | 1 538 |
| Kapitał rezerwowy | 1 494 | 1 494 | |
| Koszty emisji akcji | -139 | -139 | -139 |
| Wynik na transakcjach finansowych | -15 189 | -15 189 | -15 189 |
| Kapitał z aktualizacji wyceny | -2 556 | -1 177 | -1 144 |
| Kapitał z połączenia jednostek | -16 | -16 | |
| Zyski zatrzymane/Nierozdzielony wynik finansowy | 12 745 | 14 451 | 5 353 |
| II. Zobowiązania długoterminowe | 61 853 | 62 016 | 33 745 |
| Długoterminowe pożyczki otrzymane | 53 584 | 53 685 | 26 930 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 7 941 | 8 004 | 6 271 |
| Zobowiązania pozostałe | 328 | 327 | 544 |
| III. Zobowiązania krótkoterminowe | 2 803 | 986 | 2 119 |
| Zobowiązania handlowe | 288 | 271 | 305 |
| Zobowiązania pozostałe | 2 506 | 706 | 1 814 |
| Rezerwy krótkoterminowe | 9 | 9 | |
| P a s y w a r a z e m | 129 989 | 131 420 | 95 233 |
| | | | |
| Wartość księgową | 65 333 | 68 418 | 59 369 |
| Liczba akcji | 9 850 000 | 9 850 000 | 9 850 000 |
| Wartość księgową na jedną akcję (w zł) | 6,63 | 6,95 | 6,03 |
| Rozwodniona liczba akcji | 9 850 000 | 9 850 000 | 9 850 000 |
| Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję (w zł) | 6,63 | 6,95 | 6,03 |

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000,00 EURO 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.
Strona 6 z 64



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

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

1.2. SKRÓCONY ŚRÓDROCZNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ORAZ SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW:

| SKRÓCONY ŚRÓDROCZNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT | Trzy miesiące zakończony 31 marzec 2020 r. niebadane | Trzy miesiące zakończony 31 marzec 2019 r. niebadane |
|--|--|--|
| Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów | 2 996 | 1 806 |
| Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów | 1 409 | 1 043 |
| Zysk (strata) brutto na sprzedaży (I-II) | 1 587 | 763 |
| Koszty ogólnego zarządu | 588 | 552 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 21 | 6 |
| Pozostałe koszty operacyjne | 2 298 | 3 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | - 1 278 | 214 |
| Przychody finansowe | 1 | 12 |
| Koszty finansowe | 467 | 150 |
| Zysk przed opodatkowaniem | -1 744 | 76 |
| Podatek dochodowy | -38 | 44 |
| Zysk (strata) netto | - 1 706 | 32 |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych | 9 850 000 | 321 946 575 |
| Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł) | -0,17 | 0,00 |
| Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych | 9 850 000 | 321 946 575 |
| Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł) | -0,17 | 0,00 |

| SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW | Trzy miesiące zakończony 31 marzec 2020 r. niebadane | Trzy miesiące zakończony 31 marzec 2019 r. niebadane |
|---|--|--|
| Zysk/strata netto za okres | - 1 706 | 32 |
| Inne całkowite dochody, w tym: | | |
| Składniki, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat | 0,00 | 0 |
| Składniki, które mogą zostać przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat: | | |
| Całkowity dochód za okres | -1 706 | 32 |

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000,00 EURO w całości opłacony
Sąd Rej. dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydz. 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.
Strona 7 z 64



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

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

1.3. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM:

| SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM | Trzy miesiące zakończony 31 marzec 2020 r. niebadane | Dwanaście miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r. badane | Trzy miesiące zakończony 31 marzec 2019 r. niebadane |
|--|--|---|--|
| Stan kapitału własnego na początek okresu (BO) | 68 418 | 59 337 | 59 337 |
| Stan kapitału własnego na początek okresu (BO), po uzgodnieniu do danych porównywalnych | 68 418 | 59 337 | 59 337 |
| Stan kapitału zakładowego na początek okresu | 67 456 | 68 950 | 68 950 |
| Zmiany stanu kapitału zakładowego | | -1 494 | |
| zwiększenia (z tytułu) | | | |
| zmniejszenia (z tytułu) | | 1 494 | |
| - utworzenie kapitału rezerwowego | | 1 494 | |
| Stan kapitału zakładowego na koniec okresu | 67 456 | 67 456 | 68 950 |
| Koszty emisji akcji na początek okresu | -139 | -139 | -139 |
| Zmiany kosztów emisji akcji | 0 | 0 | 0 |
| a) zwiększenie (z tytułu) | | 0 | |
| Koszty emisji akcji na koniec okresu | -139 | -139 | -139 |
| Wynik na transakcjach finansowych na początek okresu | -15 189 | -15 189 | -15 189 |
| a) zwiększenie (z tytułu) | 0 | 0 | 0 |
| Wynik na transakcjach finansowych na koniec okresu | -15 189 | -15 189 | -15 189 |
| Stan kapitału zapasowego na początek okresu | 1 538 | 1 538 | 1 538 |
| Zmiany stanu kapitału zapasowego | 0 | | 0 |
| Stan kapitału zapasowego na koniec okresu | 1 538 | 1 538 | 1 538 |
| Stan kapitałów rezerwowych z aktualizacji wyceny na początek okresu | -1 177 | -1 144 | -1 144 |
| Zmiany stanu pozostałych kapitałów rezerwowych | -1 379 | -33 | |
| a) zwiększenie (z tytułu) | 0 | | |
| b) zmniejszenie (z tytułu) | 1 379 | 33 | |
| - wycena aktywów finansowych | 1 379 | 33 | |
| Stan pozostałych kapitałów rezerwowych z aktualizacji wyceny na koniec okresu | -2 556 | -1 177 | -1 144 |
| Kapitał rezerwowy na początek okresu | 1 494 | 0 | |
| Zmiany kapitałów rezerwowych | | 1 494 | |
| a) zwiększenia (z tytułu) | | 1 494 | |
| - z obniżenia kapitału zakładowego | | 1 494 | |
| b) zmniejszenia (z tytułu) | | | |
| Kapitał rezerwowy na koniec okresu | 1 494 | 1 494 | |

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000,00 EURO 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.
Strona 8 z 64



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

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

| | | | |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Kapitał z połączenia jednostek na początek okresu | -16 | 0 | |
| Zmiany kapitałów rezerwowych | | -16 | |
| a) zwiększenia (z tytułu) | | | |
| b) zmniejszenia (z tytułu) | | 16 | |
| - z połączenia jednostek | | 16 | |
| Kapitał rezerwowy na koniec okresu | -16 | -16 | |
| Nierozliczone straty z lat ubiegłych i roku bieżącego na początek okresu | 14 451 | 5 321 | 5 321 |
| a) zwiększenie (z tytułu) | -1 706 | 9 130 | 32 |
| - zysk/strata za okres | -1 706 | 9 130 | 32 |
| Straty z lat ubiegłych i roku bieżącego na koniec okresu | 12 745 | 14 451 | 5 353 |
| Stan kapitału własnego na koniec okresu (BZ) | 65 333 | 68 418 | 59 369 |

1.4. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH:

| SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH | Trzy miesiące zakończone 31 marzec 2020 r. niebadane | Trzy miesiące zakończone 31 marzec 2019 r. niebadane |
|--|---|---|
| DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA | | |
| Zysk (strata) brutto | -1 744 | 76 |
| Korekty razem | 3 613 | 628 |
| Amortyzacja | 47 | 49 |
| (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych | 0 | 4 |
| Odsetki i dywidendy | 349 | 97 |
| (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej | 1 020 | 28 |
| Zmiana stanu pozostałych rezerw | | -13 |
| Zmiana stanu należności i czynnych rozliczeń międzyokresowych | 416 | 116 |
| Zmiana stanu zobowiązań | 1 817 | 1 064 |
| Zmiana stanu biernych rozliczeń międzyokresowych | -1 586 | -717 |
| Inne korekty | 1 550 | |
| Przeptywy pieniężne brutto z działalności operacyjnej | 1 869 | 704 |
| Podatek dochodowy zapłacony | | |
| Przeptywy pieniężne netto z działalności operacyjnej | 1 869 | 704 |
| Działalność inwestycyjna | | |
| Wpływy z działalności inwestycyjnej | 2 | 492 |
| Otrzymane spłaty pożyczek | 2 | 469 |

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000,00 EURO 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.
Strona 9 z 64



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

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

| | | |
|---|--------------|--------------|
| Odsetki otrzymane | | 23 |
| Wydatki z tytułu działalności inwestycyjnej | 50 | 1 238 |
| Nabycie składników wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | 50 | |
| Udzielenie pożyczek | | 1238 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | -48 | -746 |
| Działalność finansowa | | |
| Wpływy | 0 | 0 |
| Wydatki z tytułu działalności finansowej | 450 | 0 |
| Splaty kredytów i pożyczek | 450 | |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | -450 | 0 |
| Przepływy pieniężne netto, razem | 1 371 | -42 |
| Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych | 1 371 | -42 |
| Środki pieniężne na początek okresu | 3 290 | 1 601 |
| Środki pieniężne na koniec okresu | 4 661 | 1 559 |

II. INFORMACJE DODATKOWE

2.1. OGÓLNE INFORMACJE O EMITENCIE

| | |
|--|--|
| Nazwa Emitenta | ELKOP SE |
| Siedziba | Płock |
| Adres | 09-402 Płock, ul. Zygmunta Padlewskiego 18C |
| Spółka posiada oddziały - nieruchomości: | 1) w Chorzowie przy ul. Kurta Aldera 44 2) w Elblągu przy ul. Grunwaldzkiej 2i 3) w Płocku przy Al. mar. J. Piłsudskiego 35 4) w Poznaniu przy ul. Kopanina 54/56 |
| Telefon | 24 366 06 26 |
| Sąd Rejestrowy | Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego |

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000,00 EURO w całości opłacony
Sąd Rej. dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydz. 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.

