



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

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

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

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

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

---

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI  
ELKOP S.A.  
za okres  
od dnia 01.01.2016 roku do dnia 31.12.2016 roku**

**Chorzów, 01 marca 2017 roku**

---

ELKOP Spółka Akcyjna  
Kapitał zakładowy: 42.000.000 zł w całości opłacony  
Sąd Rej. Katowice-Wschód w Katowicach Wydz. VIII Gospodarczy  
KRS 0000176582

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

Nr rachunku bankowego:  
13 1600 1462 0008 4561 8284 1001

**Spis treści:**

I.	List zarządu.....	5
II.	Oświadczenie zarządu .....	6
III.	Oświadczenie o wyborze podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych dokonującego badania sprawozdania finansowego .....	6
IV.	Informacje określone w przepisach o rachunkowości.....	7
	Opis działalności gospodarczej spółki .....	8
	Istotne wydarzenia w roku bilansowym .....	8
	Istotne wydarzenia po roku bilansowym 2016.....	37
V.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno – finansowych ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym, w szczególności opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na działalność emitenta i osiągnięte przez niego zyski lub poniesione straty w roku obrotowym, a także omówienie perspektyw rozwoju działalności emitenta przynajmniej w najbliższym roku obrotowym.....	41
VI.	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń z określeniem w jakim stopniu emitent jest na nie narażony...	43
VII.	Oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego. ....	48
VIII.	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, z uwzględnieniem informacji w zakresie: .....	49
IX.	Informacje o podstawowych produktach, towarach lub usługach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i usług (jeżeli są istotne) albo ich grup w sprzedaży emitenta ogółem, a także zmianach w tym zakresie w roku obrotowym.....	49
X.	Informacje o rynkach zbytu, z uwzględnieniem podziału na rynki krajowe i zagraniczne, oraz informacje o źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji, w towary i usługi, z określeniem uzależnienia od jednego lub więcej odbiorców i dostawców, a w przypadku gdy udział jednego odbiorcy lub dostawcy osiąga co najmniej 10% przychodów ze sprzedaży ogółem – nazwy(firmy) dostawcy lub odbiorcy, jego udział w sprzedaży lub w zaopatrzeniu oraz jego formalne powiązania z emitentem.....	54
XI.	Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności emitenta, w tym znanych emitentowi umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami (wspólnikami), umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji. ....	54
XII.	Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych emitenta z innymi podmiotami oraz określenie jego głównych inwestycji krajowych i zagranicznych (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne oraz nieruchomości), w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jego grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania. ....	56
XIII.	Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe wraz z ich kwotami oraz informacjami określającymi charakter tych trasakcji – obowiązek uznaje się sa spełniony poprzez wskazanie miejsca zamieszczenia informacji w sprawozdaniu finansowym.....	57
XIV.	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności. ....	57

- XV. Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim emitenta, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności..... 57
- XVI. Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach, ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanim emitenta ..... 59
- XVII. Opis wykorzystania przez emitenta wpływów z emisji do chwili sporządzenia sprawozdania z działalności 59
- XVIII. Nabycie udziałów (akcji) własnych, a w szczególności cel ich nabycia, liczba i wartość nominalna, ze wskazaniem, jaką część kapitału zakładowego reprezentują, cenie nabycia oraz cenie sprzedaży tych udziałów (akcji) w przypadku ich zbycia ..... 60
- XIX. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie a wcześniej publikowanymi prognozami wyników za dany rok ..... 60
- XX. Ocena wraz z jej uzasadnieniem dotycząca zarządzania zasobami finansowymi, ze szczególnym uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań, oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie emitent podjął lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom ..... 60
- XXI. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności ..... 60
- XXII. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik finansowy za rok obrotowy 2015, z określeniem stopnia wpływu tych czynników lub nietypowych zdarzeń na osiągnięty wynik..... 60
- XXIII. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju ..... 61
- XXIV. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju przedsiębiorstwa emitenta oraz opis perspektywy rozwoju działalności emitenta co najmniej do końca roku obrotowego następującego po roku obrotowym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe zamieszczone w raporcie rocznym, z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej przez niego wypracowanej..... 61
- XXV. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem emitenta i jego grupą kapitałową ..... 62
- XXVI. Umowy zawarte między emitentem a osobami zarządzającymi przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia emitenta przez przejęcie ..... 63
- XXVII. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premialnych opartych na kapitale emitenta, w tym programów opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych (w pieniądzu, naturze lub jakiegokolwiek innej formie), wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących emitenta w przedsiębiorstwie emitenta, bez względu na to, czy odpowiednio były one zaliczane w koszty, czy też wynikały z podziału zysku; w przypadku gdy emitentem jest jednostka dominująca lub znaczący inwestor - oddzielnie informacje o wartości wynagrodzeń i nagród otrzymanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych; jeżeli odpowiednie informacje zostały przedstawione w sprawozdaniu finansowym - obowiązek uznaje się za spełniony poprzez wskazanie miejsca ich zamieszczenia w sprawozdaniu finansowym..... 63
- XXVIII. Informacje o wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu ...60



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

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

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

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

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

---

XXIX.	Określenie łącznej liczby i wartości nominalnej wszystkich akcji (udziałów) emitenta oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych emitenta, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących emitenta (dla każdej osoby oddzielnie) .....	64
XXX.	Informacje o znanych emitentowi umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy .....	64
XXXI.	Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych .....	68
XXXII.	Informacje o wyborze biegłego rewidenta .....	68



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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## I. LIST PREZESA ZARZĄDU ELKOP S.A.

### Szanowni Akcjonariusze, Inwestorzy

Mam przyjemność przedstawić Państwu Sprawozdanie Zarządu, podsumowujące działalność Spółki ELKOP S.A. w roku obrotowym obejmującym okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku. Dokument ten prezentuje podsumowanie wyników finansowych oraz najważniejszych osiągnięć i wydarzeń biznesowych.

Rok 2016 był dla naszej Spółki kolejnym rokiem konsekwentnej realizacji strategii obranej przez Emitenta. Pracowaliśmy ciężko i konsekwentnie, aby umacniać pozycję lokalnego lidera w branży wynajmu nieruchomości komercyjnych. Nasz wspólny wysiłek został poparty sukcesem, którym jest osiągnięcie wynajmu własnych nieruchomości komercyjnych na poziomie 97 %. Spółka oprócz siedziby w Chorzowie posiada oddziały w Płocku i Elblągu, oferując do wynajęcia łącznie powierzchnię ponad 26.000m<sup>2</sup>. Posiadamy zawartych ponad 90 umów najmu z Klientami. Nasi Klienci prowadzą własną działalność gospodarczą w różnych dziedzinach gospodarki, co pozwala nam na dywersyfikację portfela oraz zabezpiecza przed utratą kontrahentów związaną z niestabilną sytuacją na rynku jednej branży. W minionym roku efektywnie podnosiliśmy standard posiadanych nieruchomości komercyjnych poprzez stałe unowocześnianie kompleksów, biurowo-przemysłowych, usługowo-produkcyjnych i magazynowych. Nasi kontrahenci otrzymują najwyższy standard obsługi, co wymiennie przekłada się na sukces.

W 2017 roku Spółka ELKOP S.A. będzie kontynuowała dotychczasową skuteczną strategię działalności, umacniając swoją pozycję w branży nieruchomości tym samym umacniając silną markę dla odpowiadania na potrzeby rynku oraz dla dobra i zysku Akcjonariuszy.

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

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

Z wyrazami szacunku,  
Prezes Zarządu  
/-/ Jacek Koralewski



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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## **II. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU**

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

Zarząd ELKOP S.A. pragnie zwrócić uwagę, iż wszystkie istotne zdarzenia, które wystąpiły w 2016 roku, a odgrywały z różnych względów istotne dla Spółki znaczenie, publikowane były za pośrednictwem Raportów Bieżących i Okresowych przekazywanych Komisji Nadzoru Finansowego, Giełdzie Papierów Wartościowych oraz agencji informacyjnej wskazanej przez KNF – jest to Polska Agencja Prasowa S.A.

W świetle powyższego Zarząd ELKOP S.A. przedstawia poniżej z zachowaniem należytej staranności i dokładności Sprawozdanie Zarządu z działalności ELKOP S.A. za 2016 rok.

Prezes Zarządu  
/-/Jacek Koralewski

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

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

Prezes Zarządu  
/-/Jacek Koralewski



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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

Zasady rachunkowości zostały zaprezentowane w sprawozdaniu finansowym.

#### **INFORMACJE O EMITENCIE**

Nazwa Emitenta: ELKOP S.A.

Siedziba: Chorzów

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

Tel. 32 246 24 71

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

KRS 0000176582.

NIP 627-001-16-20

Regon 272549956

Wysokość kapitału zakładowego wynosi 42.000.000 zł

Liczba akcji wszystkich emisji na dzień 31.12.2016 roku, wynosi 12.000.000 sztuk.

Liczba akcji wszystkich emisji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania wynosi 60.000.000 sztuk.

