



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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

ELKOP Spółka Europejska

SKRÓCONE KWARTALNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

**Na dzień 30 września 2024 roku
oraz
za 9 miesięcy zakończone
dnia 30 września 2024 roku**

**SPORZĄDZONE WEDŁUG
MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ,
KTÓRE ZOSTAŁY ZATWIERDZONE
PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ**

Płock, dnia 22 listopada 2024 roku



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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Spis treści:

I.	KWARTALNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	
1.1	Skrócone śródroczne jednostkowe 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	13
2.3	Opis przyjętych zasad (polityki rachunkowości), w tym metod wyceny aktywów i pasywów, ustalenia przychodów, kosztów i wyniku finansowego	15
2.4	Wskazanie średnich kursów wymiany złotego w okresach objętych historycznymi informacjami finansowymi, ustalanych przez Narodowy Bank Polski	19
2.5	Wybrane dane finansowe zawierające podstawowe pozycje jednostkowego sprawozdania finansowego (również przeliczone na EURO)	20
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	21
3.2	Rzeczowe aktywa trwałe	21
3.3	Nieruchomości	22
3.4	Należności	23
3.5	Krótkoterminowe aktywa finansowe	24
3.6	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	25
3.7	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	25
3.8	Zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe	25
3.9	Transakcje z podmiotami powiązаныmi	25
3.10	Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej	27
3.11	Informacje o rezerwach i odpisach aktualizacyjnych	28
3.12	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	30

3.13	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	31
3.14	Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących	32
3.15	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	35
3.16	Opis czynników i zdarzeń w szczególności o nietypowym charakterze mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	35
3.17	Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki	36
3.18	Objaśnienia dotyczące sezonowości i cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie	36
3.19	Informacje dotyczące przychodów oraz wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe	36
3.20	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	38
a.	Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	38
b.	Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane	39
c.	Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego	39
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	39
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	39
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	41
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.....	42
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	42



Siedziba w Płocku
ul. Zygmunta Padlewskiego 18C
09-402 Płock
tel.: 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 43
- 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 43
- 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 ...44
- l. Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału 44
- m. Informacja dotycząca zmiany w kwalifikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów 44
- n. Wynagrodzenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki 45
- o. Bieżący Zysk na akcję 45
- 3.21 Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń z określeniem w jakim stopniu Emitent jest na nie narażony 46



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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

RAPORT ZA TRZECI KWARTAŁ 2024 ROKU

PREZENTOWANY ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ WRAZ Z INFORMACJAMI DODATKOWYMI

I. KWARTALNE SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe Spółki ELKOP SE za trzeci kwartał 2024 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).

Dane finansowe prezentowane są w tysiącach złotych.

1.1. Skrócone śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej:

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	Stan na 30.09.2024 niebadane	31 grudnia 2023 zbadane
A k t y w a		
I. Aktywa trwałe	135 290	139 291
Wartości niematerialne i prawne	0	0
Rzeczowe aktywa trwałe	0	886
Nieruchomości inwestycyjne	0	137 675
Długoterminowe aktywa finansowe	134 945	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	345	641
Inne rozliczenia międzyokresowe	0	89
II. Aktywa obrotowe	1 267	1 742
Należności krótkoterminowe	1 238	673
Krótkoterminowe aktywa finansowe	0	158
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21	866
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8	45
A k t y w a r a z e m	136 557	141 033
P a s y w a		
I. Kapitał własny	135 655	95 242
Kapitał zakładowy	78 836	78 836
Wynik na transakcjach finansowych	-15 189	-15 189
Kapitał zapasowy	1 538	1 538
Kapitał z aktualizacji wyceny	4 289	4 289
Kapitał rezerwowy	1 494	1 494
Kapitał z połączenia jednostek	-16	-16
Zyski zatrzymane / Nerozdzielony wynik finansowy	64 703	24 290
II. Zobowiązania długoterminowe	0	42 242
Długoterminowe pożyczki otrzymane	0	28 674
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	13 229
Zobowiązania pozostałe	0	339
III. Zobowiązania krótkoterminowe	902	3 549
Zobowiązania handlowe	810	994
Zobowiązania pozostałe	92	2 536
Rezerwy krótkoterminowe	0	19
P a s y w a r a z e m	136 557	141 033
Wartość księgowa	135 655	95 242
Liczba akcji	46 047 200	46 047 200
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	2,95	2,07
Rozwodniona liczba akcji	46 047 200	46 047 200
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	2,95	2,07

1.2. Skrócony śródroczny rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów

SKRÓCONY ŚRÓDROCZNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	III kwartał rok bieżący od 01.07.2024 do 30.09.2024 niebadane	Dziewięć miesiące zakończone 30.09.2024 niebadane	III kwartał rok poprzedni od 01.07.2023 do 30.09.2023 niebadane	Dziewięć miesiące zakończone 30.09.2023 niebadane
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	681	10 879	4 644	14 103
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	9	5 260	2 846	8 631
III. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	672	5 619	1 798	5 472
Koszty ogólnego zarządu	93	1 978	775	2 462
Pozostałe przychody operacyjne	446	30 824	23	226
Pozostałe koszty operacyjne	597	643	268	346
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	428	33 822	798	2 890
Przychody finansowe	0	23	14	21
Koszty finansowe	0	6 294	500	1 510
Zysk przed opodatkowaniem	428	27 551	312	1 401
Podatek dochodowy	83	-12 862	172	391
- część bieżąca	0	70	0	0
- część odroczone	83	-12 932	137	287
Zysk (strata) netto	345	40 413	140	1 010
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		46 047 200		46 047 200
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,88		0,02
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		46 047 200		46 047 200
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,88		0,02

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	III kwartał rok bieżący od 01.07.2024 do 30.09.2024 niebadane	Dziewięć miesiące zakończone 30.09.2024 niebadane	III kwartał rok poprzedni od 01.07.2023 do 30.09.2023 niebadane	Dziewięć miesiące zakończone 30.09.2023 niebadane
Zysk/strata netto za okres	345	40 413	140	1 010
Inne całkowite dochody, w tym:	0	0	0	0
Całkowity dochód za okres	345	40 413	140	1 010

1.3. Skrócone śródroczne zestawienie zmian w kapitale własnym

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2024	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2023
Kapitał własny na początek okresu	82 357	82 357
Kapitał własny na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	82 357	82 357
Kapitał zakładowy na początek okresu	78 836	78 836
Kapitał zakładowy na koniec okresu	78 836	78 836
Wynik na transakcjach finansowych na początek okresu	-15 189	-15 189
Wynik na transakcjach finansowych na koniec okresu	-15 189	-15 189
Kapitał zapasowy na początek okresu	1 538	1 538
Kapitał zapasowy na koniec okresu	1 538	1 538
Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	4 289	4 289
Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	4 289	4 289
Kapitał rezerwowy na początek okresu	1494	1494
Kapitały rezerwowy na koniec okresu	1 494	1 494
Kapitał z połączenia jednostek na początek okresu	-16	-16
Stan kapitału z połączenia jednostek na koniec okresu	-16	-16
Nierozliczone straty/Zyski zatrzymane z lat ubiegłych na początek okresu	24 290	17 901
- zwiększenie (z tytułu)	40 413	1 010
- zysk/strata za okres	40 413	1 010
- zmniejszenie	0	0
Nierozliczone straty/Zyski zatrzymane z lat ubiegłych na koniec okresu	64 703	18 911
Kapitał własny na koniec okresu	135 655	89 863

1.4. Skrócony śródroczny rachunek przepływów pieniężnych

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2024	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2023
Działalność operacyjna		
I. Zysk (strata) brutto	27 551	1 401
II. Korekty razem	2 808	2 508
Amortyzacja	71	74
Podatek dochodowy zapłacony	-70	-105
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	6 316	1 504
(Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	-79	-99
Zmiana stanu rezerw	-19	-19
Zmiana stanu należności	-565	1 426
Zmiana stanu zobowiązań	-2 967	289
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	125	-562
Inne korekty	-4	0
I. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	30 359	3 909
Działalność inwestycyjna		
I. Wpływy z działalności inwestycyjnej	138 961	199
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	79	0
Zbycie inwestycji w nieruchomości	137 675	0
Zbycie aktywów finansowych	141	
Spląty udzielonych pożyczek	0	100
Inne wpływy inwestycyjne	1 066	99
II. Wydatki z tytułu działalności inwestycyjnej	135 197	1 012
Nabycie składników wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	252	874
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	134 945	0
Inne wydatki	0	138
II. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3 764	-813
Działalność finansowa		
I. Wpływy	10 700	0
Kredyty i pożyczki	10 700	0
II. Wydatki z tytułu działalności finansowej	45 668	2 940
Spląty kredytów i pożyczek	36 593	0
Odsetki	9 075	2 940
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-34 968	-2 940
Przepływy pieniężne netto, razem (I+/-II+/-III)	-845	156



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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	-845	156
Środki pieniężne na początek okresu	866	1 303
Środki pieniężne na koniec okresu	21	1 459

II. INFORMACJE DODATKOWE

2.1. Ogólne informacje o Emitencie

Nazwa Emitenta	ELKOP SE
Siedziba	Płock
Adres	09-402 Płock, ul. Zygmunta Padlewskiego 18C
Telefon	24 366 06 26
Sąd Rejestrowy	Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS	KRS 0000782225
REGON	272549956
NIP	627 001 16 20
Kapitał zakładowy	18.418.880 EURO
Ilość wszystkich akcji	46 047 200
Wartość nominalna 1 akcji	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 dzierżawionymi,
Adresy poczty elektronicznej	biuro@elkop.pl
Strona internetowa	www.elkop.pl

Organy Spółki:**Zarząd spółki**

- Damian Patrowicz – Prezes Zarządu od dnia 25.10.2024 r.
- Jacek Koralewski - Prezes Zarządu do dnia 24.10.2024 r.
- Anna Kajkowska - Wiceprezes Zarządu do dnia 24.10.2024 r.