Strona 10 z 64



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

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

| | |
|--|---|
| Numer KRS | KRS 0000782225 |
| REGON | 272549956 |
| NIP | 627 001 16 20 |
| Kapitał zakładowy | 15.760.000 EURO |
| Ilość wszystkich akcji: do dnia 23.04.2020 r. | 9.850.000 |
| od dnia 24.04.2020 r. | 39.400.000 |
| Wartość nominalna 1 akcji: do dnia 23.04.2020 r. | 1,60 euro |
| od dnia 24.04.2020 r. | 0,40 euro |
| Oznaczenie kodem przez KDPW | PLELKOP00013 |
| Przedmiotem działalności Emitenta wg. klasyfikacji przyjętej przez GPW SE | Sektor działalności budowlanej |
| Przedmiot podstawowej działalności Emitenta | PKD 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi, |
| Adresy poczty elektronicznej | biuro@elkop.pl |
| Strona internetowa | www.elkop.pl |

Zarząd spółki

- Jacek Koralewski - Prezes Zarządu od dnia 28.10.2010 roku
- Anna Kajkowska – Wiceprezes Zarządu od dnia 01.03.2019 roku

Rada Nadzorcza

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

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000,00 EURO 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 Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- Damian Patrowicz - Członek Rady Nadzorczej
- Martyna Patrowicz - Członek rady Nadzorczej
- Adam Stachowicz - Członek Rady Nadzorczej

Komitet Audytu

- Wojciech Hetkowski - Przewodniczący Komitetu Audytu
- Małgorzata Patrowicz - Członek Komitetu Audytu
- Adam Stachowicz - Członek Komitetu Audytu

2.2. OPIS DZIAŁALNOŚCI EMITENTA

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 na dzień bilansowy był w posiadaniu nieruchomości o łącznej wartości ponad 112 737 tys. złotych. Wynajem powierzchni biurowych oraz hal produkcyjnych i magazynowych i gruntów o łącznej powierzchni ponad 95.000 m² jest najważniejszym elementem działalności Spółki. W dniu 19 kwietnia 2019 r. nastąpiła rejestracja połączenia Emitenta uprzednio działającego jako spółka akcyjna prawa polskiego pod firmą ELKOP



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

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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. Spółka przejmująca ELKOP S.A. działała w branży wynajmu nieruchomości komercyjnych natomiast ELKOP 1 Polska Akciová společnost działała w branży wynajmu nieruchomości komercyjnych zgodnie z przedmiotem działalności ujawnionym we właściwym rejestrze, przy czym ELKOP1 Polska Akciová společnost była podmiotem celowym, który zarejestrowany został w dniu 10 października 2017 r. Od dnia 19 kwietnia 2019 r. Spółka ELKOP SE kontynuuje swoją działalność i byt prawny w nowej formie prawnej Spółki Europejskiej. Spółka Europejska jest formą prowadzenia działalności gospodarczej o zasięgu europejskim. Działa na terenie całej Unii Europejskiej. Jest odpowiednikiem polskiej spółki akcyjnej. Jej działalność jest uregulowana w prawie europejskim i jest identyczne we wszystkich państwach UE.

2.3 OPIS PRZYJĘTYCH ZASAD (POLITYKI RACHUNKOWOŚCI), W TYM METOD WYCENY AKTYWÓW I PASYWÓW, USTALENIA PRZYCHODÓW, KOSZTÓW I WYNIKU FINANSOWEGO

Prezentowane skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na dzień 31 marca 2020 roku oraz za 3 miesiące zakończone dnia 31 marca 2020 roku.

Niniejsze skrócone jednostkowe śródroczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 - „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską i przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami określonymi w Rozporządzeniu 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



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

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2018 r. 757). Skrócone śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej na 31 marca 2020 r., skrócony śródroczny rachunek zysków i strat, skrócone śródroczne sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych, śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za trzy miesiące zakończone 31 marca 2020 r. nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta. Sprawozdanie finansowe na 31 grudnia 2019 r. oraz za dwanaście miesięcy zakończone 31 grudnia 2019 r. podlegało badaniu przez biegłego rewidenta, który wydał opinię bez zastrzeżeń.

Zasady rachunkowości są zastosowane w sposób ciągły.

Walutą funkcjonalną i walutą prezentacji jest złoty polski. Wszystkie dane finansowe przedstawia się w tysiącach złotych, chyba że zaznaczono inaczej.

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 29 czerwca 2020 roku.

Stosowane zasady rachunkowości (polityka rachunkowości)

Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Spółka stosuje nadrzędne zasady wyceny oparte na historycznej cenie nabycia, zakupu lub wytworzenia, z wyjątkiem części aktywów finansowych, które zgodnie z zasadami MSSF wycenione zostały według wartości godziwej.

Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Sprawozdania finansowe zawarte w niniejszym raporcie kwartalnym zostały sporządzone przy zastosowaniu tych samych zasad rachunkowości stosowanych w rocznym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31 grudnia 2019 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 Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Zmiany do standardów zastosowane po raz pierwszy w roku 2020

Spółka zastosowała po raz pierwszy poniższe zmiany do standardów:

- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” – Reforma referencyjnej stopy procentowej,
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” oraz MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” – Definicja istotności,
- Zmiany do Odniesień do Założeń Konceptyjnych MSSF.

Powyższe zmiany do standardów nie miały istotnego wpływu na dotychczas stosowaną politykę rachunkowości Spółki.

Standardy oraz zmiany do standardów przyjęte przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone przez UE

Według stanu na dzień sporządzenia sprawozdania nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania:

- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe” – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia jednostek gospodarczych” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony,



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

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – Klasyfikacja zobowiązań jako krótko- lub długoterminowe (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub po tej dacie). Wyżej wymienione standardy oraz zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na dzień bilansowy.

Wyżej wymienione standardy oraz zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na dzień bilansowy.

Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

Segment operacyjny jest częścią składową jednostki:

- a) która angażuje się w działalność gospodarczą, w związku z którymi może uzyskiwać przychody i ponosić koszty (w tym przychody i koszty związane z transakcjami z innymi częściami składowymi tej samej jednostki),
- b) której wyniki działalności są regularnie przeglądane przez główny organ odpowiedzialny za podejmowanie decyzji operacyjnych w jednostce oraz wykorzystujący te wyniki przy decydowaniu o alokacji zasobów do segmentu i przy ocenie wyników działalności segmentu, a także
- c) w przypadku której są dostępne oddzielne informacje finansowe.

Zgodnie z wymogami MSSF 8, należy identyfikować segmenty operacyjne w oparciu o wewnętrzne raporty dotyczące tych elementów Grupy, które są regularnie weryfikowane przez osoby decydujące o przydzielaniu zasobów do danego segmentu i oceniające jego wyniki finansowe.

Dla celów zarządczych Spółka wyodrębnia jeden segment operacyjny – wynajem nieruchomości, który pokrywa 98% przychodów Spółki. Pozostała działalność nie spełnia wymogów MSSF 8 i nie jest wydzielana.



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

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

2.4 WSKAZANIE ŚREDNICH KURSÓW WYMIANY ZŁOTEGO W OKRESACH OBJĘTYCH HISTORYCZNYMI INFORMACJAMI FINANSOWYMI, USTALANYCH PRZEZ NARODOWY BANK POLSKI

| okres sprawozdawczy 2020.01.01 – 2020.03.31 | | okres sprawozdawczy 2019.01.01 – 2019.03.31 | |
|---|---------------|---|---------------|
| Tab. nr 21 z dn. 31.01.2020 | 4,301 | Tab. nr 22 z dn. 31.01.2019 | 4,2802 |
| Tab. nr 41 z dn. 28.02.2020 | 4,3355 | Tab. nr 42 z dn. 28.02.2019 | 4,3120 |
| Tab. nr 63 z dn. 31.03.2020 | 4,5523 | Tab. nr 63 z dn. 29.03.2019 | 4,3013 |
| średni arytmetyczny kurs w okresie | 4,3963 | średni arytmetyczny kurs w okresie | 4,2978 |

Wybrane dane finansowe prezentowane w sprawozdaniu finansowym przeliczono na walutę w następujący sposób:

- pozycje bilansowe przeliczone są według średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski obowiązującego na dzień bilansowy

w dniu 31 marca 2020 roku 1 EUR = 4,5523 zł

w dniu 31 grudnia 2019 roku 1 EUR = 4,2585 zł

- pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczone według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie sprawozdawczym

- w okresie od dnia 01 stycznia 2020 r. do dnia 31 marca 2020 r. 1 EUR = 4,3963zł

- w okresie od dnia 01 stycznia 2019 r. do dnia 31 marca 2019 r. 1 EUR = 4,2978 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 Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

2.5 WYBRANE DANE FINANSOWE ZAWIERAJĄCE PODSTAWOWE POZYCJE JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO (RÓWNIEŻ PRZELICZONE NA EURO):

| | w tys. zł | | w tys. EUR | |
|--|--|--|--|--|
| | 1 kwartał narastająco /2020 okres od 2020-01-01 do 2020-03-31/ | 1 kwartał narastająco /2019 okres od 2019-01-01 do 2019-03-31/ | 1 kwartał narastająco /2020 okres od 2020-01-01 do 2020-03-31/ | 1 kwartał narastająco /2019 okres od 2019-01-01 do 2019-03-31/ |
| WYBRANE DANE FINANSOWE | | | | |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów | 2 996 | 1 806 | 681 | 420 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | -1 278 | 214 | -291 | 50 |
| Zysk (strata) brutto | -1 744 | 76 | -397 | 18 |
| Zysk (strata) netto | -1 706 | 32 | -388 | 7 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | 1 869 | 704 | 425 | 164 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | -48 | -746 | -11 | -174 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | -450 | 0 | -102 | 0 |
| Przepływy pieniężne netto, razem | 1 371 | -42 | 312 | -10 |
| Aktywa razem * | 129 989 | 131 420 | 28 555 | 30 861 |
| Zobowiązania długoterminowe* | 61 853 | 62 016 | 13 587 | 14 563 |
| Zobowiązania krótkoterminowe * | 2 803 | 986 | 616 | 232 |
| Kapitał własny * | 65 333 | 68 418 | 14 352 | 16 066 |
| Kapitał zakładowy * | 67 456 | 67 456 | 15 760 | 15 760 |
| Liczba akcji (w szt.) | 9 850 000 | 9 850 000 | 9 850 000 | 9 850 000 |
| Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR) | -0,17 | 0 | -0,04 | 0,00 |
| Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR) | -0,17 | 0 | -0,04 | 0,00 |
| Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR) | 6,63 | 6,95 | 1,46 | 1,63 |
| Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł / EUR) | 0 | 0 | 0,00 | 0,00 |

Uwaga! dla pozycji bilansowych oznaczonych gwiazdką prezentowane dane obejmują w kolumnie drugiej i czwartej stan na dzień 31.12.2019 r.