Wartość nominalna 1 akcji na dzień 31.12.2016 roku, wynosi 3,50 zł

Wartość nominalna 1 akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania wynosi 0,70 zł

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

Spółka posiada oddziały:

w Płocku przy ul. Padlewskiego 18 C

w Elblągu przy ul. Grunwaldzkiej 2i

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

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

Rada Nadzorcza ELKOP S.A. jest pięcioosobowa.

W jej skład wchodzi:

- Mariusz Patrowicz - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Wojciech Hetkowski - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Małgorzata Patrowicz - Sekretarz Rady Nadzorczej
- Damian Patrowicz - Członek Rady Nadzorczej
- Marianna Patrowicz - Członek Rady Nadzorczej

## OPIS DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI

Spółka ELKOP S.A. działa na polskim rynku od 67 lat. Historia Spółki sięga roku 1950, kiedy w sektorze Budownictwa Węglowego wyodrębniony został Zespół Robót Elektrycznych, który stał się w 1963 roku załącznikiem Przedsiębiorstwa Elektromontażowego Przemysłu Węglowego ELMONT w Chorzowie. Po 19 latach firma zmieniła nazwę na Przedsiębiorstwo Elektromontażowe Przemysłu Węglowego ELKOP. W latach 90 w firmie zrobiono wiele, by dostosować się do warunków gospodarki rynkowej. W 1995 roku ELKOP stała się spółką akcyjną w ramach Narodowych Funduszy Inwestycyjnych i w dniu 7 marca 2001 roku zadebiutowała na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

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

Spółka ELKOP S.A. to prężnie rozwijający się podmiot, który działa w kilku obszarach. Pozycja ta poparta jest długoletnim doświadczeniem. Spółka jest otwarta na wykorzystywanie ciekawych szans rynkowych i dlatego rozszerza swoją działalność o obszary z dużym potencjałem wzrostu. Kilka lat temu Spółka zaangażowała się w działalność deweloperską, co zaowocowało realizacją z sukcesem osiedla domów jednorodzinnych w katowickiej dzielnicy Zarzecze.

ELKOP S.A. jest w posiadaniu nieruchomości o łącznej wartości ok. 41.500.000 złotych. Wynajem powierzchni biurowych oraz hal produkcyjnych i magazynowych, o łącznej powierzchni 26.272 m<sup>2</sup> jest najważniejszym elementem działalności Spółki.

## ISTOTNE WYDARZENIA W ROKU BILANSOWYM

Istotne raporty przekazywane przez Emitenta na rynek Główny GPW:

- **Dnia 04 stycznia 2016 roku raportem bieżącym nr 1/2016 Emitent poinformował o wyborze podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok 2015 oraz przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2016 roku.**

Rada Nadzorcza Emitenta na posiedzeniu w dniu 04.01.2016 r., wybrała podmiot MARCIN GRZYWACZ AUDYT DORADZTWO SZKOLENIA, z siedzibą przy ul. Brukselskiej 44 lok. 9, 03-973 Warszawa, zarejestrowany w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności





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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Gospodarce Rzeczypospolitej Polskiej, NIP 7962397464, REGON 146897770 do przeprowadzenia badania Spółki. MARCIN GRZYWACZ AUDYT DORADZTWO SZKOLENIA jest podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, wpisanym na listę biegłych rewidentów prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod numerem 3872. Rada Nadzorcza Emitenta postanowiła, że MARCIN GRZYWACZ AUDYT DORADZTWO SZKOLENIA będzie podmiotem do przeprowadzenia badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki ELKOP S.A. za rok obrotowy 2015 oraz do dokonania przeglądu jednostkowego raportu śródrocznego Spółki ELKOP S.A. za okres półroczny kończący się dnia 30.06.2016 roku.

➤ **Dnia 17 lutego 2016 roku raportem bieżącym nr 3/2016 Emitent poinformował o zawarciu umowy pożyczki pieniężnej ze spółką DAMF Invest S.A. w Płocku KRS 0000392143 jako Pożyczkobiorcą.**

Na mocy umowy z dnia 17.02.2016 r. Emitent udzielił Pożyczkobiorcy pożyczki w kwocie 3.050.000,00 złotych na okres do dnia 30.09.2016 r. Oprocentowanie pożyczki wynosi 7% naliczane w stosunku rocznym. Pożyczkobiorca zabezpieczył zwrot kwoty pożyczki wraz odsetkami oraz innych roszczeń Emitenta jakie mogą powstać z tytułu zawartej umowy poprzez wydanie Emitentowi weksla własnego in blanco wraz z deklaracją wekslową. Pożyczkobiorcy przysługuje prawo do przedterminowego zwrotu całości lub części pożyczki. Emitent ponadto informuje, że pomiędzy Emitentem a Pożyczkobiorcą zachodzą powiązania kapitałowe oraz osobowe. Prezes Zarządu Pożyczkobiorcy pełni funkcję Członka Rady Nadzorczej Emitenta, ponadto troje członków Rady Nadzorczej Pożyczkobiorcy pełni funkcję w Radzie Nadzorczej Emitenta. Pożyczkobiorca jest znaczącym akcjonariuszem Emitenta posiadającym 72,78 % udziału w kapitale zakładowym Emitenta oraz 72,78 % udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

➤ **Dnia 07 marca 2016 roku raportem bieżącym nr 4/2016 Emitent poinformował o podjęciu przez Zarząd decyzji o zwiększeniu odpisu aktualizującego wartość aktywów finansowych Emitenta.**

Zarząd ELKOP S.A. z siedzibą w Chorzowie poinformował, iż w związku z prowadzonymi przez Emitenta pracami nad raportem rocznym oraz w związku z otrzymaniem sprawozdania finansowego spółki IFEA Sp. z o.o. za rok 2015, Zarząd Emitenta w dniu 07.03.2016 r. podjął decyzję o zwiększeniu na dzień 31.12.2015 r. odpisu aktualizującego z tytułu spadku wartości posiadanych przez Emitenta aktywów – udziałów spółki IFEA Sp. z o.o. w Płocku. Emitent poinformował, iż podjął decyzję o dokonaniu zwiększenia odpisu aktualizującego w aktywach finansowych Emitenta z tytułu spadku wartości udziałów IFEA Sp. z o.o. o kwotę 861 tys. zł do kwoty 2.743 tys. zł na dzień 31.12.2015 r. Emitent wyjaśnił, iż na dzień publikacji ostatniego sprawozdania finansowego za III kwartał 2015 r. odpis aktualizujący z tytułu spadku wartości udziałów IFEA Sp. z o.o. wynosił 1.881 tys. zł. W konsekwencji opisanego powyżej odpisu, kapitał z aktualizacji wyceny Emitenta za rok

2015 zostanie obciążony łącznie kwotą odpisu w wysokości 2.743 tys. zł. Dotychczas prezentowana wartość udziałów IFEA Sp. z o. o. w księgach Emitenta to kwota 6.968 tys. zł, natomiast wartość udziałów IFEA Sp. z o. o. po dokonaniu ww. odpisu aktualizacyjnego wyniesie 6.107 tys. zł. Emitent informuje, że na dzień 31.12.2015 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu posiada 1.770 udziałów spółki IFEA Sp. z o.o. która to liczba stanowi 6,12 % udziału w kapitale zakładowym oraz uprawnia do oddania 1.770 głosów stanowiących 6,12 % ogólnej liczbie głosów IFEA Sp. z o.o. Podstawą dokonania odpisów było przeprowadzenie przez Zarząd Emitenta analiz finansowych w oparciu o pozyskane dane finansowe ze spółki IFEA Sp. z o.o., która jest podmiotem niepublicznym.

➤ **Dnia 30 marca 2016 roku raportem bieżącym nr 5/2016 Emitent poinformował o podziale Emitenta.**

W dniu 30.03.2016 r. Zarząd Emitenta powziął informację, że w dniu 22.03.2016 r. Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie, Wydział XIV Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego spółki IFERIA S.A. w Płocku oraz Podziału stosownie do treści Planu Podziału z dnia 15.05.2015 r. przyjętego przez Emitenta oraz pozostałe podmioty uczestniczące w procedurze podziału (dalej: **Podział**).

Podział został dokonany pomiędzy Emitentem oraz spółkami:

- ATLANTIS Spółka Akcyjna z siedzibą w Płocku przy ul. Padlewskiego18C, 09-402 Płock, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie Wydział XIV Gospodarczy KRS pod numerem 0000033281;
- FON Spółka Akcyjna z siedzibą w Płocku przy ul. Padlewskiego18C, 09-402 Płock, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie Wydział XIV Gospodarczy KRS pod numerem 000028913;
- INVESTMENT FRIENDS CAPITAL Spółka Akcyjna z siedzibą w Płocku przy ul. Padlewskiego18C, 09-402 Płock, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie Wydział XIV Gospodarczy KRS pod numerem 0000267789;
- RESBUD Spółka Akcyjna z siedzibą w Płocku przy ul. Padlewskiego18C, 09-402 Płock, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie Wydział XIV Gospodarczy KRS pod numerem 0000090954;
- INVESTMENT FRIENDS Spółka Akcyjna z siedzibą w Płocku przy ul. Padlewskiego18C, 09-402 Płock, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie Wydział XIV Gospodarczy KRS pod numerem 0000143579;

jako Spółkami Dzielonymi,

oraz spółką IFERIA S.A. z siedzibą w Płocku, przy ul. Padlewskiego 18c, 09-402 Płock, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000552042 jako Spółką Przejmującą.