Rada Nadzorcza

W skład Rady Nadzorczej na dzień publikacji niniejszego raportu wchodzi:

- Mariusz Patrowicz - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Wojciech Hetkowski - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Małgorzata Patrowicz - Sekretarz Rady Nadzorczej
- Martyna Patrowicz - Członek rady Nadzorczej
- Eliza Koralewska - Członek Rady Nadzorczej
- Damian Patrowicz - Członek Rady Nadzorczej do dnia 11.10.2024 r.

Komitet Audytu na dzień publikacji niniejszego raportu

- Wojciech Hetkowski - Przewodniczący Komitetu Audytu
- Małgorzata Patrowicz - Członek Komitetu Audytu
- Eliza Koralewska - Członek Komitetu Audytu



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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Zmiany w strukturze organizacyjnej Emitenta

- Dnia 24 kwietnia 2024 r., Emitent na podstawie Umowy cywilno-prawnej nabył 5000 akcji o wartości nominalnej 100,00 zł każda o łącznej wartości 500.000,00 zł stanowiących 100% w kapitale zakładowym spółki akcyjnej prawa polskiego pod firmą ELKOP Nieruchomości S.A. z siedzibą w Poznaniu dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu Nowe Miasto i Wilda VIII Wydział Gospodarczy prowadzi rejestr pod numerem KRS 0001062854. W związku z czym Emitent stał się podmiotem dominującym wobec ELKOP Nieruchomości S.A. z siedzibą w Poznaniu.
- Dnia 21 czerwca 2024 r. w ramach realizacji Uchwały Nr 19 podjętej w dniu 20 czerwca 2024 r. przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie oraz Uchwały Rady Nadzorczej Spółki Nr 2/29/05/2024 z dnia 29 maja 2024 roku udzielającej zgody na zawarcie Umowy o przejęciu długu oraz oświadczenia wierzyciela o wyrażeniu zgody na przejęcie długu oraz Umowy przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa w celu zwolnienia ze zobowiązania nastąpiło przeniesienie zorganizowanej części przedsiębiorstwa ELKOP SE pod nazwą Cotex Office Center, na spółkę zależną ELKOP Nieruchomości S.A. z siedzibą w Poznaniu.
- W dniu 24 czerwca 2024 r. w ramach realizacji Uchwały Nr 20 podjętej w dniu 20 czerwca 2024 r. przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie oraz Uchwały Rady Nadzorczej Spółki Nr 2/29/05/2024 z dnia 29 maja 2024 roku udzielającej zgody na zawarcie Umowy przeniesienia przedsiębiorstwa w wykonaniu zobowiązania do wniesienia wkładu niepieniężnego, ELKOP SE dokonała wniesienia aportem do spółki zależnej ELKOP Nieruchomości S.A. z siedzibą w Poznaniu przedsiębiorstwa Emitenta w zamian za objęcie akcji ELKOP Nieruchomości S.A. w ilości 1.344.400 akcji o wartości 134.440.000,00zł. Podwyższenie kapitału zakładowego spółki ELKOP Nieruchomości S.A. nastąpiło w dniu 12 lipca 2024 r. Emitent na dzień publikacji niniejszego sprawozdania pozostaje jedynym akcjonariuszem spółki ELKOP Nieruchomości S.A. z siedzibą w Poznaniu.
- Opisane wyżej zdarzenia, tj. przeniesienie zorganizowanej części przedsiębiorstwa ELKOP SE pod nazwą Cotex Office Center, na spółkę zależną ELKOP Nieruchomości S.A. z siedzibą w Poznaniu oraz wniesienie przedsiębiorstwa ELKOP SE do Spółki ELKOP Nieruchomości S.A. jako Spółki celowej, której 100% akcji należy do ELKOP SE i której przedmiot działalności jest tożsamy z działalnością ELKOP SE spowodowało faktyczną zmianę przedmiotu



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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

działalności Spółki, z dotychczasowego tj. wynajmem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi na działalność holdingowo – finansową, jednocześnie Spółka prowadzi działalność związaną z wynajmem i zarządzaniem nieruchomościami pośrednio przez swój podmiot zależny spółkę ELKOP Nieruchomości S.A. z siedzibą w Poznaniu (KRS 0001062854).

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 załączkiem 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.

W 2019 r. nastąpiła rejestracja połączenia Emitenta uprzednio działającego jako spółka akcyjna prawa polskiego pod firmą ELKOP SPÓŁKA AKCYJNA z siedzibą w Płocku przy ul. Zygmunta Padlewskiego 18C, Polska, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000176582, NIP 6270011620, REGON 272549956, ze spółką ELKOP1 Polska Akciová společnost z siedzibą w Ostrawie adres: Poděbradova 2738/16, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, Republika Czeska wpisana do rejestru handlowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Ostrawie, sekcja B pod numerem 10984, numer identyfikacyjny 06506712. Spółka



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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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.

W dniu 28.12.2020 r. doszło do połączenia Emitenta jako spółki Przejmującej ze spółką DAMF Inwestycje S.A. z siedzibą w Płocku jako spółki Przejmowanej stosownie do postanowień Planu Połączenia z dnia 30 kwietnia 2020 r. poprzez przeniesienie całości majątku spółki DAMF Inwestycje S.A. z siedzibą w Płocku na Emitenta w zamian za akcje wyemitowane przez Emitenta na rzecz akcjonariuszy spółki DAMF Inwestycje S.A. Zgodnie z treścią Uchwały nr 18 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 18.08.2020 r. Sąd Rejestrowy dokonał rejestracji Statutu Spółki poprzez zmianę § 6 Statutu Spółki w drodze podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 15.760.000,00 EURO do kwoty 18.418.880,00 EURO poprzez emisję 6.647.200 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,40 każda, które to akcje serii B zostały wydane akcjonariuszom spółki DAMF Inwestycje S.A. w wykonaniu postanowień Planu Połączenia.

Dnia 21 czerwca 2024 r. w ramach realizacji Uchwały Nr 19 podjętej w dniu 20 czerwca 2024 r. przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie oraz Uchwały Rady Nadzorczej Spółki Nr 2/29/05/2024 z dnia 29 maja 2024 roku udzielającej zgody na zawarcie Umowy o przejęciu długu oraz oświadczenia wierzyciela o wyrażeniu zgody na przejęcie długu oraz Umowy przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa w celu zwolnienia ze zobowiązania nastąpiło przeniesienie zorganizowanej części przedsiębiorstwa ELKOP SE pod nazwą Cotex Office Center, na spółkę zależną ELKOP Nieruchomości S.A. z siedzibą w Poznaniu.

W dniu 24 czerwca 2024 r. w ramach realizacji Uchwały Nr 20 podjętej w dniu 20 czerwca 2024 r. przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie oraz Uchwały Rady Nadzorczej Spółki Nr 2/29/05/2024 z dnia 29 maja 2024 roku udzielającej zgody na zawarcie Umowy przeniesienia przedsiębiorstwa



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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

w wykonaniu zobowiązania do wniesienia wkładu niepieniężnego, ELKOP SE dokonała wniesienia aportem do spółki zależnej ELKOP Nieruchomości S.A. z siedzibą w Poznaniu przedsiębiorstwa Emitenta w zamian za objęcie akcji ELKOP Nieruchomości S.A. w ilości 1.344.400 akcji o wartości 134.440.000,00zł. Podwyższenie kapitału zakładowego spółki ELKOP Nieruchomości S.A. nastąpiło w dniu 12 lipca 2024 r. Emitent na dzień publikacji niniejszego sprawozdania pozostaje jedynym akcjonariuszem spółki ELKOP Nieruchomości S.A. z siedzibą w Poznaniu.

Spółka zależna ELKOP Nieruchomości S.A. w której Emitent posiada 100% akcji oraz 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu, jest w posiadaniu wszystkich nieruchomości, które dotychczas były w posiadaniu Emitenta.