Kapitał zakładowy Spółki wyrażony jest w walucie euro. W księgach został przeliczony po kursie 4,2802



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

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

III. POZOSTAŁE INFORMACJE

3.1. ZESTAWIENIE ORAZ OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY DANYMI UJAWNIONYMI W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM I DANYCH PORÓWNYWALNYCH, A UPRZEDNIO SPORZĄDZONYM I OPUBLIKOWANYMI SPRAWOZDANIAMI FINANSOWYMI

Sprawozdanie finansowe sporządzone za I kwartał 2020 r., oraz obejmujące dane porównywalne za I kwartał 2019 r. nie zawiera różnic.

Nie dokonywano korekt błędów dotyczących poprzednich okresów.

3.2. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

W okresie sprawozdawczym nie zakupiono rzeczowych aktywów trwałych.

Na koniec pierwszego kwartału 2020 r. nie ma zakontraktowanych nakładów inwestycyjnych dotyczących rzeczowych aktywów.

3.3. NALEŻNOŚCI

| NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE | 31 marca 2020 | 31 grudnia 2019 |
|--|--------------------------|----------------------------|
| Od jednostek powiązanych | 66 | 6 |
| - z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty | 66 | 6 |
| - do 12 miesięcy | 66 | 6 |
| Od jednostek pozostałych | 6 117 | 6 593 |
| - z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty | 743 | 792 |
| - do 12 miesięcy | 743 | 792 |
| - z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń | 5 359 | 5 786 |
| - inne | 15 | 15 |
| Należności krótkoterminowe netto, razem | 6 183 | 6 599 |
| odpisy aktualizujące wartość należności | 74 | 74 |
| Należności krótkoterminowe brutto, razem | 6 109 | 6 525 |



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

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

W pozycji należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń kwota 5 352 tys. zł to podatek VAT wykazany w deklaracji VAT jako do przeniesienia.

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane, a termin płatności wynosi od 14 do 30 dni. Należności z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i podobne nie są oprocentowane.

3.4. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE I AKTYWA WARUNKOWE

Na dzień 31.03.2020 r., Spółka nie posiadała powyższych.



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

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

3.5. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

| TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI ZA OKRES KOŃCZĄCY SIĘ 31.03.2020 | Sprzedaż produktów, towarów i materiałów podmiotom powiązanym | Przychody z tytułu odsetek od podmiotów powiązanych | Zakupy od podmiotów powiązanych | Koszty z tytułu odsetek dla podmiotów powiązanych | Należności z tytułu dostaw i usług na koniec okresu od podmiotów powiązanych | Należności inne na koniec okresu od podmiotów powiązanych | Należności z tytułu pożyczek i odsetek od podmiotów powiązanych | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zob. na koniec okresu wobec podmiotów powiązanych | Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec jednostek powiązanych |
|---|---|---|---------------------------------|---|--|---|---|--|--|
| FON SE | 0 | 0 | 0 | 367 | 0 | 0 | 0 | 0 | 46 587 |
| Investment Friends SE | 0 | 0 | 0 | 100 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 997 |
| Patro Inwestycje sp. Z o.o. | 66 | 0 | 0 | 0 | 66 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| razem | 67 | 0 | 0 | 467 | 66 | 0 | 0 | 0 | 53 584 |

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000,00 EURO 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 Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

| TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI ZA OKRES KOŃCĄCY SIĘ 31.12.2019 | Sprzedaż produktów, towarów i materiałów podmiotom powiązanym | Przychody z tytułu odsetek od podmiotów powiązanych | Zakupy od podmiotów powiązanych | Koszty z tytułu odsetek dla podmiotów powiązanych | Należności z tytułu dostaw i usług na koniec okresu od podmiotów powiązanych | Należności inne na koniec okresu od podmiotów powiązanych | Należności z tytułu pożyczek i odsetek od podmiotów powiązanych | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zob. na koniec okresu wobec podmiotów powiązanych | Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec jednostek powiązanych |
|--|---|---|---------------------------------|---|--|---|---|--|--|
| ATLANTIS SE | 11 | 10 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| FON SE | 1 | 0 | 0 | 1 821 | 0 | 0 | 0 | 0 | 46 773 |
| Investment Friends SE | 1 | 0 | 0 | 213 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 912 |
| Investment Friends Capital SE. | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| IFERIA S.A. | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| IFEA Sp. z o.o. | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| OFFICE CENTER SP. Z O.O. | 37 | 0 | 78 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| PATRO INVEST SP. O.O. | 25 | 0 | 0 | 458 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Patro Inwestycje sp. Z o.o. | 55 | 0 | 1 | 0 | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Damf Księgowość sp. z o.o. | 12 | 23 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| razem | 149 | 33 | 80 | 2 492 | 6 | 0 | 0 | 0 | 53 685 |

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000,00 EURO 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.

Informacje o instrumentach finansowych

31 marca 2020 r.

| Klasy instrumentów finansowych | Wartość godziwa przez całkowite dochody | Wartość godziwa przez wynik finansowy | Zamortyzowany koszt | Razem |
|--|---|---------------------------------------|---------------------|---------------|
| Razem aktywa finansowe | 0 | 0 | 10 797 | 0 |
| Akcje i udziały wartość bilansowa | 0 | 0 | | 0 |
| -Wartość wyceny ujęta w rachunku zysków i strat | | -255 | | -255 |
| -Wartość wyceny ujęta w kapitale z aktualizacji | -8 450 | | | -8 450 |
| -Wartość w cenie nabycia | 8 450 | 255 | | 8 705 |
| Dłużne papiery wartościowe | | | | |
| Udzielone pożyczki | | | 26 | 26 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | | | 6 109 | 6 109 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | | | 4 662 | 4 662 |
| Pozostałe aktywa finansowe | | | | |
| Razem zobowiązania finansowe | | | 53 584 | 53 584 |
| Zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych | | | | |
| Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek | | | 53 584 | 53 584 |

31.12. 2019 r.

| Klasy instrumentów finansowych | Wartość godziwa przez całkowite dochody | Wartość godziwa przez wynik finansowy | Zamortyzowany koszt | Razem |
|--|---|---------------------------------------|---------------------|---------------|
| Razem aktywa finansowe | 1 701 | 0 | 9 842 | 11 543 |
| Akcje i udziały wartość bilansowa | 1 701 | 0 | | 1 701 |
| -Wartość wyceny ujęta w rachunku zysków i strat | | -255 | | -255 |
| -Wartość wyceny ujęta w kapitale z aktualizacji | -6 749 | | | -6 749 |
| -Wartość w cenie nabycia | 8 450 | 255 | | 8 705 |
| Dłużne papiery wartościowe | | | | |
| Udzielone pożyczki | | | 26 | 26 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | | | 6 525 | 6 525 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | | | 3 291 | 3 291 |
| Pozostałe aktywa finansowe | | | | |



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

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

| | | | | |
|---|--|--|---------------|---------------|
| Razem zobowiązania finansowe | | | 53 685 | 53 685 |
| Zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych | | | | |
| Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek | | | 53 685 | 53 685 |

3.6 INSTRUMENTY FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ

Spółka stosuje następującą hierarchię dla celów ujawniania informacji na temat instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej - w podziale na metody wyceny:

Poziom 1: ceny notowane na aktywnym rynku (niekorygowane) dla identycznych aktywów lub zobowiązań;

Poziom 2: metody wyceny, w których wszelkie dane mające istotny wpływ na szacowaną wartość godziwą są obserwowalnymi, bezpośrednio lub pośrednio, danymi rynkowymi;

Poziom 3: metody wyceny, w których dane wejściowe mające istotny wpływ na szacowaną wartość godziwą nie są oparte na obserwowalnych danych rynkowych.

Opis sposobu wyceny aktywów w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody przypisanych do wyceny w ramach 3 poziomu hierarchii wartości godziwej

Zarząd Emitenta w dniu 24.04.2020 r. podjął decyzję o dokonaniu na dzień 31.03.2020 r. wyceny aktualizującej wartość aktywów finansowych Spółki.

Aktualizacją wartości w kwocie 1.701 tys. zł objęte zostały aktywa - udziały spółki IFEA Sp. z o.o. w Płocku. Na dzień 31.12.2019 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu posiada 1690 udziałów spółki IFEA Sp. z o.o., która to liczba stanowi 5,84% udziału w kapitale zakładowym oraz uprawnia do oddania 1690 głosów stanowiących 5,84% ogólnej liczbie głosów IFEA Sp. z o.o.

Emitent podjął decyzję o dokonaniu aktualizacji wartości w aktywach finansowych Emitenta z tytułu zmiany wartości udziałów IFEA Sp. z o.o. o kwotę w wysokości 1.701 tys. 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 Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

W konsekwencji opisanej powyżej wyceny wartości aktywów, kapitał z aktualizacji wyceny Emitenta został obciążony kwotą 1.701 tys. zł. Dotychczas prezentowana wartość 1690 udziałów IFEA Sp. z o.o. w sprawozdaniu finansowym Emitenta na 31.12.2019 roku to 1.701 tys. zł, zaś wartość udziałów IFEA Sp. z o.o. po dokonaniu korekty odpisu na 31.03.2020 r to 0,00 zł.