Podział został dokonany w trybie art. 529 § 1 pkt 4 k.s.h. poprzez przeniesienie całości majątku Spółek Dzielonych w tym majątku Emitenta na Spółkę Przejmującą – IFERIA S.A. w Płocku (podział przez wydzielenie) z wyłączeniem enumeratywnie wymienionych składników majątkowych, wskazanych w załącznikach od nr 6 do nr 11 do Planu Podziału z dnia 15.05.2015 r.

Data wpisu Podziału do Krajowego Rejestru Sądowego jest data 22.03.2016 r., w związku z czym Emitent poinformował, że z dniem 22.03.2016 r. dokonany został Podział stosownie do treści art. 530 § 2 k.s.h. Dzień 22.03.2016 r. jest również stosownie do treści Planu Podziału z dnia 15.05.2015 r. Dniem Wydzielenia.

Wobec powyższego Emitent poinformował, że na własność Spółki Przejmującej – spółki IFERIA S.A. w Płocku z Dniem Wydzielenia doszło do przejścia majątków Spółek Dzielonych z wyłączeniem składników enumeratywnie wymienionych w Załącznikach od 6 do 11 do Planu Podziału z dnia 15.05.2015 r.

Emitent poinformował, że z Dniem Wydzielania doszło do przejścia majątku Emitenta na własność spółki IFERIA S.A. jako Spółki Przejmującej z wyłączeniem składników majątkowych Emitenta wymienionych w załączniku nr 7 do Planu Podziału z dnia 15.05.2015 r. W szczególności na majątek Emitenta przeniesiony na Spółkę Przejmującą składają się składniki majątkowe opisane w punkcie 2.3.2 Planu Podziału w tym w szczególności składniki majątku Emitenta wskazane w treści punktu 2.3.2 a) Planu Podziału, tj.:

- zobowiązania Spółek dzielonych zaciągnięte do Dnia Wydzielenia włącznie z tytułu przedawnionych bądź nieprzedawnionych, zidentyfikowanych bądź jeszcze nieujawnionych, uznanych bądź jeszcze nieuznanych, wymagalnych bądź jeszcze niewymagalnych, zaskarżalnych bądź niezaskarżalnych, pieniężnych bądź niepieniężnych roszczeń majątkowych o charakterze cywilnoprawnym;
- zobowiązania Spółek dzielonych zaciągnięte do Dnia Wydzielenia włącznie z tytułu przedawnionych bądź nieprzedawnionych, zidentyfikowanych bądź jeszcze nieujawnionych, uznanych bądź jeszcze nieuznanych, wymagalnych bądź jeszcze niewymagalnych, zaskarżalnych bądź niezaskarżalnych, pieniężnych bądź niepieniężnych roszczeń majątkowych o charakterze administracyjnoprawnym;

- zobowiązania Spółek dzielonych zaciągnięte do Dnia Wydzielenia z tytułu zidentyfikowanych bądź jeszcze nieujawnionych, uznanych bądź jeszcze nieuznanych roszczeń niemajątkowych o charakterze cywilnoprawnym;
- zobowiązania Spółek dzielonych zaciągnięte do Dnia Wydzielenia włącznie z tytułu zidentyfikowanych bądź jeszcze nieujawnionych, uznanych bądź jeszcze nieuznanych roszczeń niemajątkowych o charakterze administracyjnoprawnym;
- prawa i obowiązki oraz zobowiązania i należności do Dnia Wydzielenia włącznie z tytułu listów intencyjnych, umów przedwstępnych, umów dotyczących pierwokupu bądź pierwszeństwa, umów doradczych, ugód, kaucji, gwarancji, poręczeń, zastawów, kar umownych, odszkodowań, rękojmi, weksli;
- zobowiązania oraz należności do Dnia Wydzielenia włącznie z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych, grzywien i kar pieniężnych nakładanych przez organy sądowe, podatkowe i administracyjne, w tym m.in. przez Urząd Skarbowy, Państwową Inspekcję Pracy czy Komisję Nadzoru Finansowego, będące wynikiem zdarzeń prawnych i faktycznych mających miejsce przed Dniem Wydzielenia składników majątkowych;
- zobowiązania, chociażby niewymagalne lub nieujawnione, w tym kary umowne oraz roszczenia o odszkodowanie z tytułu zdarzeń prawnych jak i faktycznych wynikające ze zdarzeń prawnych oraz faktycznych mających miejsce przed Dniem Wydzielenia składników majątkowych;
- nieruchomości, papiery wartościowe, należności, zobowiązania do zwrotu papierów wartościowych oraz roszczenia o zwrot papierów wartościowych, roszczenia o naprawienie szkody oraz należne kary umowne będące własnością Spółek dzielonych w dniu wydzielenia składników majątkowych;
- prawa i obowiązki wynikające ze wszelkich stosunków cywilnoprawnych, w tym w szczególności z umów najmu i z umów o świadczenie usług telekomunikacyjnych zawartych przed Dniem Wydzielenia;
- wszelkie aktywa trwałe i obrotowe, w tym rzeczy ruchome i nieruchomości zarówno zamortyzowane pod kątem księgowym jak i będące w trakcie amortyzacji albo niepodlegające amortyzacji będące własnością Spółek dzielonych włącznie;
- zobowiązania i należności dotyczące wszelkich stanów faktycznych oraz prawnych powstałych do Dnia Wydzielenia włącznie, a także wynikające ze stosunków prawnych albo faktycznych nawiązanych przed Dniem Wydzielenia;
- wszelkie prawa, obowiązki i uprawnienia o charakterze cywilnoprawnym bądź administracyjnoprawnym, majątkowe bądź niemajątkowe, wynikające z pełnomocnictw

udzielonych przed Dniem Wydzielenia przez Spółki dzielone przechodzą na Spółkę Przejmującą. Wszelkie udzielone pełnomocnictwa przechodzą na Spółkę Przejmującą.

- wszelkie powyższe aktywa oraz pasywa (zobowiązania) wymienione jak i niewymienione powyżej są przypisane Spółce Przejmującej, chyba, że zostały enumeratywnie przypisane odpowiedniej Spółce dzielonej w załącznikach o numerach od nr 6 do nr 11.

Wydzielenie zostanie uwzględnione w wysokości kapitałów własnych Emitenta innych niż kapitał zakładowy poprzez ich obniżenie o kwotę 240.000,00 zł. (dwieście czterdzieści tysięcy złotych 00/100).

Wobec dokonanego Podziału akcjonariuszom Emitenta będzie przypadało 24.000.000 akcji serii B spółki IFERIA S.A. o wartości nominalnej 0,01 zł każda o łącznej wartości nominalnej 240.000,00 zł.

Akcje spółki IFERIA S.A. będą przypadały akcjonariuszom Emitenta w stosunku 1:2 co oznacza, że z tytułu posiadania każdej jednej akcji Emitenta, akcjonariusz Spółki otrzyma 2 akcje serii B IFERIA S.A, zachowując dotychczasowy stan posiadania akcji Emitenta. Akcje serii B IFERIA S.A. zostaną przydzielone akcjonariuszom Emitenta za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A., według stanu posiadania akcji Emitenta w dniu, który stanowić będzie dzień referencyjny. Dzień Referencyjny zostanie określony przez Zarząd spółki IFERIA S.A. w Płocku oraz podany z odpowiednim wyprzedzeniem do publicznej wiadomości przez Emitenta w drodze raportu bieżącego.

IFERIA S.A. w Płocku jest podmiotem stosunkowo młodym - powstałym w kwietniu 2015 r., o nie ugruntowanej pozycji rynkowej oraz nie rozwiniętych produktach. Faktyczna działalność przez IFERIA S.A. w Płocku podjęta zostanie po realizacji postanowień Planu Podziału, kiedy to podmiot ten zostanie wyposażony w środki finansowe na prowadzenie działalności. Spółka IFERIA S.A. planuje prowadzenie działalności inwestycyjnej.

Spółki Dzielone w tym Emitent będą kontynuowały działalność w dotychczasowym zakresie.

Emitent poinformował, że:

- Plan Podziału opublikowany został przez Emitenta raportem bieżącym nr 17/2015 z dnia 15.05.2015 r.
- Pierwsze zawiadomienie o Podziale wraz z opinią biegłego rewidenta zostało opublikowane raportem bieżącym nr 34/2015 z dnia 02.10.2015 r.
- Drugie zawiadomienie o Podziale zostało opublikowane raportem bieżącym nr 35/2015 z dnia 19.10.2015 r.
- Uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 6 z dnia 21.12.2015 r. w sprawie podziału opublikowana raportem bieżącym nr 45/2015 z dnia 21.12.2015 r.

- Podstawa Prawna: Art. 56 ust. 1 pkt 2 Ustawa o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 r. (Dz.U. Nr 184, poz. 1539 z późn. zm. ).

W związku z rejestracją w dniu 22.03.2016 r. przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie, Wydział XIV Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonania rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego spółki IFERIA S.A. w Płocku oraz Podziału stosownie do treści Planu Podziału z dnia 15.05.2015 r. przyjętego przez Emitenta oraz pozostałe podmioty uczestniczące w procedurze podziału Przekazujący i Przejmujący dokonują protokolarnego przekazania składników majątkowych zgodnie z Planem Podziału.