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 30 września 2024 roku oraz za 9 miesięcy zakończone dnia 30 września 2024 roku.

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe, jest zgodne z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, wydanymi i obowiązującymi na dzień niniejszego sprawozdania finansowego, w tym z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości, a także spójnie z zasadami opisanymi w sprawozdaniu finansowym ELKOP SE, sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku, zasady rachunkowości są zastosowane w sposób ciągły. Skrócone sprawozdanie finansowe powinno być czytane wraz ze sprawozdaniem finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku.

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

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 22 listopada 2024 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

Sporządzając niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe, w stosunku do okresów poprzednich, Spółka nie zmieniła dobrowolnie żadnych stosowanych uprzednio zasad rachunkowości.

Zmiany do standardów zastosowane po raz pierwszy w roku 2024

- MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe i długoterminowe, co ma znaczenie przy posiadaniu zobowiązania kredytowego i powiązane z nimi warunki umowne. Warunki umów kredytowych, z którymi jednostka była zobowiązana być w zgodzie na lub przed datą raportową wpływają na prezentację zobowiązania jako długo lub krótkoterminowe.
- MSSF 16 „Leasing” – zobowiązania leasingowe w transakcjach sprzedaży i leasingu zwrotnego. MSSF 16 wskazuje, że w przypadku leasingu zwrotnego zobowiązanie do wnoszenia zmiennych opłat leasingowych spełnia definicję zobowiązania leasingowego. W związku z tym w transakcji leasingu zwrotnego należy ująć oczekiwane opłaty zmienne jako część wyliczenia zobowiązania leasingowego, (później amortyzować je zgodnie z efektywną stopą procentową, a bezpośrednio w rachunku zysków i strat ujmować jedynie różnicę między spodziewaną a rzeczywistą wysokością wynagrodzenia zmiennego,) i na tej podstawie wyliczać zachowaną część praw do składnika środków trwałych.
- MSR 7 „Rachunek przepływów pieniężnych” oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe – ujawnianie informacji” – umowy finansowania wobec dostawców. Zmiany do tych standardów wprowadzają obowiązek dodatkowych ujawnień związanych z transakcjami finansowania dostawców.



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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Wskazują one, iż transakcjami finansowania dostawców nie są instrumenty kredytowe przyznane bezpośrednio inicjatorowi po to by inicjator bezpośrednio płacił dostawcom. Finansowanie dostawców zgodne z tą zmianą ma miejsce tylko wtedy, kiedy to instytucja finansująca bezpośrednio płaci dostawcom, a inicjator ma de facto zobowiązanie do tych dostawców.

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

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

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

-Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” – Brak możliwości wymiany (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku lub po tej dacie),

-Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe – ujawnienia informacji” - zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub po tej dacie),

-MSSF 18 „Zasady prezentacji i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub po tej dacie),

-MSSF 19 “Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub po tej dacie),

- 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),

- 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 stowarżyszoną 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.

Standardy opublikowane i zatwierdzone przez UE, które nie weszły jeszcze w życie

W niniejszym raporcie kwartalnym spółka nie zastosowała standardów, zmian standardów i interpretacji, które zostały opublikowane i zatwierdzone do stosowania w UE, ale nie weszły jeszcze w życie. Spółka nie przewiduje istotnego wpływu powyższych standardów na raporty finansowe spółki.

Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

Segment operacyjny jest częścią składową jednostki:

- a) która angażuje się w działalność gospodarczą, w związku z tym 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.

2.4. Wskazanie średnich kursów wymiany złotego w okresach objętych historycznymi informacjami finansowymi, ustalanych przez Narodowy Bank Polski

średnie kursy w okresie sprawozdawczym EURO	Okres sprawozdawczy		Okres sprawozdawczy	
	2024.01.01 – 2024.09.30		2023.01.01 – 2023.09.30	
	kurs	data	kurs	data
kurs na ostatni dzień okresu	4,2791	30.09.2024	4,6356	29.09.2023
* średni arytmetyczny kurs w okresie	4,3022	01.01.2024 do 30.09.2024	4,5773	01.01.2023 do 30.09.2023
kurs najniższy	4,2499	15.07.2024	4,4135	31.07.2023
kurs najwyższy	4,4016	18.01.2024	4,7895	13.02.2023
<i>okres sprawozdawczy 2024.01.01 – 2024.09.30</i>		<i>okres sprawozdawczy 2023.01.01 – 2023.09.30</i>		
Tab. nr 21 z dn. 31.01.2024	4,3434	Tab. nr 21 z dn. 31.01.2023	4,7089	
Tab. nr 41 z dn. 29.02.2024	4,3190	Tab. nr 41 z dn. 28.02.2023	4,7170	
Tab. nr 64 z dn. 29.03.2024	4,3009	Tab. nr 64 z dn. 31.03.2023	4,6755	
Tab. nr 83 z dn. 30.04.2024	4,3213	Tab. nr 83 z dn. 28.04.2023	4,5889	
Tab. nr 104 z dn. 31.05.2024	4,2678	Tab. nr 104 z dn. 31.05.2023	4,5376	
Tab. nr 125 z dn. 28.06.2024	4,3130	Tab. nr 125 z dn. 30.06.2023	4,4503	
Tab. nr 146 z dn. 31.07.2024	4,2953	Tab. nr 146 z dn. 31.07.2023	4,4135	
Tab. nr 168 z dn. 30.08.2024	4,2798	Tab. nr 168 z dn. 31.08.2023	4,4684	
Tab. nr 189 z dn. 30.09.2024	4,2791	Tab. nr 189 z dn. 29.09.2023	4,6356	
średni arytmetyczny kurs w okresie	4,3022	średni arytmetyczny kurs w okresie	4,5773	

* kurs stanowiący średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca

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

- pozycje bilansowe przeliczone są według średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski obowiązującego na dzień bilansowy:
 - w dniu 30 września 2024 r. 1 EUR = 4,2791
 - w dniu 29 grudnia 2023 r. 1 EUR = 4,3480
- pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczone są według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie sprawozdawczym:
 - w okresie od 1 stycznia 2023 r. do 30 września 2023 r. 1 EUR = 4,5773
 - w okresie od 1 stycznia 2024 r. do 30 września 2024 r. 1 EUR = 4,3022

2.5. Wybrane dane finansowe zawierające podstawowe pozycje jednostkowego sprawozdania finansowego (również przeliczone na EURO):

	Trzeci kwartał zakończony 30 września 2024	Trzeci kwartał zakończony 30 września 2023	Trzeci kwartał zakończony 30 września 2024	Trzeci kwartał zakończony 30 września 2023
	w tys. zł	w tys. zł	w tys. EURO	w tys. EURO
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	10 879	14 103	2 529	3 081
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	33 822	2 890	7 862	631
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	27 551	1 401	6 404	306
Zysk (strata) netto	40 413	1 010	9 394	221
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	30 359	3 909	7 057	854
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	3 764	-813	875	-178
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	-34 968	-2 940	-8 128	-642
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-845	156	-196	34
Aktywa razem *	136 557	141 033	31 913	32 436

Zobowiązania krótkoterminowe *	902	3 549	211	816
Kapitał własny *	135 655	95 242	31 702	21 905
Kapitał zakładowy *	78 836	78 836	18 419	18 419
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji (w szt.)	46 047 200	46 047 200	46 047 200	46 047 200
Zysk (strata) przypadający na jedną akcję (w zł / EURO)	0,88	0,02	0,2	0
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EURO) *	2,95	2,07	0,69	0,48

Uwaga! Dla pozycji bilansowych oznaczonych gwiazdką prezentowane dane obejmują w kolumnie drugiej i czwartej stan na dzień 31.12.2023 roku.

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

III. POZOSTAŁE INFORMACJE

3.1. Zestawienie oraz objaśnienie różnic pomiędzy danymi ujawnionymi w sprawozdaniu finansowym i danych porównywalnych, a uprzednio sporządzonymi i opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi

Sprawozdanie finansowe, sporządzone za III kwartał 2024 r. oraz obejmujące dane porównywalne za III kwartał 2023 r. nie zawiera różnic.

3.2. Rzeczowe aktywa trwałe

W okresie sprawozdawczym nie dokonano zakupów rzeczowych aktywów trwałych.

Na koniec trzeciego kwartału 2024 r. spółka nie ma zakontraktowanych nakładów inwestycyjnych dotyczących rzeczowych aktywów trwałych.