Podstawą dokonania odpisów było przeprowadzenie przez Zarząd Emitenta analiz finansowych i testów w tym w oparciu o pozyskane dane finansowe oraz fakt, iż ww. aktywo obejmowane było przez Zarząd Emitenta cykliczną aktualizacją wyceny, z uwagi na stopniowo pogarszającą się sytuację majątkową IFEA Sp. z o.o.

Nieznaczny udział Emitenta w kapitale zakładowym IFEA Sp. z o.o. oraz fakt objęcia udziałów IFEA Sp. z o.o. umową powiernictwa dają Zarządowi podstawę do dokonania wskazanego w niniejszym raporcie odpisu aktualizującego.

Uzgodnienie wartości godziwej poziomu 3 z wyceną aktywów finansowych na dzień 31 marca 2020 r.:

Stan na 31 marca 2020 r.

| | Akcje nienotowane na giełdzie w tys. zł. (wartość godziwa przez całkowite dochody) | Inne w tys. zł. | Razem |
|--|--|-----------------|--------------|
| Stan na początek okresu 01.01.2020 r. | 1 701 | | 1 701 |
| Suma zysków lub strat | -1 701 | | -1 701 |
| - w wyniku finansowym | 0 | | 0 |
| - w pozostałych całkowitych dochodach | -1 701 | | -1 701 |
| Stan na koniec okresu 31.03.2020 r. | 0 | | 0 |



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

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Stan na 31 grudnia 2019 r.

| Stan na 31 grudnia 2019 r. | Akcje nienotowane na giełdzie w tys. zł. (wartość godziwa przez całkowite dochody) | Inne w tys. zł. | Razem |
|---|--|-----------------|--------------|
| Stan na początek okresu 01.01.2019 | 1 742 | | 1 742 |
| Suma zysków lub strat | -41 | | -41 |
| - w wyniku finansowym | | | |
| - w pozostałych całkowitych dochodach | -41 | | -41 |
| Stan na koniec okresu 31.12.2019r. | 1 701 | | 1 701 |

| Instrumenty finansowe | 31 grudzień 2019 | Poziom 1 | Poziom 2 | Poziom 3 |
|---|------------------|----------|----------|--------------|
| Akcje krótkoterminowe nienotowane na GPW i NC | - | - | - | - |
| Akcje długoterminowe nienotowane | 1 701 | - | - | 1 701 |
| Razem aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej | 1 701 | - | - | 1 701 |
| Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej | - | - | - | - |

W okresie sprawozdawczym nie było żadnych przesunięć wyceny instrumentów pomiędzy poziomami hierarchii.



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

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym i kapitałem

Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym opisano w sprawozdaniu rocznym za rok 2019 opublikowanym w dniu 08 kwietnia 2020 roku. W stosunku do opisanych w sprawozdaniu za 2019 rok celów i zasad zarządzania ryzykiem nie zaszły żadne zmiany.

3.7. INFORMACJE O REZERWACH I ODPISACH AKTUALIZUJĄCYCH

Stan na 31.03.2020 r.:

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Rezerwa na podatek dochodowy: | |
| stan na 01.01.2020 | 8 004 tys. zł |
| utworzenie rezerwy | 79 tys. zł |
| rozwiązanie rezerwy | 142 tys. zł |
| stan na 31.03.2020 | 7 941 tys. zł |

| | |
|--|---------------|
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego: | |
| stan na 1.01.2020 | 4 102 tys. zł |
| utworzenie aktywów | 393 tys. zł |
| rozwiązanie aktywów | 94 tys. zł |
| stan na 31.03.2020 | 4 401 tys. zł |

| | |
|-----------------------|-----------|
| Aktualizacja zapasów: | |
| stan na 01.01.2020 | 0 tys. zł |
| zmiany | 0 tys. zł |
| stan na 31.03.2020 | 0 tys. zł |

Stan na 31.03.2019 r.:

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Rezerwa na podatek dochodowy: | |
| stan na 01.01.2019 | 6 214 tys. zł |
| utworzenie rezerwy | 61 tys. zł |
| rozwiązanie rezerwy | 4 tys. zł |
| stan na 31.03.2019 | 6 271 tys. 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 Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

| | |
|---------------------|---------------|
| stan na 1.01.2019 | 2 724 tys. zł |
| utworzenie aktywów | 21 tys. zł |
| rozwiązanie aktywów | 8 tys. zł |
| stan na 31.03.2019 | 2 737 tys. zł |

Aktualizacja zapasów:

| | |
|--------------------|-----------|
| stan na 01.01.2019 | 0 tys. zł |
| zmiany | 0 tys. zł |
| stan na 31.03.2019 | 0 tys. zł |

3.8 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

W okresie I kwartału 2020 r. Spółka kontynuowała dotychczasową działalność w niezmnieszonej jej zakresie.

3.9 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

Spółka na dzień 31 marca 2020 roku nie dokonuje konsolidacji sprawozdań finansowych.



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

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

3.10 OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ EMITENTA W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT, WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH

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

- **Dnia 29 stycznia 2020 r. raportem bieżącym nr 4/2020** Zarząd ELKOP SE z siedzibą w Płocku w nawiązaniu do raportów bieżących ESPI nr 6/2018 z dnia 07.03.2018 r., nr 29/2018 z dnia 25.06.2018 r. oraz nr 56/2018 z dnia 13 września 2018 r. poinformował, że w dniu 29.01.2020 r. podjął negocjacje w przedmiocie zbycia nieruchomości Spółki położonej w Rzeszowie zabudowanej budynkiem biurowym przy ul. Gen. Leopolda Okulickiego 18. Zarząd Emitenta poinformował, że decyzja o zamiarze sprzedaży nieruchomości uzasadniona jest aktualnymi uwarunkowaniami rynkowymi. O osiągnięciu porozumienia z potencjalnym inwestorem oraz jego warunkach Emitent informuje odrębnym raportem bieżącym.
- **Dnia 30 stycznia 2020 r. raportem bieżącym nr 5/2020** Zarząd ELKOP SE z siedzibą w Płocku w nawiązaniu do raportu bieżącego ESPI nr 4/2020 z dnia 29.01.2020 r. oraz raportu bieżącego ESPI nr 5/2020 z dnia 30.01.2020 roku, poinformował iż doszedł do porozumienia z inwestorem zainteresowanym nabyciem od Emitenta nieruchomości zabudowanej budynkiem biurowym przy Al. Gen. Leopolda Okulickiego 18 w Rzeszowie. W dniu 30.01.2020 r. Emitent zawarł przedwstępną umowę sprzedaży wyżej wymienionej nieruchomości, zgodnie z którą umowa przyrzeczona przenosząca własność nieruchomości zostanie dokonana w terminie do 21 dni roboczych od dnia uprawomocnienia się wpisów w dziale IV Księdze Wieczystej, nie później jednak niż do dnia 31.07.2021 r. W ramach zawartej umowy Emitent umożliwi inwestorowi zapoznanie się z dokumentacją, o której udostępnienie inwestor wystąpi. Uzgodniona przez strony cena sprzedaży nieruchomości wynosi 2.295.000,00 zł brutto, a inwestor zobowiązał się do dnia 31.01.2020 r. do wpłaty zadatku w wysokości 459.000,00 zł na rachunek bankowy 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 Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- **Dnia 07 lutego 2020 r., raportem bieżącym nr 7/2020** Zarząd Emitenta poinformował, że w dniu 6 lutego 2020 r. otrzymał od rzeczoznawców majątkowych, sporządzone na zlecenie Emitenta wyceny nieruchomości inwestycyjnych stanowiących własność Spółki.

Emitent poinformował, iż dotychczasowa łączna wartości nieruchomości prezentowana w raportach okresowych wynosiła: 106 058 719,00 zł, natomiast łączna wartość nieruchomości Spółki zgodnie z wycenami wykonanymi przez rzeczoznawców majątkowych na dzień 31.12.2019 r. wynosi: 113 484 459,00 zł. Emitent dokona aktualizacji wartości nieruchomości zwiększając dotychczasową wartość ujętą w księgach rachunkowych Emitenta o kwotę: 7 425 740,00 zł.

Emitent zaprezentował wartości nieruchomości wynikające z operatów szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych na dzień 31.12.2019 r. oraz wartości nieruchomości, które do tej pory były ujmowane w księgach Emitenta.

Nieruchomość położona w Płocku (siedziba), wartość dotychczasowa: 8 856 155,00 zł, wartość na dzień 31.12.2019 r. wynosi: 9 139 542,00 zł., wzrost wartości: 283 387,00 zł.

Nieruchomość położona w Płocku (Cotex Office Center): wartość dotychczasowa bez zmian i na dzień 31.12.2019 r. wynosi: 32 037 917,00 zł.

Nieruchomość położona w Chorzowie: wartość dotychczasowa: 18 589 000,00 zł, wartość na dzień 31.12.2019 r. wynosi: 20 714 000,00 zł., wzrost wartości: 2 125 000,00 zł.

Nieruchomość położona w Elblągu: wartość dotychczasowa bez zmian i na dzień 31.12.2019 r. wynosi: 15 974 000,00 zł

Nieruchomość położona w Rzeszowie: wartość dotychczasowa: 3 871 000,00 zł, wartość na dzień 31.12.2019 r. wynosi: 3 042 000,00 zł., spadek wartości: 829 000,00 zł;

Nieruchomość położona w Poznaniu: wartość dotychczasowa: 26 730 647,00 zł, wartość na dzień 31.12.2019 r. wynosi: 32 577 000,00 zł., wzrost wartości: 5 846 353,00 zł.