Podział Emitenta został dokonany w trybie art. 529 § 1 pkt 4 k.s.h. poprzez przeniesienie całości majątku Spółki Dzielonej na Spółkę Przejmującą (Podział przez wydzielenie) z wyłączeniem enumeratywnie wymienionych składników majątkowych wskazanych w załączniku nr 7 do Planu Podziału z dnia 15.05.2015 r.

W skład przenoszonych aktywów i w ramach Podziału na spółkę IFERIA S.A. przechodzi całość aktywów i pasywów stanowiących majątek ELKOP S.A. z wyłączeniem składników majątku (aktywów i pasywów ) dokładnie i enumeratywnie określonych poniżej według załącznika nr 7 do Planu Podziału wg. stanu na koniec 08.05.2016 r.

### **Wykaz składników majątku (aktywów i pasywów) pozostałych w ELKOP S.A., nieprzenoszonych na IFERIA S.A.:**

#### **I. Wykaz środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, ruchomości:**

1. GRUPA: 1 (BUDYNKI I LOKALE)
  - Inwestycja w obcym środku trwałym - parking przy ul. Kilińskiego w Płocku
2. GRUPA: 2 (OBIEKTY INŻYNIERII LĄDOWEJ I WODNEJ)
  - Linia kablowa WN 20 KV
  - Sieć teletechniczna wewnętrzna zakładowa
  - Sieć elektroenergetyczna 1 KV
  - Linia kablowa
  - Linia kablowa WN 6 KV
  - Wewnątrz zakładowe drogi i place
  - Oświetlenie terenu
  - Zakładowa sieć ciepłownicza
  - Zakładowa sieć wodociągowa
  - Estakada działka 68/15
  - Komin działka 68/15
  - Składowisko wyrobów hutniczych i kabli
3. GRUPA: 3 (KOTŁY I MASZYNY ENERGETYCZNE)

- Kocioł elektryczno-wodny EKW 24 KW
- 4. GRUPA: 4 (MASZyny, URZĄDZENIA I APARATY OGÓLNEGO ZASTOSOWANIA):
  - Komora śrutowni
  - Komora lakiernicza
  - Sprężarka Atlas COPCO GA 132
- 5. GRUPA: 5 (SPECJALISTYCZNE MASZyny, URZĄDZENIA I APARATY):
  - Traktor kosiarka YT 3000 pług śnieżny
- 6. GRUPA: 6 (URZĄDZENIA TECHNICZNE):
  - Stały zbiornik ciśnieniowy
  - Miernik Parametrów Instalacji Elektrycznej
  - System sygnalizacji i monitoringu P-poż
  - System zabezpieczeń i monitoringu
  - Centrala telefoniczna
  - Transformator olejowy 630 kVA
  - Transformator olejowy 630 kVA
  - 4 Suwnice 1 belkowe podwieszana 3,2 t
  - Suwnica kablowa belkowa podwieszana
  - Suwnica 2 hakowa Q-100/20
  - Suwnica Q 20/5 T
  - Suwnica Q 50/12,5 T
  - 7 Urządzeń klimatyzacyjnych
  - Instalacja odgromowa na hali oraz warsz.-magazynowej
- 7. GRUPA: 7 (ŚRODKI TRANSPORTU):
  - Samochód ciężarowy Citroen Nemo
  - Samochód ciężarowy Dacia Dokker
  - Samochód osobowy BMW
  - Wózek śrutowni
- 8. GRUPA: 8 (NARZĘDZIA, PRZYRZĄDY, RUCHOMOŚCI I WYPOSAŻENIE):  
Wyposażenie biur w nieruchomościach ELKOP S.A.
- 9. POZOSTAŁE GRUPY – SPRZĘT ELEKTRONICZNY  
Urządzenia biurowe, komputerowe, telekomunikacyjne, internetowe:
  - Telefax Panasonic KX MB 773 nr inw. 4806
  - Zestaw komputerowy Intel Core 2 duo
  - Zestaw komputerowy AMD ASUS
  - Drukarka HP P1005
  - Urządzenie wielofunkcyjne HP 4500
  - Komputer DELL Vostro 1WY18Z1 - 4201
  - Monitor SAMSUNG BS02 - 4202
  - Komputer DELL Vostro DPY18Z1 - 4203



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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- Komputer DELL Vostro 9YY18Z1 - 4204
- Drukarka HP Laser Jet P2015n - 4793
- Skaner Plustek Optic Slim 2400 - 4800
- Serwer HP - 4785
- Serwer komputerowy LG 200 GP
- Serwer Optimus

## II. Wartości niematerialne i prawne:

- Domena internetowa spółki ELKOP S.A.
- Hosting Spółki ELKOP S.A.
- Logo spółki ELKOP S.A.
- Serwery internetowe, hosting, nazwy i domeny, adresy i konta poczty elektronicznej spółki ELKOP S.A.
- Licencje programowe, programy komputerowe

## III. Nieruchomości:

1. Nieruchomość gruntowa niezabudowana nr 648/1 opisana w KW PL1P/00088304/6 o pow. 1.386 m<sup>2</sup>
2. Nieruchomość gruntowa niezabudowana nr 639/6 opisana w KW PL1P/00082201/2 o pow. 815 m<sup>2</sup>
3. Prawa własności trzech lokali użytkowych o łącznej pow. użytkowej 1.584,04 m<sup>2</sup> wraz z udziałem wynoszącym 1749/2798 w prawie współwłasności części wspólnych budynku i takim samym udziale we współwłasności działek, na którym usytuowany jest budynek handlowo -usługowo -biurowy, opisanych w KW PL1P/00092644/2, PL1P/00073987/9.
4. Nieruchomość zabudowana halą produkcyjną z częścią biurowo- socjalną o pow. użytkowej 6.603 m<sup>2</sup> /nr działki 68/15 o pow. 1.1092 ha, opisana w KW EL1E/00071009/4
5. Nieruchomość gruntowa niezabudowana nr 68/4 udział w drodze 1/2 o pow. 0,3001 ha - wieczyste użytkowanie, opisana w KW EL1E/00069289/3
6. Nieruchomość gruntowa zabudowana o powierzchni 44.874 m<sup>2</sup> opisana w KW KA1C/00011008/0. Nieruchomość zabudowana: wiata magazynowa, hala warsztatowo magazynowa, budynek socjalny, budynek administracyjny, budynek rozdzielni wraz z portiernią, budynek warsztatowo-magazynowy.
7. Niezabudowana nieruchomość gruntowa o powierzchni 5,1 h opisana w KW KS1K/00090026/8
8. Niezabudowana nieruchomość gruntowa o powierzchni 0,9 h opisana w KW KS1K/00089793/5
9. Niezabudowana nieruchomość gruntowa o powierzchni 2,072 h opisana w KW KS1K/00089912/6
10. Niezabudowana nieruchomość gruntowa o powierzchni 0,1209 h opisana w KW KS1K/00098249/3





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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

11. Niezabudowana nieruchomość gruntowa o powierzchni 3,64 h opisana w KW KS1K/00089910/2

#### IV. Prawa i obowiązki wynikające z Umów Najmu:

1. Atlantis S.A. umowa najmu z dnia 19.06.2012 r.
2. Nowy Cotex Sp. z o.o. umowa najmu z dnia 19.06.2012 r.,
3. Damf-Invest S.A. umowa najmu z dnia 18.06.2012 r.,
4. Urlopy.pl Sp. z o.o. umowa najmu z dnia 28.11.2013 r.
5. Resbud S.A. umowa najmu z dnia 17.09.2013 r.,
6. Investment Friends Capital S.A. umowa najmu z dnia 15.06.2012 r.,
7. Investment Friends S.A. umowa najmu z dnia 10.06.2014 r.,
8. Refus Sp. z o.o. umowa najmu z dnia 15.06.2012 r.
9. Fon S.A. umowa najmu z dnia 19.06.2012 r.,
10. IFEA Sp. z o.o. umowa najmu z dnia 08.05.2014 r.,
11. Mazowian ENERGY PARTNERS Sp. z o.o. umowa najmu z dnia 05.06.2014 r.,
12. Office Center Sp. z o.o. umowa najmu z dnia 22.09.2014 r.,
13. IFERIA S.A. umowa najmu z dnia 02.03.2015 r.,
14. Market- Detal Sp. z o.o. umowa najmu z dnia 26.08.2010 r.,
15. T-Mobile Polska S.A.. umowa najmu z dnia 03.12.2004 r.,
16. P4 Sp. z o.o. umowa najmu z dnia 08.02.2010 r.
17. Alstom Power Sp. z o.o. umowa najmu z dnia 05.07.2012 r.,
18. FHU Norpak Kamil Rokita umowa najmu z dnia 25.07.2013 r.,
19. Damen Marine Components Gdańsk Sp. z o.o. umowa najmu z dnia 01.02.2013 r., z dnia 14.12.2012 r., z dnia 05.12.2014 r.,
20. Firma Handel Używanyimi Art. Przemysłowymi Rafał Fabjańczuk Niemirski umowa najmu z dnia 31.07.2014 r.,
21. Przedsiębiorstwo Usługowo Transportowe Handel Art.. Spożywczyimi i Przemysłowymi Andrzej Królikowski umowa najmu z dnia 09.03.2011 r.,
22. PAT-G Sp. z o.o. umowa najmu z dnia 03.03.2015 r.,
23. Biuro Rachunkowe Praksesta Misztal umowa najmu z dnia 23.02.2011 r.,
24. Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszk. Monolit umowa najmu z dnia 02.05.2007 r., z dnia 31.12.2010 r. z dnia 19.02.2014 r.,
25. SAMPEX Stolorz Marek umowa najmu z dnia 01.11.2008 r.,
26. Warsztat Samochodowy Czesław REKUS umowa najmu z dnia 01.10.2008 r.,
27. PHPU SIL-STAL Janusz Sobczak umowa najmu z dnia 01.10.2008 r.,
28. PROFTECH SPÓŁKA JAWNA umowa najmu z dnia 19.05.2014 r.,
29. TSI SP. Z O.O. umowa najmu z dnia 01.10.2008 r.,
30. METALOSKRAW MIECZYŚLAW DUBAS umowa najmu z dnia 12.08.2011 r.,
31. ZŁOMHUT SP. Z O.O. umowa najmu z dnia 31.03.2009 r.,
32. BWM SPÓŁKA Z O.O. umowa najmu z dnia 01.10.2008 r.,
33. ECO- STAR SP. Z O.O. umowa najmu z dnia 25.11.2010 r.,