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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

3.3. Nieruchomości

Na dzień sporządzania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółka nie posiada nieruchomości w tym nieruchomości inwestycyjnych. Emitent 21 czerwca 2024 r. dokonał przeniesienia na spółkę zależną ELKOP Nieruchomości S.A. z siedzibą w Poznaniu _KRS 1062854_, zorganizowanej części przedsiębiorstwa ELKOP SE z siedzibą w Płocku w rozumieniu art. 55_1_ Kodeksu Cywilnego, będącej zorganizowanym zespołem składników niematerialnych i materialnych, zlokalizowanym w Płocku przy Alei marszałka Józefa Piłsudskiego 35, przeznaczonym do prowadzenia działalności gospodarczej w szczególności w zakresie wynajmu powierzchni w budynku biurowo-usługowo-handlowym Cotex Office Centre, o łącznej wartości 36.610.000 zł _trzydzieści sześć milionów sześćset dziesięć tysięcy złotych_ wynikające ze sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z dnia 29 maja 2024 r. podanego do publicznej wiadomości raportem ESPI nr 15/2024 w dniu 29 maja 2024 r. Wniesienie opisanej wyżej zorganizowanej części przedsiębiorstwa ELKOP SE do spółki zależnej ELKOP Nieruchomości S.A. z siedzibą w Poznaniu nastąpiło w zamian za wynagrodzeniem w postaci zwolnienia Emitenta przez spółkę ELKOP Nieruchomości S.A. z długów wobec spółki FON w łącznej wysokości 36.592.821,06 zł.

W dniu 24 czerwca 2024 r. w ramach realizacji Uchwały Nr 20 podjętej w dniu 20 czerwca 2024 r. przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie oraz Uchwały Rady Nadzorczej Spółki Nr 2/29/05/2024 z dnia 29 maja 2024 roku udzielającej zgody na zawarcie Umowy przeniesienia przedsiębiorstwa w wykonaniu zobowiązania do wniesienia wkładu niepieniężnego, ELKOP SE dokonała wniesienia aportem do spółki zależnej ELKOP Nieruchomości S.A. z siedzibą w Poznaniu przedsiębiorstwa Emitenta w zamian za objęcie akcji ELKOP Nieruchomości S.A. w ilości 1.344.400 akcji o wartości 134.440.000,00zł. Podwyższenie kapitału zakładowego spółki ELKOP Nieruchomości S.A. nastąpiło w dniu 12 lipca 2024 r. Emitent na dzień publikacji niniejszego sprawozdania pozostaje jedynym akcjonariuszem spółki ELKOP Nieruchomości S.A. z siedzibą w Poznaniu.

Szczegóły o nieruchomości inwestycyjnej oraz informacje na temat hierarchii wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2023 roku kształtują się następująco:

Nieruchomości inwestycyjne	Poziom 3 hierarchii wartości godziwej w tys. zł.	Wartość godziwa na dzień 31.12.2023 r.
Nieruchomość w Chorzowie	24 895	24 895
Nieruchomość w Płocku	9 602	9 602
Nieruchomość w Elblągu	18 545	18 545
Nieruchomość Cotex Office Center	39 455	39 455
Nieruchomość w Poznaniu	45 178	45 178
Razem	137 675	137 675

3.4 Należności

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	30 wrzesień 2024	31 grudnia 2023
Od jednostek powiązanych	1 199	0
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	1 049	0
- inne	150	0
Od jednostek pozostałych	130	876
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	92	871
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	38	5
- inne	0	0
Należności krótkoterminowe netto, razem	1 329	876
odpisy aktualizujące wartość należności	91	203
Należności krótkoterminowe brutto, razem	1 238	673
ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH	30 wrzesień 2024	31 grudnia 2023
Stan na początek okresu	203	638
a) zwiększenia (z tytułu)	0	147
- utworzenie odpisów na należności	0	147
b) zmniejszenia (z tytułu)	112	582
-zapłata należności	66	1
-przeniesienie przedsiębiorstwa	46	0
Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	91	203

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO (STRUKTURA WALUTOWA)	30 wrzesień 2024	31 grudnia 2023
a) w walucie polskiej	1 238	673
Należności krótkoterminowe, razem	1 238	673

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.

W pozycji należność z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń kwota 38 tys. zł to podatek VAT, wykazany w deklaracji VAT jako do przeniesienia.

Na dzień 30.09.2024 r. Spółka wykazuje odpis aktualizujący wartość należności krótkoterminowych w wysokości 91 tys. zł.

Odpisy aktualizujące są ujmowane w pozycji „pozostałe koszty operacyjne”, a odwrócenie odpisów aktualizujących w pozycji „pozostałe przychody operacyjne”.

3.5 Krótkoterminowe aktywa finansowe

PAPIERY WARTOŚCIOWE, UDZIAŁY I INNE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30 wrzesień 2024	31 grudnia 2023
1) W jednostkach powiązanych	0	0
2) W pozostałych jednostkach	0	0
a) udzielone pożyczki	0	0
Korekty aktualizujące wartość razem	0	0
3) W pozostałych jednostkach	0	158
a) udzielone pożyczki	0	158
Wartość bilansowa, razem	0	158

3.6 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	30 wrzesień 2024	31 grudzień 2023
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach w tym:	21	866
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	21	866

3.7 Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	30 wrzesień 2024	31 grudzień 2023
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:		
- koszty dotyczące następnych okresów	8	45
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem	8	45

3.8 Zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe

Na dzień 30.09.2024 r., Spółka nie posiada zobowiązań i aktywów warunkowych.

3.9 Transakcje z podmiotami powiązаныmi



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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI ZA OKRES KOŃCĄCY SIĘ 30.09.2024	Sprzedaż produktów, towarów i materiałów podmiotom powiązanym	Udzielone pożyczki	Przychody z tytułu odsetek od podmiotów powiązanych	Zakup/ objęcie akcji	Zakupy od podmiotów powiązanych	Inne transakcje	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	0	0	0	6 294	0	0	0	0	0
ELKOP Nieruchomości	681	0	0	134 440	2	599	0	1 409	0	0	626	0
Patro Invest OU	0	2 800	6	500	0	0	0	0	150	0	0	0
razem	681	2 800	6	134 940	2	599	6 294	1 409	150	0	626	0

TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI ZA OKRES KOŃCĄCY SIĘ 31.12.2023	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	1 956	0	0	0	0	28 674
razem	0	0	0	1 956	0	0	0	0	28 674

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 18.418.880,00 EUR w całości opłacony
Sąd Rej. dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi Sąd Gosp. XX Wyd. Gosp. KRS NIP: 627-001-16-20
KRS 0000782225 REGON: 272549956

Nr rachunku bankowego:
69 1600 1462 1001 8284 1000 0001 BANK BPS 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
Aleja 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 Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej

Informacje o instrumentach finansowych

Informacje o instrumentach finansowych 30 września 2024

Klasy instrumentów finansowych	Wartość godziwa przez całkowite dochody	Wartość godziwa przez wynik finansowy	Zamortyzowany koszt	Razem
Razem aktywa finansowe	0	0	136 204	136 204
Akcje i udziały wartość bilansowa			134 945	134 945
- Wartość wyceny ujęta w rachunku zysków i strat				
- Wartość wyceny ujęta w kapitale z aktualizacji				
-Wartość w cenie nabycia			134 945	134 945
Dłużne papiery wartościowe				
Udzielone pożyczki				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			1 238	1 238
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			21	21
Pozostałe aktywa finansowe				
Razem zobowiązania finansowe				
Zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych				
Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek				

Informacje o instrumentach finansowych 31.12. 2023 r.

Klasy instrumentów finansowych	Wartość godziwa przez całkowite dochody	Wartość godziwa przez wynik finansowy	Zamortyzowany koszt	Razem
Razem aktywa finansowe	0	0	1 697	1 697
Akcje i udziały wartość bilansowa				
-Wartość wyceny ujęta w rachunku zysków i strat				
- Wartość wyceny ujęta w kapitale z aktualizacji				
-Wartość w cenie nabycia				
Dłużne papiery wartościowe				
Udzielone pożyczki			158	158
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			673	673
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			866	866
Pozostałe aktywa finansowe				
Razem zobowiązania finansowe			28 674	28 674

ELKOP Spółka Europejska

Kapitał zakładowy: 18.418.880,00 EUR w całości opłacony

Sąd Rej. dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi Sąd Gosp. XX Wyd. Gosp. KRS NIP: 627-001-16-20 REGON: 272549956

Nr rachunku bankowego:

69 1600 1462 1001 8284 1000 0001 BNP PARIBAS 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
Aleja 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

Zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych				
Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek			28 674	28 674

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

Na dzień 30.09.2024 r. Spółka nie wykazuje aktywów wycenianych w wartości godziwej przez całkowite dochody.

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

3.11 Informacje o rezerwach i odpisach aktualizujących

Na dzień 30 września 2024 roku dokonano następujących zmian rezerw i odpisów aktualizujących:

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

stan na 01.01.2024	641 tys. zł
utworzenie aktywów	159 tys. zł
rozwiązanie aktywów	455 tys. zł
stan na 30.09.2024	345 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
Aleja 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 za III kwartały 2023 r. wykazuje aktywa na odroczonego podatku z tytułu straty podatkowej.

Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

stan na 01.01.2024	13 229 tys. zł
utworzenie rezerwy	81 tys. zł
rozwiązanie rezerwy	13 310 tys. zł
stan na 30.09.2024	0 tys. zł

Spółka na 30.09. 2024 r. nie wykazuje rezerwy na odroczonego.

Aktualizacja należności:

stan na 01.01.2024	203 tys. zł
utworzenie	0 tys. zł
rozwiązanie	112 tys. zł
stan na 30.09.2024	91 tys. zł

Na dzień 30 września 2023 roku dokonano następujących zmian rezerw i odpisów aktualizujących.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

stan na 01.01.2023	751 tys. zł
utworzenie aktywów	155 tys. zł
rozwiązanie aktywów	242 tys. zł
stan na 30.09.2023	664 tys. zł

Spółka za III kwartały 2023 r. wykazuje aktywa na odroczonego podatku z tytułu, straty podatkowej oraz wyceny otrzymanych pożyczek.

Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

stan na 01.01.2023	11 621 tys. zł
utworzenie rezerwy	201 tys. zł
rozwiązanie rezerwy	1 tys. zł
stan na 30.09.2023	11 821 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
Aleja 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 za III kwartały 2023 r. wykazuje rezerwę na odroczony podatek z tytułu wyceny pożyczek udzielonych oraz wyceny nieruchomości.

Aktualizacja należności:

stan na 01.01.2023	638 tys. zł
utworzenie	49 tys. zł
rozwiązanie	1 tys. zł
stan na 30.09.2023	686 tys. zł

3.12 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

Działalność operacyjna ELKOP SE w dotychczasowym zakresie tj. wynajem i zarządzanie własnymi nieruchomościami w celu uzyskiwania przychodów została na podstawie zawartych umów w dniach 21.06.2024 r. oraz 24.06.2024 r., przeniesiona do podmiotu zależnego tj. spółki ELKOP Nieruchomości S.A., której ELKOP SE jest jedynym właścicielem posiadającym pakiet 100 % akcji. Kapitał zakładowy Spółki ELKOP Nieruchomości S.A. wynosi 134.940.000 zł i dzieli się na 1.349.400 akcji zwykłych.

Działania te są elementem szerokiego procesu reorganizacji działalności Spółki ELKOP SE w związku z planowanym przeniesieniem siedziby ELKOP SE do Estonii. Dnia 24.07.2024 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ELKOP SE podjęło Uchwałę nr 5, dotyczącą przeniesienia statutowej siedziby Spółki do Estonii.

Wniesienie przedsiębiorstwa ELKOP SE do Spółki ELKOP Nieruchomości S.A. jako Spółki celowej, której 100% akcji należy do ELKOP SE i której przedmiot działalności jest tożsamy z działalnością ELKOP SE a tym samym zdaniem Zarządu ELKOP SE ,celowym jest aby działalność polegająca na zarządzaniu i komercjalizacji nieruchomości położonych w Polsce, prowadzona była przez Spółkę z siedzibą w Polsce.

Spowodowało to faktyczną zmianę przedmiotu działalności Spółki, na którą Zwyczajne Walne Zgromadzenie wyraziło zgodę. Tym samym na dokonana została przez Spółkę zmiana strategii

ELKOP Spółka Europejska

Kapitał zakładowy: 18.418.880,00 EUR w całości opłacony

Sąd Rej. dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi Sąd Gosp. XX Wyd. Gosp. KRS

KRS 0000782225

NIP: 627-001-16-20

REGON: 272549956

Nr rachunku bankowego:

69 1600 1462 1001 8284 1000 0001 BNP PARIBAS 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
Aleja 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

rozwoju ELKOP SE, jednocześnie wyrażając zgodę na istotną zmianę głównego przedmiotu działalności Spółki, z dotychczasowego tj. wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi na działalność holdingowo – finansową, jednocześnie Spółka będzie prowadziła działalność związaną z wynajmem i zarządzaniem nieruchomościami pośrednio przez swój podmiot zależny spółkę ELKOP Nieruchomości S.A. z siedzibą w Poznaniu (KRS 0001062854).

3.13 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

Emitent na dzień 30 września 2024 roku nie dokonuje konsolidacji sprawozdań finansowych.

Od dnia 17 lutego 2021 r. podmiotem dominującym względem Spółki ELKOP SE jest spółka Patro Invest OÜ z siedzibą w Tallinnie w Estonii, która posiada 51,25 % udziału w kapitale akcyjnym Emitenta.

Dnia 21 czerwca 2024 r. w ramach realizacji Uchwały Nr 19 podjętej w dniu 20 czerwca 2024 r przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie oraz Uchwały Rady Nadzorczej Spółki Nr 2/29/05/2024 z dnia 29 maja 2024 roku udzielającej zgody na zawarcie Umowy o przejęciu długu oraz oświadczenia wierzyciela o wyrażeniu zgody na przejęcie długu oraz Umowy przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa w celu zwolnienia ze zobowiązania nastąpiło przeniesienie zorganizowanej części przedsiębiorstwa ELKOP SE pod nazwą Cotex Office Center, na spółkę zależną ELKOP Nieruchomości S.A. z siedzibą w Poznaniu.

W dniu 24 czerwca 2024 r. w ramach realizacji Uchwały Nr 20 podjętej w dniu 20 czerwca 2024 r przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie oraz Uchwały Rady Nadzorczej Spółki Nr 2/29/05/2024 z dnia 29 maja 2024 roku udzielającej zgody na zawarcie Umowy przeniesienia przedsiębiorstwa w wykonaniu zobowiązania do wniesienia wkładu niepieniężnego, ELKOP SE dokonała wniesienia aportem do spółki zależnej ELKOP Nieruchomości S.A. z siedzibą w Poznaniu przedsiębiorstwa Emitenta w zamian za objęcie akcji ELKOP Nieruchomości S.A. w ilości 1.344.400 akcji o wartości 134.440.000,00zł. Podwyższenie kapitału zakładowego spółki 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
Aleja 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

Nieruchomości S.A. nastąpiło w dniu 12 lipca 2024 r. Emitent na dzień publikacji niniejszego sprawozdania pozostaje jedynym akcjonariuszem spółki ELKOP Nieruchomości S.A. z siedzibą w Poznaniu.

3.14 Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących

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

- Dnia 12 lipca 2024 r., właściwy dla spółki zależnej ELKOP Nieruchomości S.A. w Poznaniu KRS 0001062854, sąd rejestrowy KRS dokonał rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego ELKOP Nieruchomości S.A.

W wyniku rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w zamian za wniesiony przez Emitenta wkład niepieniężny, Emitent objął 1.344.400 akcji zwykłych na okaziciela w podwyższonym kapitale zakładowym ELKOP Nieruchomości S.A., o wartości nominalnej 100,00 zł każda akcja, o łącznej wartości nominalnej 134.440.000,00 zł, za cenę emisyjną 100,00 złotych za jedną akcję, tj. za łączną cenę 134.440.000,00 zł, odpowiadającą wartości godziwej przedsiębiorstwa ELKOP SE, stosownie do ustaleń sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta na temat wartości godziwej przedsiębiorstwa ELKOP SE z dnia 29 maja 2024 r.

Emitent pozostaje jedynym akcjonariuszem spółki ELKOP Nieruchomości S.A. i obecnie posiada 1.349.400 akcji ELKOP Nieruchomości S.A. reprezentujących 100% udziału w kapitale zakładowym oraz 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu ELKOP Nieruchomości S.A.

Na wniosek ELKOP Nieruchomości S.A. w Poznaniu w dniu 12 lipca 2024 r. w Monitorze Sądowym i Gospodarczym numer 135/2024 (7037) pod pozycją 34983 ukazało się ogłoszenie w trybie art. 312 § 5 ksh zawierające wymagane tym przepisem informacje o wkładzie niepieniężnym dokonany przez Emitenta na podwyższenie kapitału zakładowego ELKOP Nieruchomości S.A. w Poznaniu.



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
Aleja 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 24 lipca 2024 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenia Akcjonariuszy ELKOP SE.