- **Dnia 24 marca 2020 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie**

Istotne uchwały podjęte na NWZ dnia 24.03.2020 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 Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

UCHWAŁA NUMER 5 NWZ spółki ELKOP SE z siedzibą w Płocku z dnia 24 marca 2020 roku, w sprawie obniżenia wartości nominalnej akcji wszystkich serii Spółki przy jednoczesnym proporcjonalnym zwiększeniu ich ilości bez zmiany wysokości kapitału zakładowego Spółki, zmiany Statutu Spółki oraz upoważnienia Zarządu

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie działając na podstawie art. 430 §1 oraz 455 § 1 k.s.h. w związku z art. 9 i art. 53 rozporządzenia Rady (WE) nr 2157/2001 z dnia 08 października 2001 roku w sprawie statutu spółki europejskiej (SE), uchwała, co następuje:

§ 1

1. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki ELKOP SE w Płocku, na podstawie art. 430 k.s.h. postanawia obniżyć wartość nominalną wszystkich akcji Spółki tj.:

- 9.850.000 (dziewięć milionów osiemset pięćdziesiąt tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii A o dotychczasowej wartości nominalnej 1,60 EURO (jeden euro sześćdziesiąt euro centów) każda do 0,40 EURO (czterdzieści euro centów) każda przy jednoczesnym proporcjonalnym zwiększeniu ich ilości z dotychczasowych 9.850.000 (dziewięć milionów osiemset pięćdziesiąt tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii A do 39.400.000 (trzydzieści dziewięć milionów czterysta tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii A. (podział akcji / split).

2. Obniżenie wartości nominalnej akcji serii A następuje bez zmiany wysokości kapitału zakładowego Spółki.

3. Dotychczasowi akcjonariusze Spółki posiadający akcje Spółki otrzymują za każdą 1 (jedną) dotychczasową akcję Spółki o wartości nominalnej 1,60 EURO (jeden euro sześćdziesiąt eurocentów) 4 (cztery) sztuki akcji o wartości nominalnej 0,40 EURO (czterdzieści euro centów) każda.

4. Wobec powyższego kapitał zakładowy Spółki nie ulegnie zmianie i nadal będzie wynosił 15.760.000,00 EURO (piętnaście milionów siedemset sześćdziesiąt tysięcy EURO) i dzielił się będzie na 39.400.000 (trzydzieści dziewięć milionów czterysta tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 0,40 Euro (czterdzieści eurocentów) każda.

5. Celem obniżenia wartości nominalnej akcji oraz proporcjonalnego zwiększenia ich ilości jest poprawa płynności akcji spółki notowanych na Rynku Regulowanym GPW w Warszawie S.A.

§ 2

Wobec treści § 1 niniejszej uchwały Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie ELKOP SE z siedzibą



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

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

w Płocku na podstawie art. 430 § 1 k.s.h. postanawia dokonać zmiany treści Statutu Spółki w ten sposób, że skreśla się dotychczasową treść § 6 Statutu Spółki, oraz nadaje się mu następujące brzmienie:

§ 6

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 15.760.000,00 EURO (piętnaście milionów siedemset sześćdziesiąt tysięcy EURO) dzieli się na 39.400.000 (trzydzieści dziewięć milionów czterysta tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 0,40 EURO (czterdzieści euro centów) każda akcja, o numerach od 0000001 do 39400000.

§ 3

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie ELKOP SE w Płocku postanawia upoważnić Zarząd Spółki do podjęcia wszelkich czynności prawnych i faktycznych związanych ze zmianą wartości oraz ilości akcji Spółki oraz zmiany Statutu Spółki wynikających z treści niniejszej uchwały w tym w szczególności Nadzwyczajne Walne Zgromadzenia postawia:

- a. upoważnić Zarząd Spółki do przeprowadzenia procedury rejestracji obniżenia wartości nominalnej akcji z jednoczesnym zwiększeniem ich ilości w Krajowym Rejestrze Sądowym,
- b. upoważnić Zarząd Spółki do przeprowadzenia rejestracji obniżenia wartości nominalnej oraz zwiększenia ilości akcji Spółki w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.,
- c. upoważnić Zarząd Spółki do przeprowadzenia operacji obniżenia wartości nominalnej oraz zwiększenia ilości akcji Spółki uczestniczących w obrocie na rynku regulowanym Warszawskiej Giełdy Papierów Wartościowych S.A.,

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem rejestracji zmian Statutu Spółki w Krajowym Rejestrze Sądowym.

UCHWAŁA NUMER 6 NWZ spółki ELKOP SE z siedzibą w Płocku z dnia 24 marca 2020 roku, w sprawie zmian Statutu Spółki

§ 1

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie ELKOP SE z siedzibą w Płocku na podstawie art. 430 § 1 k.s.h. postanawia dokonać zmiany treści Statutu Spółki w ten sposób, że:

- a/ dodaje się nowy §17 ust. 5 Statutu Spółki w brzmieniu:

5. W razie śmierci lub złożenia rezygnacji przez członka (członków) Rady Nadzorczej powołanego



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

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

przez Walne Zgromadzenie przed upływem jego kadencji, Rada Nadzorcza, w okresie swojej kadencji ma prawo dokooptowania, do czasu powołania przez Walne Zgromadzenie nowego członka (nowych członków) w miejsce tego (tych), którzy uczestnictwo w Radzie Nadzorczej ustało w czasie kadencji. Prawo dokooptowania, o którym mowa w zdaniu poprzednim, przysługuje Radzie Nadzorczej wyłącznie w przypadku, kiedy ilość członków Rady Nadzorczej spadnie poniżej 5 (pięciu) członków. Powołany w trybie dokooptowania członek Rady Nadzorczej działa do najbliższego Walnego Zgromadzenia.

b/ dodaje się nowy § 22 ust. 2 pkt. 25 Statutu Spółki w brzmieniu:

25) Wyrażanie zgody na zbywanie oraz nabywanie nieruchomości, użytkowania wieczystego oraz udziału w nieruchomości przez Spółkę;

c) dodaje się nowy §26 ust. 4 Statutu Spółki w brzmieniu:

4. Zgody Walnego Zgromadzenia nie wymaga zbywanie oraz nabywanie nieruchomości, użytkowania wieczystego ani udziału w nieruchomości przez Spółkę.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała została odrzucona.

UCHWAŁA NUMER 7 NWZ spółki ELKOP SE z siedzibą w Płocku z dnia 24 marca 2020 roku, w sprawie upoważnienia Rady Nadzorczej do sporządzenia tekstu jednolitego Statutu Spółki

§ 1

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

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

- **Dnia 07 kwietnia 2020 r. raportem bieżącym nr 14/2020** Zarząd ELKOP SE z siedzibą w Płocku w nawiązaniu do raportu bieżącego ESPI nr 4/2020 z dnia 29.01.2020 r. oraz nr 5/2020 z dnia 30.01.2020 r., w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 30.01.2020 r. w dniu 07.04.2020 r. zawarł z Podkarpackim Związkiem Piłki



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

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Nożnej umowę sprzedaży nieruchomości zabudowanej budynkiem biurowym przy Al. Gen. Leopolda Okulickiego 18 w Rzeszowie.

Emitent poinformował, że nieruchomość została zbyta za łączną kwotę 2.295.000,00 zł a w dniu zawarcia umowy tj. 07.04.2020 r. na rachunek Emitenta wpłynęła pozostała część ceny w kwocie 1.836.000,00 zł, przy uwzględnieniu zadatku wpłaconego przy zawarciu umowy przedwstępnej z dnia 30.01.2020 r. Emitent informuje, że otrzymał całość Ceny.

Emitent poinformował również, że w dniu 7 kwietnia 2020 r. Emitent dokonał wydania nieruchomości nabywcy wraz z niezbędną dokumentacją.

- **Dnia 08 kwietnia 2020 r.** Emitent opublikował sprawozdanie za rok 2019.
- **Dnia 24 kwietnia 2020 r. raportem bieżącym nr 15/2020** Zarząd ELKOP SE poinformował, że w związku z prowadzonymi przez Spółkę pracami nad raportem za pierwszy kwartał 2020 roku, Zarząd Emitenta w dniu 24.04.2020 r. podjął decyzję o dokonaniu na dzień 31.03.2020 r. wyceny aktualizującej wartość aktywów finansowych Spółki.

Aktualizacją wartości w kwocie 1.701 tys. zł objęte zostały aktywa - udziały spółki IFEA Sp. z o.o. w Płocku. Emitent poinformował, że na dzień 31.12.2019 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu posiada 1690 udziałów spółki IFEA Sp. z o.o., która to liczba stanowi 5,84% udziału w kapitale zakładowym oraz uprawnia do oddania 1690 głosów stanowiących 5,84% ogólnej liczbie głosów IFEA Sp. z o.o.

Emitent informuje, że podjął decyzję o dokonaniu aktualizacji wartości w aktywach finansowych Emitenta z tytułu zmiany wartości udziałów IFEA Sp. z o.o. o kwotę w wysokości 1.701 tys. zł

W konsekwencji opisanej powyżej wyceny wartości aktywów, kapitał z aktualizacji wyceny Emitenta zostanie obciążony kwotą 1.701 tys. zł. Dotychczas prezentowana wartość 1690 udziałów IFEA Sp. z o.o. w sprawozdaniu finansowym Emitenta na 31.12.2019 roku to 1.701 tys. zł, zaś wartość udziałów IFEA Sp. z o.o. po dokonaniu korekty odpisu na 31.03.2020 r to 0,00 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 Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Podstawą dokonania odpisów było przeprowadzenie przez Zarząd Emitenta analiz finansowych i testów w tym w oparciu o pozyskane dane finansowe oraz fakt, iż ww. aktywo obejmowane było przez Zarząd Emitenta cykliczną aktualizacją wyceny, z uwagi na stopniowo pogarszającą się sytuację majątkową IFEA Sp. z o.o.

Nieznaczny udział Emitenta w kapitale zakładowym IFEA Sp. z o.o. oraz fakt objęcia udziałów IFEA Sp. z o.o. umową powiernictwa dają Zarządowi podstawę do dokonania wskazanego w niniejszym raporcie odpisu aktualizującego.