ELKOP Spółka Akcyjna  
Kapitał zakładowy: 42.000.000 zł w całości opłacony  
Sąd Rej. Katowice-Wschód w Katowicach Wydz. VIII Gospodarczy  
KRS 0000176582

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

Nr rachunku bankowego:  
13 1600 1462 0008 4561 8284 1001

34. APONTE Sp. z o.o. umowa najmu z dnia 25.11.2010 r.,
35. Tech- Trading Sp. z o.o. umowa najmu z dnia 17.01.2011 r., z dnia 15.02.2013 r.
36. SUNDOOR MARIAN ŁAWECKI umowa najmu z dnia 23.09.2014 r.,
37. Marcin Liszkowski umowa najmu z dnia 01.08.2011 r.,
38. PPUH DPS-TEL.com Grzegorz Dewalski umowa najmu z dnia 26.09.2011 r.
39. AERO 2 Spółka z o.o. umowa najmu z dnia 31.05.2007 r.,
40. Walther Flender Spółka z o.o. umowa najmu z dnia 12.07.2012 r.,
41. EINŻYNIERIA Spółka z o.o. umowa najmu z dnia 27.08.2012 r.,
42. AUTO-KRAM JANUSZ ROMAN, JACEK OPTOŁOWICZ, GRZEGORZ ROMAN Spółka Jawna umowa najmu z dnia 28.01.2013 r.
43. DARTOM Spółka z o.o. umowa najmu z dnia 14.02.2013 r.,
44. PRZEDSIĘBIORSTWO PRZEWOZU TOWARÓW PKS GDAŃSK-OLIWA S.A. umowa najmu z dnia 06.06.2013 r.,
45. BISTER Spółka z o.o. umowa najmu z dnia 01.10.2008 r.,
46. LANG TRANSPORT LANG ADRIAN umowa najmu z dnia 27.08.2013 r.,
47. SANITAS SP. Z O.O. umowa najmu z dnia 12.09.2013 r.,
48. Kancelaria Brokerska TASK Spółka z o.o. umowa najmu z dnia 04.09.2013 r.,
49. GIR EUROPA Spółka z o.o. umowa najmu z dnia 20.02.2014 r.,
50. KAAAN Artur Ściebura umowa najmu z dnia 22.10.2013 r.,
51. SKRZYNIĘ.EU SP. Z O.O. umowa najmu z dnia 21.10.2013 r.,
52. OK SYSTEM POLSKA S.A. umowa najmu z dnia 30.10.2013 r.,
53. KAINER EUGENIUSZ DRAGON MIROSŁAW ŻMUDA S.C. umowa najmu z dnia 18.11.2013 r.
54. Tri-Pion Krzysztof Kupka umowa najmu z dnia 26.11.2013 r.,
55. CORPORACJA INVESTOR SP. Z O.O. umowa najmu z dnia 18.12.2013 r.,
56. Szkolenia i Doradztwo KURASZ PAWEŁ umowa najmu z dnia 14.01.2014 r.,
57. Nobo Design Aleksandra Huras umowa najmu z dnia 07.03.2014 r.,
58. STRABAG SP. Z O.O. umowa najmu z dnia 26.03.2014 r. oraz z dnia 31.07.2014 r.,
59. IT-TECH Spółka z o.o. dwie umowy najmu z dnia 27.03.2014 r.,
60. Przedsiębiorstwo Budowlano-Uslugowe A-M inż. Andrzej Słotwiński umowa najmu z dnia 30.04.2014 r.,
61. VAC-SERVICE Roman Trzonski dwie umowy najmu z dnia 11.04.2014 r., umowa najmu z dnia 21.05.2014 r.,
62. MTL LEWANDOWSKI DARIUSZ, KAMIŃSKI ROBERT, PITULSKI PIOTR Spółka Jawna umowa najmu z dnia 21.05.2014 r. oraz z dnia 21.05.2014 r.,
63. TEKNO SP. Z O.O. umowa najmu z dnia 29.05.2014 r. z dnia 22.01.2015 r.,
64. Studio Nagrań BOND RECORDS KOWALSKI PAWEŁ umowa najmu z dnia 24.06.2014 r.,
65. OFFICE OUTSOURCING KAROLINA PODGÓRSKA umowa najmu z dnia 12.09.2014 r., z dnia 07.01.2015 r.,
66. ENVESCO SPÓŁKA Z O.O. umowa najmu z dnia 22.09.2014 r.,
67. NEW DEAL SP. Z O.O. umowa najmu z dnia 28.10.2014 r.,

68. Kancelaria Radcy Prawnego Katarzyna Goncerz umowa najmu z dnia 20.10.2014 r.,
69. Scan Ball Spółka z o.o. umowa najmu z dnia 03.08.2012 r.,
70. VIP LINE Spółka z o.o. dwie umowy najmu z dnia 29.01.2015 r.,
71. MD TRADE Mariusz Dobies umowa najmu z dnia 10.02.2015 r.,
72. ZGiP Krzysztof Pach umowa najmu z dnia 31.12.2014 r.,
73. PKM Katowice Spółka z o.o. umowa z dnia 01.05.2003 r.,
74. PZD ROD Słońce umowa z dnia 30.11.2012 r.,
75. FUH DAWREM Dawid Szepelak umowa z dnia 31.10.2014 r.,
76. HOSCH Techniki Transportowe Polska Spółka z o.o. umowa najmu z dnia 22.05.2014 r.,
77. SUNDOR Sp. z o.o. Sp. k. umowa najmu z dnia 30.01.2015 r.,
78. Sklep u Marty Ogólnospożywczy umowa z dnia 16.09.2013 r.,
79. STEFROLL Karol Czapiewski umowa najmu z dnia 29.04.2015 r.,
80. KARIK Spółka z o.o. umowa najmu z dnia 30.04.2015 r.

**V. Zobowiązania z tytułu kaucji gotówkowych – wynajem lokali:**

Umowa Najmu	Kaucja
Biuro Rachunkowe Prakседа Misztal	2 000,00 zł
Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszk. Monolit	3 000,00 zł
SAMPEX Stolorz Marek	2 500,00 zł
Warsztat Samochodowy REKUS Czesław	1 100,00 zł
PHPU SIL-STAL Janusz Sobczak	1 700,00 zł
PROFTECH Spółka Jawna	1 803,00 zł
TSI Spółka z o.o.	900,00 zł
HOSCH TECHNIKI TRANSPORTOWE POLSKA Sp. z o.o.	600,00 zł
METALOSKRAW Zbigniew DUBAS	5 400,00 zł
ZŁOMHUT Spółka Z O.O.	1 000,00 zł
BWM SPÓŁKA Z O.O.	2 100,00 zł
BISTER SPÓŁKA Z O.O.	1 000,00 zł
FUH DAWREM DAWID SZEPELAK	2 000,00 zł
ECO STAR Spółka z o.o.	1 000,00 zł
APONTE Spółka z o.o.	1 000,00 zł
Tech- Trading Spółka z o.o.	25 000,00 zł
SUNDOR Spółka z o.o. Spółka Komandytowa	15 000,00 zł
Marcin Liszkowski	1 000,00 zł
PPUH DPS-TEL.com Grzegorz Dewalski	4 000,00 zł
AERO 2 Spółka z o.o.	2 684,00 zł