Uchwały podjęte przez NWZ:

- 1) Uchwały od 1 do 4 – uchwały organizacyjne.
 - 2) Uchwała nr 5 w sprawie przeniesienia statutowej siedziby Spółki do Estonii oraz zmiany Statutu Spółki.
 - 3) Uchwała nr 6 w sprawie dostosowania do prawa Estonii.
 - 4) Uchwała nr 7 w sprawie utrzymania notowania akcji spółki na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz wyboru depozytu macierzystego dla zdematerializowanych akcji Spółki po przeniesieniu siedziby Spółki do Estonii.
 - 5) Uchwałą nr 8 w sprawie upoważnienia do dokonania czynności związanych z przeniesieniem siedziby Spółki do Estonii.
 - 6) Uchwała nr 9 w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Spółki.
 - 7) Uchwała nr 10 w sprawie zmiany obowiązującego dotychczas w Spółce sposobu sporządzania sprawozdań finansowych.
 - 8) Uchwała nr 11 w sprawie zmiany wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej.
- Dnia 31 lipca 2024 r., w Monitorze Sądowym i Gospodarczym nr 148/2024 (7050) pod poz. 38019, ukazało się ogłoszenie Emitenta w ramach procedury przeniesienia statutowej siedziby Spółki, na podstawie art. 8 ust 2 i nast. Rozporządzenia Rady (WE) nr 2157/2001 w sprawie statutu spółki europejskiej (Rozporządzenie SE), związane z podjętą uchwałą nr 5 przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta z dnia 24 lipca 2024r. dotyczącą przeniesienia Statutowej siedziby Spółki do Estonii.
 - Dnia 16 września 2024 r., Zarząd ELKOP SE poinformował, że prowadzona przez spółkę reorganizacja działalności i struktury Emitenta opisana we wcześniejszych raportach bieżących będzie miała wpływ na wyniki finansowe Emitenta prezentowane w najbliższych raportach okresowych.

Przeprowadzona przez Emitenta reorganizacja działalności, powiązana dokonaną aktualizacją wyceny aktywów Spółki przez biegłego rewidenta (raport nr 14/2024) spowoduje znaczące zwiększenie zysku netto Spółki osiągniętego w pierwszym półroczu

ELKOP Spółka Europejska

Kapitał zakładowy: 18.418.880,00 EUR w całości opłacony

Sąd Rej. dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi Sąd Gosp. XX Wyd. Gosp. KRS

KRS 0000782225

NIP: 627-001-16-20

REGON: 272549956

Nr rachunku bankowego:

69 1600 1462 1001 8284 1000 0001 BNP PARIBAS 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
Aleja 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

2024 r. o kwotę 30.162.123,04 zł. Emitent wyjaśnił, że wskazana kwota stanowi zysk bilansowy. Jednocześnie Emitent poinformował, że w zakresie pozostałej prowadzonej działalności gospodarczej, Emitent nie spodziewa się aby osiągnięte przez Spółkę wyniki w tym w szczególności w zakresie wiodącej działalności operacyjnej Spółki tj. w zakresie wynajmu powierzchni komercyjnych istotnie odbiegały od wyników prezentowanych przez Spółkę w poprzednich i analogicznych okresach sprawozdawczych. Emitent poinformował, że w sprawozdaniu obejmującym pierwsze półrocze 2024 r. zysk netto Emitenta zostanie zwiększony o kwotę 30.162.123,04 zł pochodzącą z dokonanej aktualizacji wyceny aktywów Spółki w związku z prowadzoną przez Emitenta reorganizacją działalności. Wskazana wyżej wartość zwiększenia zysku netto Spółki zostanie ujawniona przez Emitenta w raporcie półrocznym, którego publikacja jest planowana na dzień 20.09.2024 r.

- Dnia 08 października 2024 r., Zarząd ELKOP SE poinformował, że w dniu 7 października 2024 r. Zarząd Spółki otrzymał Postanowienie Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z dnia 7 października 2024 r. wydane na wniosek Emitenta stanowiące zaświadczenie w trybie art. 8 ust. 8 Rozporządzenia Rady (WE) 2157/2001 z dnia 8 października 2001 r. w sprawie statutu Spółki Europejskiej (SE) (Dz.Urz.U.E.L Nr 294, str. 1) potwierdzające dopełnienie aktów i czynności prawnych, które należy dopełnić przed przeniesieniem statutowej siedziby do innego kraju Unii Europejskiej.

Emitent poinformował, że wydanie zaświadczenia przez Polski Sąd umożliwi podjęcie przez Spółkę procedur rejestracyjnych w Estonii celem wpisania spółki do estońskiego rejestru spółek handlowych (Ariregister). Wraz z zarejestrowaniem Spółki przez estoński odpowiednik Krajowego Rejestru Sądowego (Ariregister) dojdzie do przeniesienia siedziby Spółki do Estonii. Wobec powyższego Emitent poinformował, że w najbliższym czasie skieruje wniosek o rejestrację Spółki w Estonii.

Emitent poinformował również, że stosownie do harmonogramu przeniesienia statutowej siedziby Spółki stanowiącego załącznik do Planu Przeniesienia złożenie wniosku o rejestrację Spółki w estońskim rejestrze spółek handlowych jest ostatnim krokiem niezbędnym do przeniesienia siedziby Spółki do Estonii.



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
Aleja 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 11 października 2024 r. Emitent poinformował, że w dniu 11 października 2024 r. na ręce Przewodniczącego Rady Nadzorczej Emitenta - Pan Jacek Koralewski – aktualnie pełniący funkcję Prezesa Zarządu oraz Pani Anna Kajkowska Wiceprezes Zarządu, złożyli rezygnacje z pełnionych funkcji. Rezygnacje zostały złożone ze skutkiem na koniec dnia 24 października 2024 r.
- Dnia 11 października 2024 r. Emitent poinformował, że Pan Damian Patrowicz złożył rezygnację z pełnionej w Radzie Nadzorczej funkcji Członka Rady Nadzorczej. Rezygnacja Pana Damiana Patrowicz, złożona została ze skutkiem na koniec dnia 11 października 2024 roku.
- Dnia 11 października 2024 r. Emitent poinformował, że Rada Nadzorcza ELKOP SE postanowiła, że ze skutkiem począwszy od dnia 25 października 2024 r. Zarząd Emitenta będzie jednoosobowy i do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu ELKOP SE powołała Pana Damiana Patrowicz.

3.15 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 III kwartale 2024 r., czyli w okresie, którego dotyczy niniejszy raport w ELKOP SE nietypowe pozycje wpływające na aktywa Spółki nie wystąpiły.

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

Przeprowadzona przez Emitenta reorganizacja działalności, powiązana dokonaną aktualizacją wyceny aktywów Spółki przez biegłego rewidenta spowodowała znaczące zwiększenie zysku netto Spółki osiągniętego w pierwszym półroczu 2024 r. o kwotę 30.162.123,04 zł. Wskazana kwota stanowi zysk bilansowy. W zakresie pozostałej prowadzonej działalności gospodarczej, osiągnięte przez Spółkę wyniki w tym w szczególności w zakresie wiodącej działalności



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
Aleja 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

operacyjnej Spółki tj. w zakresie wynajmu powierzchni komercyjnych (do dnia przeniesienia aktywów Spółki na spółkę zależną ELKOP Nieruchomości S.A.) istotnie nie odbiegały od wyników prezentowanych przez Spółkę w poprzednich i analogicznych okresach sprawozdawczych. W sprawozdaniu obejmującym pierwsze półrocze 2024 r. zysk netto Emitenta został zwiększony o kwotę 30.162.123,04 zł pochodzącą z dokonanej aktualizacji wyceny aktywów Spółki w związku z prowadzoną przez Emitenta reorganizacją działalności. Wskazana wyżej wartość zwiększenia zysku netto Spółki została ujawniona przez Emitenta w raporcie półrocznym, którego publikacja odbyła się dnia 20.09.2024 r.

3.17 Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki

Dnia 21 czerwca 2024 r. nastąpiło przeniesienie zorganizowanej części przedsiębiorstwa ELKOP SE pod nazwą Cotex Office Center, w zamian za zwolnienie Emitenta długu, na spółkę zależną ELKOP Nieruchomości S.A. z siedzibą w Poznaniu.

W dniu 24 czerwca 2024 r. ELKOP SE dokonał wniesienia aportem do spółki zależnej ELKOP Nieruchomości S.A. z siedzibą w Poznaniu przedsiębiorstwa Emitenta w zamian za objęcie akcji ELKOP Nieruchomości S.A.

Na skutek tych zdarzeń ELKOP SE nie posiada bezpośrednio nieruchomości komercyjnych.

3.18 Objaśnienia dotyczące sezonowości i cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie

W działalności ELKOP SE nie występuje sezonowość działania.

3.19 Informacje dotyczące przychodów oraz wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe. Podstawy zamieszczono poniżej



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
Aleja 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

Na koniec III kwartału 2024 r. dla celów zarządczych Spółka wyodrębnia dwa segmenty operacyjne – wynajem nieruchomości oraz pozostałą działalność.

Informacje geograficzne na dzień 30.09.2024 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
POLSKA	10 198
ZAGRANICA	0
Razem dla wynajmu	10 198

OBSZAR GEOGRAFICZNY DLA POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI	PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH
POLSKA	681
ZAGRANICA	0
Razem dla pozostałej działalności	681

Informacje o wiodących klientach

W przychodach z tytułu zawartej umowy najmu uwzględniono przychody w wysokości 1 123 tys. z tytułu sprzedaży do największego klienta Spółki. Wartość ta stanowi 11 % z całości przychodów. Żaden inny pojedynczy klient nie odpowiadał za więcej niż 10 % przychodów ze sprzedaży.