➤ **Dnia 24 kwietnia 2020 r. raportem bieżącym nr 16/2020** Zarząd ELKOP SE poinformował, o zmianie terminu publikacji sprawozdania za I kwartał 2020 r.

Zgodnie z treścią raportu nr 3/2020 z dnia 29.01.2020 r. publikacja raportu okresowego za pierwszy kwartał 2020 r. planowana była na dzień 29.05.2020 r.

Zarząd Emitenta informuje, że nową datą publikacji raportu okresowego za pierwszy kwartał 2020 r. będzie dzień 29.04.2020 r. (środa).

➤ **Dnia 24 kwietnia 2020 r. raportem bieżącym nr 17/2020** Zarząd ELKOP SE poinformował, że w dniu 24.04.2020 r. na podstawie pobranego drogą elektroniczną odpisu aktualnego Spółki, powziął informację o rejestracji w dniu 24.04.2020 r. zmian w rejestrze KRS Spółki.

Emitent poinformował, że Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy KRS w dniu 24.04.2020 r. dokonał rejestracji zmian Statutu Spółki wynikających z treści uchwał Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 24.03.2020 r., które podane zostały przez Emitenta do publicznej wiadomości raportem bieżącym nr 13/2020 z dnia 24.03.2020 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 24.03.2020 r. Sąd Rejestrowy dokonał rejestracji zmiany § 6 Statutu Spółki, w zakresie zmiany wartości nominalnej akcji spółki z dotychczasowej 1,60 EURO do wartości 0,40 EURO każda akcja przy jednoczesnym proporcjonalnym zwiększeniu ich ilości z dotychczasowej 9.850.000 do 39.400.000



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

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Emitent poniżej podaje treść zmienionych postanowień Statutu Spółki:

§ 6 Kapitał zakładowy Spółki wynosi 15.760.000,00 EURO (piętnaście milionów siedemset sześćdziesiąt tysięcy EURO) dzieli się na 39.400.000 (trzydzieści dziewięć milionów czterysta tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 0,40 EURO (czterdzieści euro centów) każda akcja, o numerach od 0000001 do 39400000.

B) Informacje o aktualnych otrzymanych i przejętych pożyczkach:

| Umowy otrzymanych pożyczek pieniężnych wg. stanu na dzień 31.03.2020 r. | | | | | | |
|---|--------------------------|---------------------------|------------------------|--|---------------------|--------------------------------|
| Pożyczkodawca | Data udzielenia pożyczki | Kwota udzielonej pożyczki | Termin spłaty pożyczki | Wysokość oprocentowania | Pozostały do spłaty | Zabezpieczenie spłaty pożyczki |
| FON SE | 30.12.2019 | 27.200 tys. zł | 31.12.2024 | WIBOR dla depozytów jedno miesięcznych | 27.205 tys. zł | Weksel własny in blanco, |

| Umowy przejęcia długu FON Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. wg. stanu na dzień 31.03.2020 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% | 19 382 tys. zł | hipoteka |
| Investment Friends SE | 07.08.2019 (27.06.2019 umowa warunkowa) | 6.736 tys. zł | 24.04.2021 | WIBOR dla depozytów 1 jedno miesięcznych +4,5% | 6.997 tys. zł | hipoteka |

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000,00 EURO 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.

Strona 36 z 64



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

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

Za okres, którym objęte jest sprawozdanie, Emitent uzyskał:

- przychody netto ze sprzedaży w wysokości: 2 996 tys. zł
- strata z działalności operacyjnej w wysokości: 1 278 tys. zł
- strata netto w wysokości: 1 706 tys. zł
- aktywa razem: 129 989 tys. zł

Podstawowym czynnikiem w działalności Emitenta, mającym znaczny wpływ na osiągnięte przychody oraz zysk była systematyczna i konsekwentna polityka podnoszenia jakości świadczonych usług poprzez podnoszenie standardu nieruchomości, rozwijaniu wachlarza dostępnych usług dla najemców oraz szeroko prowadzona kampania marketingowa mająca na celu doprowadzenie do rozpoznawalności marki ELKOP SE a tym samym doprowadzenie do całkowitej zajętości powierzchni komercyjnych przez Najemców. Przychody netto z wynajmu własnych nieruchomości w 2020 r. wyniosły 2 996 tys. zł jest to wzrost w stosunku do poprzedniego roku obrotowego 2019 r. o 1 219 tys. zł.

Łączna wartości wszystkich nieruchomości Spółki zgodnie z wycenami wykonanymi przez rzeczoznawców majątkowych na dzień 31.12.2019 r. wynosi: 113 484 459,00 zł.

- Nieruchomość położona w Płocku (siedziba), wartość dotychczasowa: 8 856 155,00 zł, wartość na dzień 31.12.2019 r. wynosi: 9 139 542,00 zł., wzrost wartości o kwotę 283 387,00 zł.
- Nieruchomość położona w Płocku (Cotex Office Center): wartość dotychczasowa bez zmian i na dzień 31.12.2019 r. wynosi: 32 037 917,00 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 Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
tel./ fax : 24 366 06 26

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- Nieruchomość położona w Chorzowie: wartość dotychczasowa: 18 589 000,00 zł, wartość na dzień 31.12.2019 r. wynosi: 20 714 000,00 zł., wzrost wartości o kwotę 2 125 000,00 zł.
- Nieruchomość położona w Elblągu: wartość dotychczasowa bez zmian i na dzień 31.12.2019 r. wynosi: 15 974 000,00 zł
- Nieruchomość położona w Rzeszowie: wartość dotychczasowa: 3 871 000,00 zł, wartość na dzień 31.12.2019 r. wynosi: 3 042 000,00 zł., spadek wartości o kwotę 829 000,00 zł; Nieruchomość została sprzedana dnia 07.04.2020 r. za kwotę 2.295.000,00 zł.
- Nieruchomość położona w Poznaniu: wartość dotychczasowa: 26 730 647,00 zł, wartość na dzień 31.12.2019 r. wynosi: 32 577 000,00 zł., wzrost wartości o kwotę 5 846 353,00 zł.

Emitent po przeprowadzeniu analizy aktualnie zaistniałej sytuacji związanej z epidemią koronawirusa SARS-CoV-2, wywołującego chorobę COVID19 oraz jego potencjalnego wpływu na działalność Emitenta wskazuje, że na chwilę obecną Emitent nie zauważa znaczącego wpływu zaistniałych okoliczności na działalność Emitenta.

Emitent jednak przewiduje, że zaistniała sytuacja może odbić się negatywnie na wynikach finansowych w następnych okresach sprawozdawczych. Emitent wskazuje, że ze względu na profil prowadzonej wiodącej działalności, Spółka jest narażona na negatywne konsekwencje obecnie trwającej pandemii. Głównym źródłem przychodów Emitenta są czynsze uzyskiwane z wynajmu portfelowych nieruchomości. Emitent posiada nieruchomości o różnym profilu oraz klientów z wielu gałęzi gospodarki, w tym takich, które mogą być narażone na negatywne konsekwencje sytuacji epidemiologicznej co może negatywnie wpłynąć na przychody Spółki w następnych okresach sprawozdawczych.

Emitent na bieżąco monitoruje obecną sytuację i wszelkie ryzyka na jakie jest narażony. W przypadku identyfikacji istotnych nowych ryzyk lub istotnej zmiany okoliczności faktycznych Emitent o tych zagrożeniach będzie informował odrębnymi raportami.



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

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

3.12 RODZAJ I KWOTA POZYCJI WPŁYWAJĄCYCH NA AKTYWA, ZOBOWIĄZANIA, KAPITAŁ WŁASNY, WYNIK NETTO LUB PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE, KTÓRE SĄ NIETYPOWE ZE WZGLĘDU NA ICH RODZAJ, WARTOŚĆ LUB CZĘSTOTLIWOŚĆ

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

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

W okresie pierwszego kwartału 2020 r. tj. w okresie od dnia 01.01.2020 r. do dnia 31.03.2020 r. zdarzenia o nietypowym charakterze mające znaczny wpływ na wyniki finansowe Emitenta nie wystąpiły.

3.14 INFORMACJE NA TEMAT ZMIAN SYTUACJI GOSPODARCZEJ I WARUNKÓW PROWADZANIA DZIAŁALNOŚCI, KTÓRE MAJĄ ISTOTNY WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIWA AKTYWÓW FINANSOWYCH I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH JEDNOSTKI

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

Wybrane dane finansowe ELKOP SE [tys. PLN]:

| <i>Dane finansowe</i> | <i>I kwartał 2020</i> | <i>I kwartał 2019</i> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Przychody netto ze sprzedaży | 2 996 | 1 806 |
| Zysk (strata) brutto ze sprzedaży | 1 587 | 763 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | - 1278 | 214 |
| Amortyzacja | 47 | 49 |
| EBITDA | - 1 231 | 263 |
| Zysk (strata) netto | -1 706 | 32 |



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

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Wybrane wskaźniki płynności i zadłużenia ELKOP SE :

| Wskaźnik | I kwartał 2020 | I kwartał 2019 |
|------------------|----------------|----------------|
| Płynność bieżąca | 4,35 | 5,10 |
| Płynność szybka | 3,84 | 4,72 |

Płynność bieżąca: aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe

Płynność szybka:(aktywa obrotowe – zapasy – krótkoterminowe rozliczenia. międzyokresowe czynne)/zobowiązania krótkoterminowe

| Wskaźnik | I kwartał 2020 | I kwartał 2019 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Wskaźnik ogólnego zadłużenia | 0,50 | 0,60 |

Wskaźnik ogólnego zadłużenia: zobowiązania ogółem/pasywa.

3.15 OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI I CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI EMITENTA W PREZENTOWANYM OKRESIE

W działalności ELKOP SE nie występuje sezonowość działania.