Walther Flender Spółka z o.o.	2 480,00 zł
EINŻYNIERIA Spółka z o.o.	2 214,00 zł
DAMEN MARINE COMPONENTS GDAŃSK SP. Z O.O	98 800,00 zł
AUTO-KRAM Spółka Jawna	20 000,00 zł
DARTOM Spółka z o.o.	4 000,00 zł
GREENHOUSE DARIA SKOCZEŃ	1 350,00 zł
P.P.T. PKS Gdańsk Oliwa S.A.	2 700,00 zł
NORPAK FHU KAMIL ROKITA	1 600,00 zł
LANG TRANSPORT LANG ADRIAN	2 660,00 zł
SANITAS Spółka z o.o.	1 700,00 zł
Kancelaria Brokerska TASK Spółka z o.o.	2 700,00 zł
GIR EUROPA Spółka z o.o.	2 700,00 zł
KAAN Artur Ściebura	2 600,00 zł
SKRZYNIE.eu Spółka z o.o.	1 350,00 zł
OK SYSTEM POLSKA S.A.	2 700,00 zł
KAINER Spółka Cywilna	3 800,00 zł
Tri-Pion Krzysztof Kupka	3 800,00 zł
CORPORACJA INVESTOR Spółka z o.o.	2 000,00 zł
Szkolenia i Doradztwo Paweł Kurasz	5 000,00 zł
Nobo Design Aleksandra Huras	1 350,00 zł
STRABAG Spółka z o.o.	2 600,00 zł
IT-TECH Spółka z o.o.	12 000,00 zł
P.B.U. A-M inż.. Andrzej Słotwiński	1 000,00 zł
VAC-SERVICE Roman Trzonski	21 500,00 zł
MTL Spółka Jawna	29 100,00 zł
TEKNO Spółka z o.o.	4 250,00 zł
S.N. BOND RECORDS Kowalski Paweł	2 568,24 zł
OFFICE OUTSOURCING KAROLINA PODGÓRSKA	5 350,00 zł
ENVESCO Spółka z o.o.	3 900,00 zł
NEW DEAL Spółka z o.o.	10 000,00 zł
Kancelaria Radcy Prawnego Katarzyna Goncerz	1 350,00 zł
Scan Ball Spółka z o.o.	1 200,00 zł
VIP LINE Spółka z o.o.	16 900,00 zł
MD TRADE Mariusz Dobies	2 700,00 zł

ZGiP Krzysztof Pach	1 250,00 zł
MASTER- BUD Krzysztof Pawlik	2 500,00 zł
STEF ROLL Karol Czapiewski	1 968,00 zł
Razem	360 427,24 zł

## VI. Prawa i obowiązki wynikające z umów z Kontrahentami:

Umowy związane z obsługą działalności operacyjnej Spółki:

1. Ground Frost Euroin Audyt Sp. z o.o. umowa na badanie sprawozdania finansowego z dnia 20.10.2014 r.
2. Polska Agencja Prasowa S.A. umowa na publikację informacji z dnia 15.06.1999 r.
3. Kancelaria Radcy Prawnego Katarzyna Słupska umowa na obsługę prawną z dnia 01.12.2010 r.
4. GALEX Kancelaria Biegłego Rewidenta Jolanta Gałuszka umowa na obsługę księgowo, kadrowo, płacową z dnia 01.04.2011 r.
5. Maciej Kawka KAWKA CONSULTING GROUP umowa na obsługę BHP z dnia 01.07.2011 r.
6. Artur Dela umowa na obsługę ppoż. z dnia 01.01.2011 r.
7. Compensa Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Polisa typ 1301 nr 000017014. Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej. Suma gwarancyjna 5.000.000 zł. Umowa od dnia 21.01.2015 r. do dnia 20.01.2016 r.
8. Compensa Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Polisa typ 9802 nr 000016401. Ubezpieczenie mienia od wszystkich ryzyk. Łączna suma ubezpieczenia: 30.989.000 zł. Umowa od dnia 21.01.2015 r. do dnia 20.01.2016 r.
9. Compensa Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Polisa typ 8601 nr 000010817. Ubezpieczenie sprzętu elektronicznego. Łączna suma ubezpieczenia: 102.780,00 zł Umowa od dnia 21.01.2015 r. do dnia 20.01.2016 r.
10. Compensa Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Ubezpieczenie OC, AC, NNW dla pojazdu CITROEN NEMO nr rej. SH 68032. Umowa od dnia 16.01.2015 r. do dnia 15.01.2016 r.
11. Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji ALLIANZ Polska S.A. Ubezpieczenie OC, AC, NNW dla pojazdu BMW nr rej. SH 70855. Umowa od dnia 18.07.2014 r. do dnia 17.07.2015 r.
12. Powszechny Zakład Ubezpieczeń S.A. Ubezpieczenie OC, AC, NNW dla pojazdu DACIA DOKKER nr rej. SH 83031. Umowa od dnia 27.07.2014 r. do dnia 23.07.2015 r.
13. Powszechny Zakład Ubezpieczeń S.A. Polisa nr 7108763772 z dnia 01.12.2013 r. Ubezpieczenie grupowe pracownicze.
14. Compensa Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Polisa nr GRU5272267 z dnia 02.01.2012 r. Ubezpieczenie grupowe pracownicze.
15. Umowa z dnia 23.12.2008 r. (i Aneks do Umowy z dnia 09.06.2011r.) zawarta z Domem Maklerskim PKO BP SA dotycząca prowadzenia rachunku maklerskiego i obsługi maklerskiej nr 85 10201068 2003 0000 1009 0932.
16. Umowa z dnia 05.06.2012r. zawarta z PKO BP SA - umowa rachunku bieżącego nr 54 1020 3974 0000 5302 0109 1305.



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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

17. Umowa z dnia 25.11.2005 zawarta z Bank BGŻ BPN Paribas Bank Polska S.A. - umowa rachunku bieżącego nr 14 1690 0013 2456 0066 9731 0001.
18. Poczta Polska S.A. umowa nr 1786/CPRH4-2/2011/FP z dnia 15.03.2011 r. z późniejszymi aneksami – umowa na usługi pocztowe.
19. Poczta Polska S.A. umowa nr 1562/CPRH4-2/2011/S/K/EP z dnia 15.03.2011 r. z późniejszymi aneksami – umowa na usługi POCZTEX.
20. ZEC S.A. umowa na dostawę ciepła z dnia 22.12.1999 r.,
21. TAURON Dystrybucja S.A. umowa dystrybucję energii elektrycznej z dnia 26.02.2015 r.,
22. RWE Polska S.A. umowa na sprzedaż energii elektrycznej z dnia 01.04.2015 r.,
23. Katowickie Wodociągi S.A. umowa na sprzedaż wody z dnia 24.06.2009 r.,
24. ChŚPWik Spółka z o.o. umowa na odprowadzanie ścieków z dnia 24.06.2004 r.,
25. PHU Hetman Spółka z o.o. umowa na ochronę nieruchomości z dnia 21.11.2014 r.,
26. Sanitas Spółka z o.o. umowa na sprzątanie nieruchomości z dnia 27.06.2014 r.,
27. 3S S.A. umowa na usługi telekomunikacyjne z dnia 31.10.2013r., z dnia 01.12.2013 r.,
28. Atomservice Spółka z o.o. umowa na konserwację systemu ppoż. z dnia 18.01.2011 r.,
29. ZMMiKUTB BEMIX Adam Bednarz umowa na serwis dźwigów osobowych z dnia 28.02.2014 r.,
30. Quick Service Tomasz Opuchlik umowa na odśnieżanie z dnia 15.12.2011 r.,
31. ZUT Mirosław Gawęda umowa usługi teletechniczne z dnia 01.01.2009 r.,
32. P4 Sp. z o.o. umowy na usługi telekomunikacyjne: Umowa z dnia 08.09.2014 r., Umowa z dnia 10.12.2013 r., Umowa z dnia 08.09.2014 r. Umowa z dnia 28.06.2013 r. Umowa z dnia 28.06.2013 r. Umowa z dnia 17.07.2014 r. Umowa z dnia 28.06.2013 r. Umowa z dnia 17.07.2014 r. Umowa z dnia 28.06.2013 r. Umowa z dnia 08.09.2014 r. Umowa z dnia 28.06.2013 r. Umowa z dnia 17.07.2014 r. Umowa z dnia 19.09.2012 r. Umowa z dnia 23.06.2014 r. Umowa z dnia 29.11.2013 r. Umowa z dnia 10.12.2013 r.
33. Atlantis S.A. umowa na wynajem pomieszczenia handlowego z dnia 31.10.2013 r.,
34. Gmina Miasto Płock umowa na wydzierżawienie nieruchomości gruntowej z dnia 11.09.2014 r.,
35. Umowa Abonencka nr U/HB/01/0050/15 Usługi telekomunikacyjne Pertotel umowa z dnia 05.02.2015 r.,
36. Umowa Abonencka nr U/HB/01/0159/14 Usługi telekomunikacyjne Pertotel umowa z dnia 24.06.2014 r.,
37. Nestle Waters Polska S.A. umowa na dostawę wody z dnia 08.04.2008 r.,
38. Energia -Obrót S.A. umowa na dostawę energii elektrycznej z dnia 03.07.2012 r.,
39. REMONDIS Sp. z o.o. umowa na odbiór śmieci z dnia 01.12.2011 r.,
40. Systal Cieśliński Andrzej umowa na monitoring i ppoż. z dnia 01.11.2008 r.,
41. MEGA Sp. z o.o. umowa na dostarczanie energii elektrycznej z dnia 31.08.2012 r.,
42. Spec. Całodobowy Dozór Obiektów i Poj. Samoch. SKORPION- PATROL umowa na ochronę nieruchomości z dnia 28.06.2013 r.,
43. PGNiG S.A. umowa na dostawę gazu z dnia 30.06.2009 r.,