Przychody dla pozostałej działalności w całości dotyczą jednego kontrahenta.



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
Aleja 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 30.09.2023 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
POLSKA	14 103	130 811
ZAGRANICA	0	0
Razem dla wynajmu	14 103	130 811

Informacje o wiodących klientach na dzień 30.09.2023 r.

W przychodach z tytułu zawartej umowy najmu uwzględniono przychody w wysokości 1 690 tys. z tytułu sprzedaży do największego klienta Spółki. Wartość ta stanowi 11,98 % z całości przychodów. Żaden inny pojedynczy klient nie odpowiadał za więcej niż 10 % przychodów ze sprzedaży.

3.20 Zdarzenia, które wystąpiły 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

Takie zdarzenia nie miały miejsca.

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

W okresie III kwartału 2024 r. tj. w okresie od dnia 01.07.2024 r. do dnia 30.09.2024 r. ww. zdarzenia nie wystąpiły.



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
Aleja 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

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.

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 półrocznego



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
Aleja 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

Akcjonariat Spółki ELKOP SE na dzień publikacji raportu za pierwsze półrocze 2024 roku,
tj. na dzień 20 września 2024 roku

Lp.	AKCJONARIUSZ	L. AKCJI	% AKCJI	L. GŁOSÓW	% GŁOSÓW
1	PATRO Invest OÜ	23 600 000	51,25	23 600 000	51,25
2	Pozostali	22 447 200	48,75	22 447 200	48,75
	razem	46 047 200	100	46 047 200	100

Akcjonariat Spółki ELKOP SE na dzień publikacji raportu za trzeci kwartał 2024 roku,
tj. na dzień 22 listopada 2024 roku:

Lp.	AKCJONARIUSZ	L. AKCJI	% AKCJI	L. GŁOSÓW	% GŁOSÓW
1	PATRO Invest OÜ	23 600 000	51,25	23 600 000	51,25
2	Pozostali	22 447 200	48,75	22 447 200	48,75
	razem	46 047 200	100	46 047 200	100



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

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

Oddział w Elblągu
Aleja 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

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 półrocznego, odrębnie dla każdej z osób

Pośrednie posiadanie akcji:

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

Zarząd:

Na dzień 30.09.2024 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu Prezes Zarządu, nie posiadał akcji Emitenta.

Na dzień 30.09.2024 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu były Prezes Zarządu, nie posiadał akcji Emitenta.

Na dzień 30.09.2024 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu była Wiceprezes Zarządu, nie posiadała akcji Emitenta.

Rada Nadzorcza:

Na dzień 30.09.2024 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu, członkowie Rady Nadzorczej nie posiadali akcji Emitenta.

- Patrowicz Mariusz – 0 akcji
- Wojciech Hetkowski - 0 akcji
- Patrowicz Małgorzata - 0 akcji
- Patrowicz Damian - 0 akcji
- Patrowicz Martyna - 0 akcji
- Koralewska Eliza - 0 akcji



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
Aleja 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

Uwaga:

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

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

Na dzień bilansowy oraz dzień publikacji niniejszego raportu, 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 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



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
Aleja 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 III kwartału 2024 r. Spółka ELKOP SE nie dokonywała transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

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

a) nazwy (firmy) podmiotu, któremu zostały udzielone poręczenia lub gwarancje,

b) łącznej kwoty kredytów lub pożyczek, która w całości lub w określonej części została odpowiednio poręczona lub gwarantowana

c) okresu, na jaki zostały udzielone poręczenia lub gwarancje,

d) warunków finansowych, na jakich zostały udzielone poręczenia lub gwarancje, ze wskazaniem wynagrodzenia emitenta lub jednostki od niego zależnej za udzielenie poręczeń lub gwarancji,

e) charakteru powiązań istniejących pomiędzy emitentem a podmiotem, który zaciągnął kredyty lub pożyczki

W III kwartale 2024 roku Emitent nie udzielał tego typu poręczeń kredytu ani gwarancji.

W III kwartale 2024 roku Emitent nie dokonywał transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe. Emitent istotne zawarte transakcje opisał poniżej.

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

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



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
Aleja 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

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 niniejszego raportu okresowego w ELKOP SE nie wystąpiły istotne zdarzenia, które mogłyby istotnie wpłynąć na ocenę sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej oraz realizacji zobowiązań przez Emitenta.

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

Emitent osiągnął za dziewięć miesięcy zakończone na dzień 30.09.2024 r.:

- Zysk netto w wysokości 40 413 tys. zł.
- Zysk brutto w wysokości 27 551 tys. zł.
- Przychody netto ze sprzedaży 10 879 tys. zł
- Zysk brutto ze sprzedaży 5 619 tys. zł
- Zysk netto ze sprzedaży 3 641 tys. zł
- Zysk z działalności operacyjnej 33 822 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.



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
Aleja 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

n. Wynagrodzenia Zarządu i Rady Nadzorczej Emitenta

	wynagrodzenie z tytułu umowy o pracę w wysokości złotych brutto		wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w wysokości złotych brutto	
	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023
Zarząd	95 000	171 000	253 750	270 000
Rada Nadzorcza	0	0	51 300	51 300

Osoby zarządzające i nadzorujące emitenta nie otrzymały zaliczek, pożyczek, gwarancji i poręczeń.

o. Zysk(strata) na akcję

	III kwartał 2024	III kwartał 2023
Zysk (strata) netto	40 413	1 010
Średnia ważona liczba akcji zwykłych przyjęta do wyliczenia zysku na jedną akcję zwykłą	46 047 200	46 047 200
Średnia ważona liczba akcji zwykłych przyjęta do wyliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję zwykłą	46 047 200	46 047 200
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w złotych)	0,88	0,02
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w złotych)	0,88	0,02



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
Aleja 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

3.21 Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń z określeniem w jakim stopniu

Emitent jest na nie narażony

Ryzyko kredytowe

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

Ryzyko „złych” pożyczek

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

Ryzyko zabezpieczenia pożyczek

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



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
Aleja 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

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 może mieć znaczący wpływ na wyniki finansowe Spółki celowej ELKOP Nieruchomości S.A ,za pośrednictwem której Emitent będzie realizował działalność narynku nieruchomości w Polsce . 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.

Ryzyko inflacji

Ryzyko inflacji pojawia się wtedy, gdy stopa inflacji może być wyższa niż stopa dochodu inwestycji. Dochód z nieruchomości nie dotrzymuje kroku we wzroście kosztów utrzymania. Rentowność inwestycji spada. Nie można wykluczyć, że wzrost inflacji może prowadzić do pogorszenia kondycji finansowej kontrahentów Emitenta, co może mieć negatywny wpływ na ilość czynnych umów najmu w nieruchomościach.

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

Działalność prowadzona przez Emitenta jak każda działalność gospodarcza jest narażona na wpływ wielu nieprzewidywalnych czynników zewnętrznych (m.in. przepisy prawa, stosunek podaży i popytu, wysoka zmienność rynkowa, istotne zdarzenia mikro i makroekonomiczne), istnieje ryzyko nieosiągnięcia wszystkich założonych celów strategicznych. W związku z tym, przychody i zyski osiągnięte w przyszłości przez Spółkę, zależą od jej zdolności do skutecznej realizacji opracowanej strategii w zmiennym otoczeniu. 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.



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
Aleja 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 niestabilności polskiego systemu prawnego

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

Ryzyko wahań kursowych oraz ograniczonej płynności

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

Ryzyko w instrumentach finansowych w zakresie

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

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

Ryzyko związane z powiązaniem rodzinnymi pomiędzy członkami organów Emitenta

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

Powiązania osobowe Zarząd:

- Damian Patrowicz – Prezes Zarządu: ELKOP SE, Członek Rady Nadzorczej: ELKOP Nieruchomości S.A., Członek Zarządu : FON SE, INVESTMENT FRIENDS CAPITAL SE , ATLANTIS SE, PATRO INVEST OÜ;
- Jacek Koralewski – Prezes Zarządu: ELKOP Nieruchomości S.A., Członek Rady Nadzorczej: ATLANTIS SE, FON SE, INVESTMENT FRIENDS SE, INVESTMENT FRIENDS CAPITAL SE;
- Anna Kajkowska – Wiceprezes Zarządu: ELKOP Nieruchomości S.A., 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;
- Mariusz Patrowicz - Członek Rady Nadzorczej: ELKOP SE, ELKOP Nieruchomości S.A.,
- Małgorzata Patrowicz - Członek Rady Nadzorczej: ELKOP SE, ELKOP Nieruchomości S.A., ATLANTIS SE, FON SE, INVESTMENT FRIENDS CAPITAL SE, INVESTMENT FRIENDS SE;



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

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

Oddział w Elblągu
Aleja 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

- Martyna Patrowicz – Członek Rady Nadzorczej: ELKOP SE, ELKOP Nieruchomości S.A., ATLANTIS SE, FON SE, INVESTMENT FRIENDS CAPITAL SE;
- Eliza Koralewska - Członek Rady Nadzorczej: ELKOP SE;

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 nieuzyskaniu 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

Spółka ELKOP SE jest spółką publiczną, w rozumieniu Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, a akcje Emitenta notowane są na rynku głównym GPW. W związku z powyższym, KNF posiada kompetencje do nakładania na Emitenta kar administracyjnych za niewykonywanie obowiązków wynikających z Ustawy o ofercie publicznej lub Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi.