3.16 INFORMACJE DOTYCZĄCE PRZYCHODÓW ORAZ WYNIKÓW PRZYPADAJĄCYCH NA POSZCZEGÓLNE SEGMENTY BRANŻOWE - PODSTAWY ZAMIESZCZONO PONIŻEJ

W I kwartale 2020 r. dla celów zarządczych Spółka wyodrębnia jeden segment operacyjny – wynajem nieruchomości, który pokrywa 98% przychodów Spółki. Pozostała działalność nie



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

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

spełnia wymogów MSSF 8 i nie jest wydzielana. W pozycji Nieprzypisane prezentowana jest sprzedaż niedająca się przyporządkować do głównego segmentu działalności Spółki, wartość sprzedanych towarów, materiałów i usług obcych związanych ze sprzedażą nieprzypisaną.

Do segmentów sprawozdawczych przyporządkowuje się wszystkie aktywa, z wyjątkiem aktywów z tytułu podatku bieżącego i odroczonego, pozostałych aktywów finansowych, krótkoterminowych aktywów finansowych. Aktywa użytkowane wspólnie przez segmenty sprawozdawcze przyporządkowano do danego segmentu w oparciu o racjonalne przesłanki.

Do segmentów sprawozdawczych przyporządkowuje się wszystkie zobowiązania, z wyjątkiem pożyczek, pozostałych zobowiązań finansowych, zobowiązań z tytułu podatku bieżącego i odroczonego. Zobowiązania przypisane do różnych segmentów sprawozdawczych przydzielono proporcjonalnie do wartości aktywów segmentów.

| <i>DANE CHARAKTERYZUJĄCE SEGMENT za okres 2020.01.01 do 2020.03.31</i> | | <i>wynajem</i> | <i>pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane</i> | <i>Razem</i> |
|--|----------------------------|----------------|---|----------------|
| I. | Przychody segmentu | 2 981 | 15 | 2 996 |
| II. | Koszty segmentu | 1 388 | 21 | 1 409 |
| III. | Zysk ze sprzedaży segmentu | 1 593 | -6 | 1 587 |
| IV. | Amortyzacja | 26 | 21 | 47 |
| V. | Aktywa segmentu | 129 564 | 425 | 129 989 |

Informacje geograficzne na dzień 31.03.2020 roku

Poniżej przedstawiono przychody od klientów zewnętrznych w rozbiciu na obszary operacyjne oraz informacje o aktywach trwałych w rozbiciu na lokalizacje tych aktywów:



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

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

| OBSZAR GEOGRAFICZNY DLA WYNAJMU | PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH | AKTYWA TRWAŁE |
|--|---|----------------------|
| CHORZÓW | 755 | 20 877 |
| PŁOCK UL. PADLEWSKIEGO | 234 | 10 740 |
| PŁOCK AL. PIŁSUDSKIEGO | 644 | 32 177 |
| ELBLĄG | 366 | 16 053 |
| RZESZÓW | 64 | 2 308 |
| POZNAŃ | 933 | 32 778 |
| Razem dla wynajmu | 2 996 | 114 933 |

Informacje o wiodących klientach

W przychodach z tytułu zawartej umowy najmu uwzględniono przychody w wysokości 933 tys. z tytułu sprzedaży do największego klienta Spółki. Wartość ta stanowi 31 % z całości przychodów. Żaden inny pojedynczy klient nie odpowiadał za więcej niż 10 % przychodów ze sprzedaży.

I kwartale 2019 r. Spółka wyodrębniła następujące segmenty operacyjne:

- Wynajem
- Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzepisane

| DANE CHARAKTERYZUJĄCE SEGMENTY | | wynajem | pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane | Razem |
|---|---|----------------|---|--------------|
| za okres 2019.01.01 do 2019.03.31 | | | | |
| I. | Przychody segmentu | 1 777 | 29 | 1 806 |
| II. | Koszty segmentu | 1 012 | 31 | 1 043 |
| III | Wynik brutto segmentu z działalności gospodarczej | 765 | -2 | 763 |
| I | Koszty zarządu | | | 552 |



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

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

| | | |
|-----|----------------------------------|-----------|
| II | Pozostałe przychody operacyjne | 6 |
| III | Pozostałe koszty operacyjne | 3 |
| IV | Przychody finansowe | 12 |
| V | Koszty finansowe | 150 |
| | ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM | 76 |

Powyższe przychody stanowią przychody od klientów zewnętrznych. Nie miały miejsca żadne transakcje sprzedaży między segmentami.

Zysk segmentów to zysk wygenerowany przez poszczególne segmenty bez alokacji kosztów administracji i wynagrodzenia Zarządu oraz przychodów i kosztów finansowych.

Aktywa i zobowiązania segmentów

Aktywa segmentów stan na 31.03.2019 r.

| | |
|--|---------------|
| Wynajem | 87 724 |
| Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane | 632 |
| Aktywa niealokowane | 6 877 |
| Razem aktywa | 95 233 |

Zobowiązania segmentów stan na 31.03.2019 r.

| | |
|--|---------------|
| Wynajem | 300 |
| Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane | 5 |
| Zobowiązania niealokowane | 35 559 |
| Razem zobowiązania | 35 864 |



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

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Informacje geograficzne na dzień 31.03.2019 roku.

Poniżej przedstawiono przychody od klientów zewnętrznych w rozbiciu na obszary operacyjne oraz informacje o aktywach trwałych w rozbiciu na lokalizacje tych aktywów:

| OBSZAR GEOGRAFICZNY DLA WYNAJMU | PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH | AKTYWA TRWAŁE |
|---|---|----------------------|
| CHORZÓW | 717 | 18 680 |
| PŁOCK UL. PADLEWSKIEGO | 110 | 10 351 |
| PŁOCK AL. PIŁSUDSKIEGO | 593 | 30 156 |
| ELBLĄG | 307 | 16 013 |
| RZESZÓW | 50 | 3 877 |
| POZNAŃ | | |
| Razem dla wynajmu | 1 777 | 88 346 |
| OBSZAR GEOGRAFICZNY DLA SPRZEDAŻY POZOSTAŁEJ | PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH | AKTYWA TRWAŁE |
| POZOSTAŁE | 29 | 491 |
| Razem dla sprzedaży pozostałej | 29 | 491 |

Informacje o wiodących klientach

W przychodach z tytułu zawartej umowy najmu uwzględniono przychody w wysokości 258 tys. z tytułu sprzedaży do największego klienta Spółki. Wartość ta stanowi 14,3 % z całości przychodów.

Żaden inny pojedynczy klient nie odpowiadał za więcej niż 10 % przychodów ze sprzedaży.



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

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

3.17 ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU NA KTÓRY SPORZĄDZONO SKRÓCONE KWARTALNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE, NIE UJĘTE W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZNY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA

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

a. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych

Powyższe nie wystąpiły w Spółce w okresie I kwartału 2020 r.

b. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane

Spółka ELKOP SE nie wypłacała, ani nie deklarowała wypłaty dywidendy.

c. Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego

Nie wystąpiły zmiany w zobowiązaniach i aktywach warunkowych od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego.

d. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości realizacji wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych

ELKOP SE nie publikowała prognoz finansowych.



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

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- e. **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 okresowego**

Od dnia publikacji raportu okresowego za rok 2019 r., tj. od dnia 08 kwietnia 2020 r. do dnia 29 kwietnia 2020 r. struktura akcjonariatu Spółki ELKOP SE nie uległa zmianie i przedstawiała się następująco:

Akcjonariat Spółki ELKOP SE na dzień publikacji sprawozdania tj. na dzień 29 kwietnia 2020 roku

| Lp. | AKCJONARIUSZ | L. AKCJI | % AKCJI | L. GŁOSÓW | % GŁOSÓW |
|-----|-----------------|-----------|---------|-----------|----------|
| 1 | PATRO Invest OÜ | 3 945 001 | 40,05 | 3 945 001 | 40,05 |
| 2 | Pozostali | 5 904 999 | 59,95 | 5 904 999 | 59,95 |
| | razem | 9.850.000 | 100% | 9.850.000 | 100% |

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



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

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

pozostawania przez Pana Damiana Patrowicz udziałowcem spółki PATRO INVEST OÜ z siedzibą w Tallinie.

- f. Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich (opcji) 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**

Wg stanu na dzień publikacji niniejszego raportu tj. 29 kwietnia 2020 roku:

Zarząd

- Jacek Koralewski - Prezes Zarządu ELKOP SE
Prezes Zarządu na dzień przekazania raportu nie posiadał akcji Emitenta oraz akcji spółek powiązanych.
- Anna Kajkowska - Wiceprezes Zarządu ELKOP SE
Wiceprezes Zarządu na dzień przekazania raportu nie posiadał akcji Emitenta oraz akcji spółek powiązanych.

Rada Nadzorcza

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

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

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



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

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

pozostawiania przez Pana Damiana Patrowicz udziałowcem spółki PATRO INVEST OÜ z siedzibą w Tallinie.

Uwaga:

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

- g. 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 emitenta**

Na dzień bilansowy oraz dzień 29 kwietnia 2020 r., w Spółce nie toczą się istotne postępowania, w których Emitent byłby stroną.

W okresie objętym niniejszym raportem nie wystąpiły żadne rozliczenia z tytułu spraw sądowych.

- h. Informacje o zawarciu przez emitenta jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe, wraz ze wskazaniem ich wartości, oraz z przedstawieniem; informacji o podmiocie z którym została zawarta transakcja, informacji o powiązaniach emitenta z podmiotem będącym stroną transakcji, informacji o przedmiocie transakcji, istotnych warunków transakcji ze szczególnym uwzględnieniem warunków finansowych oraz wskazaniem określonych przez strony specyficznych warunków, charakterystycznych dla tej umowy w szczególności odbiegających od warunków powszechnie stosowanych dla danego typu umów, innych informacji dotyczących tych transakcji jeżeli są**



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

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

niezbędne do zrozumienia sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego emitenta, wszelkich zmian transakcji z podmiotami powiązanymi, które mogły mieć istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy Emitenta.