44. P4 Sp. z o.o. nr UM01/D003069072/007560877 umowa na usługi telekomunikacyjne z dnia 10.12.2013 r.,
45. P4 Sp. z o.o. nr UM01/D002083010/006238140 umowa na usługi telekomunikacyjne z dnia 21.12.2012 r.,
46. ELZAM MARKET SP. Z O.O. umowa z dnia 10.02.2009 r., z dnia 01.12.2010., z dnia 10.02.2005 r., oraz z dnia 10.06.2005 r.
47. Urząd Miasta Chorzów deklaracja na odbiór śmieci z dnia 03.04.2015 r.
48. Katowickie Wodociągi S.A. - Umowa odpłatnego przekazania SIECI WOD-KAN Nr DBK/U/4/2012 z dnia 22.02.2012 r.
49. Urlopy.pl Sp. z o.o. umowa na podnajem powierzchni w pawilonie z dnia 31.01.2014 r.,
50. ITI NEOVISION S.A. umowa agencyjna z dnia 21.03.2013 r.,

#### VII. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług:

l.p.	Kontrahent	Nr faktury	Kwota brutto do zapłaty
1.	P4 Play	FV nr F/10520221/05/15	782,00 zł
2.	Poczta Polska	09050/G0400/05/SFAKA/P/04/15	300,25 zł
3.	Poczta Polska	09049/G0400/05/SFAKA/P/04/15	282,90 zł
4.	HETMAN	FV nr 340/2015	7 960,44 zł
5.	Wezting Remo Sp. z o.o.	FV nr 15-FVS/0049	33 572,80 zł
6.	Faktoria Piotr Machulec	FV nr 1/05/2015	17 220,00 zł
7.	Wezting Remo Sp. z o.o.	FV nr 15-FVS/0050	10 086,00 zł
8.	Petrotel	FV nr 078477/T/15	340,63 zł
9.	Gmina Miasto Płock	FV NR WSB/DG/00785/2015	1 149,82 zł
10.	Nestle Waters	FV nr 261549/2015	128,10 zł
11.	Wspólnota Lokalowa	FV nr 38/SP/2015	186,89 zł
12.	Hydro Bud Serwis	FV nr F 0031/2015	185,50 zł
13.	PGNiG	FV nr 4710004889	1 912,11 zł
14.	PGNiG	FV nr 4690027195	2 576,72 zł
15.	Tauron	FV nr R3/6231/0515S/P	5 724,95 zł
16.	KDPW	FV nr DOOE/5058327/2015	2 000,00 zł
17.	BEMIX	FV nr 147/04/F/2015	615,00 zł
19.	Atlantis SA	FV nr 7/04/2015	25,50 zł
20.	Energa Obrót S.A.	710002332/00001/0034/D/15	783,20 zł
21.	M.B. Serwis Płock	FV nr FV/35/2015/04	86,10 zł
Razem			85 918,91 zł

**VIII. Zobowiązania długoterminowe:**

Urząd Miasta Chorzów - zawiadomienie o Pomocy DE MINIMIS z dnia 10.02.2014 r. sygn. GN-II.7351.6.2013.J.M- zobowiązanie w kwocie 690 700,80 zł

**IX. Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych:**

1. PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWLANO-MONTAŻOWE ELZAMBUD SP. Z O.O. umowa o roboty z dnia 12.05.2014 r. wraz z Aneksami – kaucja gwarancyjna w kwocie 42 663,80 zł.
2. EPIX Krzysztof Kubies umowa o roboty z dnia 14.07.2010 r., - kaucja gwarancyjna w kwocie 14 015,00 zł.

**X. Prawa i obowiązki wynikające z Umów Pożyczek:**

Umowa pożyczki pieniężnej z dnia 07.05.2015 r. zawarta ze spółką Investment Friends S.A. z siedzibą w Płocku w kwocie 14.000,00 zł.

**XI. Środki pieniężne zdeponowane na rachunkach bankowych oraz kasie Spółki:**

1. BPN Paribas Bank Polska S.A.
  2. PKO BP S.A.
  3. Dom Maklerskim PKO BP
  4. Kasa Spółki
- w łącznej kwocie 3 656 225,80 zł

**XII. Instrumenty finansowe: akcje, udziały, obligacje:**

1. 3.125 udziałów spółki Nowy Cotex Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku
2. 1.690 udziałów w spółce IFEA Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku
3. 850.000 akcji Centrum Funduszy Inwestycyjnych Freefund S.A. we Wrocławiu
4. Zobowiązanie Akcjonariusza Damf Invest S.A. z dnia 13.11.2014 r. do objęcia i pokrycia akcji nowej emisji ELKOP S.A., która będzie prowadzona w okresie między 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. wraz z udzielonymi zabezpieczeniami wykonania zobowiązania w postaci:
  - umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie - 5.000 obligacji IFEA Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku
  - zabezpieczenie w postaci upoważnienia dla ELKOP S.A. do pełnego dysponowania rachunkiem maklerskim na którym zdeponowane są akcje spółek notowanych na GPW S.A.
    - 4.254.467 – akcji Investment Friends S.A. z siedzibą w Płocku
    - 25.137 - akcji Resbud S.A. z siedzibą w Płocku



### **XIII. Prawa i obowiązki wynikające z decyzji administracyjnych:**

1. Decyzja Prezydenta Miasta Chorzów z dnia 10.02.2014 r. sygn. GN-II.6826.9.2013.J.M,
2. Prezydent Miasta Chorzów z dnia 10.02.2014 r. sygn. GN-II.7351.6.2013.J.M-  
Zaświadczenie o Pomocy DE MINIMIS.
3. Decyzja Prezydenta Miasta Elbląg z dnia 25.09.2013 r. sygn. DGNiG-RGN.6826.67.2013.DF.

### **XIV. Prawa i obowiązki wynikające ze stosunków prawa pracy:**

1. Dyrektor Generalny – Umowa o pracę z dnia 01.07.2011 r.
2. Dyrektor ds. Administracji – Umowa o pracę z dnia 31.03.2014 r.
3. Dyrektor ds. Administracyjno-Technicznych - Umowa o pracę z dnia 01.12.2005 r.
4. Kierownik Zespołu Administracyjnego - Umowa o pracę z dnia 01.10.2012 r.
5. Asystentka Biura Zarządu – Umowa o pracę z dnia 23.03.2015 r.
6. Kasjer - Fakturzysta – Umowa o pracę z dnia 27.01.2014 r.
7. Recepcjonistka – Umowa o pracę z dnia 01.10.2012 r.
8. Brygadzysta Konserwator Nieruchomości Komercyjnej – Umowa o pracę z dnia 01.10.2012 r.
9. Elektromonter – Umowa o pracę z dnia 01.10.2012 r.
10. Ślusarz – konserwator – Umowa o pracę z dnia 01.10.2012 r.
11. Umowa dzieło z dnia 02.06.2014 r.
12. Umowa zlecenie z dnia 30.12.2010 r.

### **XV. Prawa i obowiązki wynikające z gwarancji i rękojmi:**

Udzielone dla ELKOP S.A. poręczenia, zabezpieczenia oraz gwarancje umów i zobowiązań:

1. ZAKŁAD OGÓLNOBUDOWLANY ADAM JANKOWSKI umowy o roboty
  - z dnia 27.06.2011 r.,
  - z dnia 26.07.2011 r.,
  - z dnia 20.10.2011 r.,
  - z dnia 28.08.2012 r.
  - z dnia 26.04.2013 r.,
2. PRZEDSIĘBIORSTWO PRODUKCYJNO-HANDLOWO-USŁUGOWE TOMCAT Piotr Hillar umowa na dostawę i montaż bramy z dnia 16.10.2014 r.,
3. PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWLANO-MONTAŻOWE ELZAMBUD SP. Z O.O. umowa o roboty:
  - z dnia: 12.05.2014 r.,
  - z dnia: 26.09.2014 r.,
  - z dnia: 02.10.2014 r.,
4. ZAKŁAD OGÓLNOBUDOWLANY inż. Mirosław Markiewicz umowa o roboty z dnia 05.12.2014 r.,