W przypadku nałożenia takiej kary obrót instrumentami finansowymi Emitenta może stać się utrudniony bądź niemożliwy. Ponadto Emitent podlega regulacjom rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie nadużyć na rynku („rozporządzenie MAR”). Rozporządzenie to nakłada na Emitenta szereg obowiązków między innymi związanych z informacjami poufnymi. Kary przewidziane regulacjami rozporządzenia MAR oraz aktów wykonawczych są bardzo wysokie. Emitent ogranicza ryzyko w tym zakresie, w pełni dostosowując się do regulacji obowiązującego prawa.

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

Ryzyko wykluczenia z giełdy

1. Zarząd Giełdy wyklucza instrumenty finansowe z obrotu giełdowego:

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

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

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

ELKOP Spółka Europejska

Kapitał zakładowy: 18.418.880,00 EUR w całości opłacony

Sąd Rej. dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi Sąd Gosp. XX Wyd. Gosp. KRS

KRS 0000782225

NIP: 627-001-16-20

REGON: 272549956

Nr rachunku bankowego:

69 1600 1462 1001 8284 1000 0001 BNP PARIBAS 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
Aleja 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) 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 ze względu na to, że majątek Emitenta nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania albo w przypadku umorzenia przez sąd postępowania upadłościowego ze względu na to, że majątek Emitenta nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania,
 - 5) jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
 - 6) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu,
 - 7) jeżeli w ciągu ostatnich 3 miesięcy nie dokonano żadnych transakcji giełdowych na danym instrumencie finansowym,
 - 8) wskutek podjęcia przez emitenta działalności, zakazanej przez obowiązujące przepisy prawa,
 - 9) wskutek otwarcia likwidacji Emitenta.
3. Wykluczając instrumenty finansowe w przypadkach określonych w ust. 2 pkt. 1), 3) oraz 5) Zarząd Giełdy bierze pod uwagę strukturę własności Emitenta, ze szczególnym uwzględnieniem wartości i liczby akcji Emitenta, będących w posiadaniu Akcjonariuszy, z których każdy posiada nie więcej niż 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.
 4. Wykluczając instrumenty finansowe w przypadkach określonych w ust. 2 pkt. 3) oraz 5) Zarząd Giełdy bierze dodatkowo pod uwagę wartość przeciętnego dziennego obrotu danym instrumentem finansowym w ciągu ostatnich 6 miesięcy.
 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt. 6), wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu giełdowego może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.
 6. Wykluczając instrumenty finansowe w przypadku określonym w ust. 2 pkt. 7), Zarząd Giełdy nie bierze pod uwagę okresu zawieszenia obrotu danym instrumentem finansowym.

Ryzyko aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych należących do Spółki
Zarząd Emitenta, w oparciu o zapisane w polityce rachunkowości zasady, zobowiązany jest do wyceny aktywów Spółki, stanowiących nieruchomości ujmowane jako inwestycje długoterminowe. Kierownik jednostki musi określić cel nabycia nieruchomości, który decyduje o jej klasyfikacji i sposobie wyceny. Wybraną metodę stosuje się nie przerwalnie, 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



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
Aleja 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 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 mogą nie mieć wpływu na globalną czy lokalną koniunkturę ekonomiczną. W przypadku wystąpienia zdarzeń o charakterze siły wyższej, zagrożeniu podlegać mogą poszczególne projekty i składniki majątku Emitenta co w przypadku ich wystąpienia może rzutować na wyniki finansowe osiągnięte przez Emitenta.

Ryzyko związane z inwestycjami

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



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
Aleja 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 o publicznym charakterze, oraz faktycznie ograniczonej możliwości kontroli działalności takich podmiotów. Emitent wskazuje, że spółki niepubliczne nie mają obowiązku ujawniania danych finansowych oraz innych istotnych danych dotyczących działalności spółki, co zwiększa ryzyko dokonania nierentownych inwestycji. Posiadacze mniejszych pakietów akcji i udziałów spółek muszą się liczyć z brakiem wpływu na prowadzoną przez spółkę politykę biznesu, strategię zarządzania i rozwoju oraz inne działania zachodzące w spółce. Ryzyko inwestycji w papiery niepubliczne niesie ze sobą również możliwość inwestowania w akcje lub udziały spółek, które w wyniku zmian otoczenia i błędnych decyzji Zarządu mogą ogłosić upadłość. W przypadku małych spółek rynku niepublicznego, które koncentrują się zazwyczaj na realizacji jednej inwestycji, ryzyko jest znacznie większe niż dużych spółek giełdowych. W sytuacji takiej istnieje ryzyko utraty wszystkich lub części zainwestowanych środków, co może przełożyć się bezpośrednio na wynik finansowy Emitenta.

Ryzyko związane z uznaniem spółki za Alternatywną spółkę inwestycyjną w rozumieniu Ustawy o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi z dnia 27 maja 2004 r. (tj. z dnia 23 lipca 2021 r.; Dz. U. z 2021 r. poz. 605)

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

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

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

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



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
Aleja 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 ze względu na przeprowadzoną analizę, która wykluczyła uznania 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 może doprowadzić do 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.

Ryzyko konfliktu zbrojnego na Ukrainie

Wojna na Ukrainie wpłynie negatywnie na ogólnoświatową gospodarkę. W chwili obecnej trudno jednak oszacować skalę negatywnych skutków i przewidywać, jak dalej rozwine się sytuacja międzynarodowa, niemniej jednak nieodzowny jest negatywny wpływ toczącej się wojny na Ukrainie na światową gospodarkę na wielu płaszczyznach. Niewątpliwie ogromne konsekwencje tej wojny może odczuć także Polska jako kraj sąsiadujący.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, konflikt zbrojny w Ukrainie nie ma istotnego bezpośredniego negatywnego wpływu na działalność Emitenta.

Ryzyko recesji i spowolnienia gospodarczego

Zarząd zwraca uwagę na dynamicznie zmieniające się otoczenie gospodarcze, odnotowywaną najwyższą od lat inflację, oraz przywołane wyżej ryzyka związane z występowaniem warunków epidemii koronawirusa SARS-CoV-2 oraz konfliktu zbrojnego na terenie Ukrainy. Wszystkie powyższe czynniki miały i mają istotny wpływ na ceny towarów i usług. Rosnące ceny, zaburzone łańcuchy dostaw i ograniczona podaż surowców w wybranych branżach powodują, że obecnie odnotowywane jest realne spowolnienie w niektórych gałęziach gospodarki. Na powyższe nakładają się rekordowe ceny energii elektrycznej, ceny paliw i gazu, co również powoduje ograniczenie popytu na rynkach. Suma tych czynników negatywnie oddziałuje na gospodarkę kraju jako całość. Wyżej wskazane czynniki mogą być pierwszym sygnałem, że spadek dynamiki realnych dochodów rozporządzalnych i słabnący popyt ograniczają możliwości firm będących podstawowym klientem Emitenta. Skutkiem występowania opisanych wyżej czynników gospodarczych jest występowanie zjawiska recesji, czyli zahamowanie działalności i wzrostu gospodarczego. Oznacza to, że firmy ograniczają nakłady inwestycyjne, produkcję i zatrudnienie. Aby zabezpieczyć się przed recesją Emitent poszerzył swoją ofertę wynajmu powierzchni komercyjnych, zracjonalizował koszty najmu, bardziej uelastyczył stawki czynszu. Emitent również poszukuje tańszych i stabilniejszych źródeł energii.

ELKOP Spółka Europejska

Kapitał zakładowy: 18.418.880,00 EUR w całości opłacony

Sąd Rej. dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi Sąd Gosp. XX Wyd. Gosp. KRS

KRS 0000782225

NIP: 627-001-16-20

REGON: 272549956

Nr rachunku bankowego:

69 1600 1462 1001 8284 1000 0001 BNP PARIBAS 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
Aleja 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 22 listopada 2024 roku

Prezes Zarządu ELKOP SE
Damian Patrowicz

ELKOP Spółka Europejska

Kapitał zakładowy: 18.418.880,00 EUR w całości opłacony

Sąd Rej. dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi Sąd Gosp. XX Wyd. Gosp. KRS
KRS 0000782225

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

Nr rachunku bankowego:

69 1600 1462 1001 8284 1000 0001 BNP PARIBAS S.A.