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

- i. informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub 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**

W I kwartale 2020 roku Emitent nie udzielał tego typu poręczeń kredytu ani gwarancji. Emitent otrzymane pożyczki opisał w punkcie 3.11 niniejszego raportu.

- j. Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego**



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

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

W okresie, którego dotyczy niniejszy raport zdarzenie takie nie wystąpiło.

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

Na dzień publikacji raportu okresowego w ELKOP SE nie wystąpiły istotne zdarzenia, które mogłyby istotnie wpłynąć na ocenę sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, oraz realizacji zobowiązań przez Emitenta inne niż te opisane w treści raportu.

l. Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Na dzień 31.03.2020 r. Emitent osiągnął:

- Strata netto w wysokości 1 706 tys. zł.
- Strata brutto 1 744 tys. zł.
- Przychody netto ze sprzedaży 2 996 tys. zł
- Zysk brutto ze sprzedaży 1 587 tys. zł
- Stratę z działalności operacyjnej 1 278 tys. zł

Podstawowym czynnikiem w działalności Emitenta, mającym znaczny wpływ na osiągnięte przychody oraz zysk była systematyczna i konsekwentna polityka podnoszenia jakości świadczonych usług poprzez podnoszenie standardu nieruchomości, rozwijaniu wachlarza dostępnych usług dla najemców oraz szeroko prowadzona kampania marketingowa mająca na celu doprowadzenie do rozpoznawalności marki ELKOP SE a tym samym doprowadzenie do całkowitej zajętości powierzchni komercyjnych przez Najemców. Przychody netto z wynajmu

własnych nieruchomości w pierwszym kwartale 2020 r. wyniosły 2 996 tys. zł jest to wzrost w stosunku do kwartału 2019 r. o 1 219 tys. zł.

m. Informacja dotycząca zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów

W okresie, którego dotyczy niniejszy raport zdarzenie to nie wystąpiło.

n. Wynagrodzenia brutto Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

| | wynagrodzenie z tytułu umowy o pracę w wysokości złotych brutto | | wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w wysokości złotych brutto | |
|----------------|---|-------------------------|---|-------------------------|
| | 01.01.2020 – 31.03.2020 | 01.01.2019 – 31.03.2019 | 01.01.2020 – 31.03.2020 | 01.01.2019 – 31.03.2019 |
| Zarząd | 15.600,00 | 6.750,00 | 76.600,00 | 41.100,00 |
| Rada Nadzorcza | 0 | 0 | 13.100,00 | 13.100,00 |

o. Zysk na akcję

| | <i>I kwartał 2020</i> | <i>I kwartał 2019</i> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Zysk/strata netto | -1 706 | 32 |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych przyjęta do wyliczenia zysku na jedną akcję zwykłą | 9 850 000 | 321 946 575 |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych przyjęta do wyliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję zwykłą | 9 850 000 | 321 946 575 |
| Podstawowy zysk na jedną akcję (w złotych) | -0,17 | 0 |
| Rozwodniony zysk na jedną akcję (w złotych) | -0,17 | 0 |



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

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

3.18 OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ Z OKREŚLENIEM W JAKIM STOPNIU EMITENT JEST NA NIE NARAŻONY

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

Ryzyko związane z wpływem epidemii koronawirusa SARS-CoV-2 na działalność Emitenta

Ze względu na rodzaj prowadzonej wiodącej działalności Spółka jest narażona na negatywne konsekwencje związku z panującą pandemią koronawirusa SARS-CoV-2, wywołującego chorobę COVID-19. Głównym źródłem przychodów Emitenta jest wynajem nieruchomości komercyjnych. Emitent posiada nieruchomości o różnym profilu oraz klientów z wielu gałęzi gospodarki, w tym takich, które mogą być narażone na negatywne konsekwencje sytuacji epidemiologicznej co może przełożyć się bezpośrednio na przychody Spółki w przyszłości. Zarząd Spółki nie jest w stanie przewidzieć pełnych konsekwencji i skali spadku przychodów z działalności podstawowej, jednakże Emitent przewiduje, że obecna sytuacja może odbić się negatywnie na wynikach Spółki. Emitent również informuje, że wdraża procedury ochronne mające na celu ograniczenie możliwości zakażenia się przez wszystkich pracowników oraz kontrahentów Spółki, w szczególności Spółka dąży do eliminacji kontaktów osobistych i maksymalnie ogranicza spotkania, co powinno umożliwić Spółce niezakłóconą działalność.

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.



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

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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.

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



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

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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 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 wskutek 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



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

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

zewewnętrzne, może nastąpić pogorszenie wyników i sytuacji finansowej Emitenta, a tym samym mieć negatywny wpływ na wyniki osiągnięte przez Emitenta.

Ryzyko związane z polityką gospodarczą w Polsce

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

Ryzyko związane z celami strategicznymi

Ze względu na fakt, że działalność w sektorze nieruchomości jest narażona na wpływ wielu nieprzewidywalnych czynników zewnętrznych (m.in. przepisy prawa, ceny nieruchomości, stosunek podaży i popytu, warunki atmosferyczne), istnieje ryzyko nie osiągnięcia wszystkich założonych celów strategicznych. W związku z tym przychody i zyski 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.



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

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Ryzyko związane z konkurencją

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

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

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

Ryzyko wahań kursowych oraz ograniczonej płynności

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



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

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Ryzyko w instrumentach finansowych w zakresie

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

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

Ryzyko związane z powiązaniem rodzinnymi pomiędzy członkami organów Emitenta

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

Powiązania osobowe Zarząd:

- Jacek Koralewski – Prezes Zarządu ELKOP 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,
- Damian Patrowicz – Członek Rady Nadzorczej: ELKOP SE, Damf Inwestycje S.A., Prezes Zarządu: FON SE, Investment Friends Capital SE , Atlantis SE, Członek Zarządu Patro Inwestycje Sp. z o.o., Patro Invest OÜ
- Małgorzata Patrowicz - Członek Rady Nadzorczej: ELKOP SE, Atlantis SE, FON SE, Investment Friends Capital SE, Investment Friends SE, DAMF Inwestycje S.A., Prezes Zarządu:, Patro Inwestycje 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.,



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

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- 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 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.



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

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Ryzyko wykluczenia z giełdy

1. Zarząd Giełdy wyklucza instrumenty finansowe z obrotu giełdowego:

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

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

- 1) jeżeli przestały spełniać inne, niż określony w ust. 1 pkt. 1 warunek dopuszczenia do obrotu giełdowego na danym rynku,
- 2) jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące na giełdzie,
- 3) na wniosek emitenta,
- 4) wskutek ogłoszenia upadłości emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania,
- 5) jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
- 6) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu,
- 7) jeżeli w ciągu ostatnich 3 miesięcy nie dokonano żadnych transakcji giełdowych na danym instrumencie finansowym,
- 8) wskutek podjęcia przez emitenta działalności, zakazanej przez obowiązujące przepisy prawa,
- 9) wskutek otwarcia likwidacji emitenta.

3. Wykluczając instrumenty finansowe w przypadkach określonych w ust. 2 pkt. 1), 3) oraz 5) Zarząd Giełdy bierze pod uwagę strukturę własności emitenta, ze szczególnym uwzględnieniem wartości i liczby akcji emitenta, będących w posiadaniu akcjonariuszy, z których każdy posiada nie więcej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.

4. Wykluczając instrumenty finansowe w przypadkach określonych w ust. 2 pkt. 3) oraz 5) Zarząd Giełdy bierze dodatkowo pod uwagę wartość przeciętnego dziennego obrotu danym instrumentem finansowym w ciągu ostatnich 6 miesięcy.



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

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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, 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.



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

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Ryzyko związane z inwestycjami

Emitent dokonuje inwestycji w spółki, które są spółkami notowanymi na rynku GPW oraz NewConnect charakteryzującym się wysoką zmiennością notowań cen akcji oraz niską płynnością. Istnieje ryzyko związane z wysokimi wahaniami kursu, zawieszeniem notowań spółek oraz ryzyko związane ze spadkiem kursu oraz możliwość wykluczenia instrumentów finansowych – co może skutkować znacznymi stratami dla Emitenta. Emitent podejmuje inwestycje w papiery wartościowe obciążone tym ryzykiem z jego uwzględnieniem oraz dążąc do możliwej jego minimalizacji poprzez stosowny dobór inwestycji.

Ryzyko inwestycji w instrumenty finansowe rynku niepublicznego

Emitent dokonuje inwestycji w instrumenty finansowe rynku niepublicznego, które charakteryzują się tym, że nie są dopuszczone do obrotu na rynkach regulowanych, czyli giełdach. Należą do nich 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



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

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

muszą się liczyć z brakiem wpływu na prowadzoną przez spółkę politykę biznesu, strategię zarządzania i rozwoju oraz inne działania zachodzące w spółce. Ryzyko inwestycji w papiery niepubliczne niesie ze sobą również możliwość inwestowania w akcje lub udziały spółek, które w wyniku zmian otoczenia i błędnych decyzji Zarządu mogą ogłosić upadłość. W przypadku małych spółek rynku niepublicznego, które koncentrują się zazwyczaj na realizacji jednej inwestycji, ryzyko jest znacznie większe niż dużych spółek giełdowych. W sytuacji takiej istnieje ryzyko utraty wszystkich lub części zainwestowanych środków, co może przełożyć się bezpośrednio na wynik finansowy Emitenta.

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

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

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

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



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

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

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

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



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

Oddział w Poznaniu
ul. Kopanina 54/56
60-105 Poznań
tel./ fax : 24 366 06 26

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Płock, dnia 29 czerwca 2020 roku

Prezes Zarządu Jacek Koralewski

.....

podpis

Wiceprezes Zarządu Anna Kajkowska

.....

podpis

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych
Jolanta Gałuszka GALEX Kancelaria Biegłego Rewidenta

Jolanta Gałuszka

.....

podpis