5. EPIX Krzysztof Kubies umowa o roboty z dnia 14.07.2010 r.,
6. MADEX Adam Mendrek umowa o roboty:
  - z dnia: 07.01.2014 r.,
  - z dnia: 28.11.2014 r.,
  - z dnia: 01.12.2014 r.,
7. SYSTEMO Marek Piekarski umowa na bramę:
  - z dnia: 09.08.2013 r.,
  - z dnia: 08.05.2014 r.,
  - z dnia: 11.09.2014 r.
8. Faktoria S.C. umowa o roboty
  - z dnia: 17.09.2012 r.,
  - z dnia: 02.10.2013 r.,
  - z dnia: 19.02.2014 r.,
  - z dnia: 05.09.2014 r.,
  - z dnia: 02.10.2014 r.,
  - z dnia: 27.10.2014 r.,
9. Usługi Instalacyjne Rafał Śmigła umowa o roboty
  - z dnia: 20.05.2014 r.
  - z dnia: 10.09.2014 r.,
10. MASTER – BUD Krzysztof Pawlik umowa o roboty:
  - z dnia 16.05.2014 r.
  - z dnia 18.06.2014 r.
  - z dnia 07.04.2015 r.
11. Zakład Instalacyjno-Budowlany SR Robert Staniszewski umowa o roboty z dnia 21.05.2014 r.,
12. WORX Mariusz Seweryniak umowa o roboty z dnia 18.01.2013 r.,
13. Wytwórnia Wyrobów z Drewna, Jan Nożewski umowa o roboty z dnia 21.01.2013 r.,
14. Z.H. i U ELMAR - Marek Olejnik umowa o roboty z dnia 21.01.2013 r.,
15. FON S.A. umowa o roboty
  - z dnia 11.03.2013 r.,
  - z dnia 30.09.2013 r.,
16. EURO-PROJEKT Zbigniew Kuśmierz umowa o nadzór budowlany z dnia 09.08.2013 r.,
17. Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego "Reper" S.C. Mirosław Poliwoda umowa o roboty z dnia 01.08.2011 r.,
18. Przedsiębiorstwo Projektowo - Usługowo -Handlowe DPS-TEL.com Grzegorz Dewalski umowy o roboty
  - z dnia 28.11.2012 r.,
  - z dnia 29.11.2012 r.,
  - z dnia 01.10.2013 r.,
19. WEZTING REMO Sp. z o.o. umowa o roboty z dnia 03.03.2015 r.,

20. Faktoria Piotr Machulec umowa o roboty z dnia 10.04.2015 r.

21. Systemo umowa na roboty z dnia 07.05.2015 r.

**XVI. Należności wynikające z zawartych Umów Najmu:**

Kontrahent	Należność z tytułu faktury	Kwota brutto
PAT-G Spółka z o.o.	Nota ods. 1/2015	3 529,98 zł
Skrzynie.eu Spółka z o.o.	180/CHO/2015	664,20 zł
VIP LINE Spółka z o.o.	232/CHO/2015	6 157,87 zł
FUH DAWREM D. Szepelak	196/CHO/2015	1 077,73 zł
IT TECH Spółka z o.o.	219/CHO/2015	9 233,04 zł
Alstom Power Spółka z o.o.	049/ELB/2015	2 460,00 zł
FHU Norpak K. Rokita	050/ELB/2015	1 608,42 zł
market-Detal Spółka z o.o.	070/PLO/2015	499,68 zł
P4 Spółka z o.o.	048/ELB/2015	2 479,02 zł
Damen Marine Components	047/ELB/2015	1 912,11 zł
Damen Marine Components	054/ELB/2015	72 570,00 zł
Damen Marine Components	055/ELB/2015	30 750,00 zł
Investment Friends S.A.	071/PLO/2015	172,20 zł
Urlopy.pl	073/PLO/2015	6 241,91 zł
DAMF-INVEST S.A.	079/PLO/2015	205,93 zł
IFEA Spółka z o.o.	081/PLO/2015	172,20 zł
IFERIA S.A.	084/PLO/2015	172,20 zł
Skrzynie.eu Spółka z o.o.	235/CHO/2015	664,20 zł
bwm Spółka z o.o.	237/CHO/2015	2 626,01 zł
Strabag Spółka z o.o.	244/CHO/2015	1 284,12 zł
OK. System Polska S.A.	248/CHO/2015	1 451,40 zł
PBU A-M A. Słotwiński	250/CHO/2015	1 121,76 zł
PPT PKS Gdańsk-Oliwa	252/CHO/2015	1 512,90 zł
Proftech Spółka Jawna	255/CHO/2015	2 473,16 zł
PHPU Sil-Stal J. Sobczak	256/CHO/2015	1 035,46 zł
ECO-STAR Spółka z o.o.	258/CHO/2015	531,36 zł
Tri-Pion K. Kupka	260/CHO/2015	1 972,00 zł
Lang Transport A. Lang	266/CHO/2015	1 451,40 zł
Sanitas Spółka z o.o.	268/CHO/2015	1 172,19 zł

Corporacja Investor Sp. Z o.o.	272/CHO/2015	787,20 zł
VAC-SERVICE R. Trzonski	276/CHO/2015	4 932,30 zł
VAC-SERVICE R. Trzonski	277/CHO/2015	553,50 zł
VAC-SERVICE R. Trzonski	278/CHO/2015	6 600,02 zł
SN BOND RECORDS	280/CHO/2015	1 284,12 zł
MTL Spółka Jawna	282/CHO/2015	31 115,64 zł
VIP LINE Spółka z o.o.	288/CHO/2015	13 772,30 zł
Master-Bud K. Pawlik	289/CHO/2015	2 460,00 zł
Damen Marine Components	058/ELB/2015	453,23 zł
KARIK Spółka z o.o.	057/ELB/2015	984,00 zł
market-Detal Spółka z o.o.	072/PLO/2015	37 585,25 zł
Strabag Spółka z o.o.	245/CHO/2015	3 433,45 zł
FUH DAWREM D. Szepelak	253/CHO/2015	969,16 zł
IT TECH Spółka z o.o.	275/CHO/2015	9 244,66 zł
FPH STEF ROLL	056/ELB/2015	1 968,00 zł
T-Mobile Polska S.A.	051/ELB/2015	5 785,24 zł
AERO 2 Spółka z o.o.	243/CHO/2015	4 724,29 zł
<b>RAZEM</b>		<b>283 854,81 zł</b>

**XVII. Dokumentacja nierozzerwalnie związana z wyżej wymienionymi: aktywami, pasywami oraz zawartymi umowami.**

**XVIII. Dokumentacja korporacyjna: zatwierdzone sprawozdania finansowe, protokoły z walnych zgromadzeń, protokoły rad nadzorczych, protokoły zarządów.**

**Składniki majątkowe Emitenta - przekazane do IFERIA S.A.:**

Wykaz majątku	Wartość w tys. zł
Pakiet udziałów w IFEA Sp. z o.o. wg ceny nominalnej – 80 szt.	336
Rozrachunki z odbiorcami – należności	24
Rozrachunki z odbiorcami – zobowiązania	-120
<b>RAZEM</b>	<b>240</b>

➤ **Dnia 05 kwietnia 2016 roku raportem bieżącym nr 8/2016 Emitent poinformował o złożeniu Wniosku przez Akcjonariusza DAMF Invest S.A. oraz uzupełnieniu porządku obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zwołanego na dzień 29.04.2016 r.**

Zarząd ELKOP S.A. z siedzibą w Chorzowie poinformował, że w dniu 05.04.2016r. do Spółki wpłynął wniosek akcjonariusza DAMF Invest S.A. w Płocku w trybie art. 401 § 1 k.s.h. o uzupełnienie porządku obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zwołanego na dzień 29.04.2016 r.

Akcjonariusz zwrócił się o uzupełnienie porządku obrad poprzez wprowadzenie następujących nowych punktów do porządku obrad w sprawach:

- i) udzielenia Zarządowi Spółki upoważnienia do dokonania jednego lub kilku podwyższeń kapitału zakładowego (kapitał docelowy) w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela, z upoważnieniem do wyłączenia prawa poboru, zmiany Statutu Spółki oraz w sprawie ubiegania się o dopuszczenie akcji do obrotu na rynku regulowanym oraz ich dematerializacji oraz zawarcia umowy z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych
- j) upoważnienia Rady Nadzorczej do sporządzenia tekstu jednolitego Statutu Spółki,

Jednocześnie Zarząd poinformował, że akcjonariusz wraz z wnioskiem, przekazał projekty uchwał, o których umieszczenie w porządku obrad zawniósł.

Akcjonariusz, uzasadniając złożony wniosek wskazał, że: „DAMF Invest S.A. w Płocku, niniejszy wniosek uzasadnia tym, że w interesie Spółki leży danie Zarządowi Spółki możliwości przeprowadzenia sprawnej emisji akcji, w celu ewentualnego pozyskania strategicznych inwestorów czy kapitału niezbędnego Spółce dla poprawy jej kondycji finansowej. Upoważnienie Zarządu w ramach kapitału docelowego, pozwoli również Spółce dynamiczniej reagować na zachodzące zmiany w gospodarce, co niewątpliwie może przełożyć się na poprawę jej wyników finansowych.”

➤ **Dnia 14 kwietnia 2016 roku raportem bieżącym nr 10/2016 Emitent poinformował o ujawnieniu wzmianki o podziale Emitenta**

Zarząd Emitenta poinformował, że w dniu 14.04.2016 r. do siedziby Spółki wpłynęło postanowienie Sądu Rejonowego Katowice – Wschód w Katowicach z dnia 04.04.2016 r. na mocy, którego Sąd dokonał ujawnienia w rejestrze Spółki wzmianki o uchwałach o podziale Emitenta.

➤ **Dnia 29 kwietnia 2016 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki**

Istotne podjęte uchwały:

Uchwała numer 5 - ZWZ zatwierdziło Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok 2015.

Uchwała numer 6 – ZWZ zatwierdziło Sprawozdanie Finansowe Spółki za rok 2015 to jest za

okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie zatwierdziło Sprawozdanie Finansowe Spółki ELKOP Spółka Akcyjna za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r., na które składają się:

- a. bilans sporządzony na dzień 31.12.2015 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 54 709 tys. złotych (pięćdziesiąt cztery miliony siedemset dziewięć tysięcy złotych),
- b. rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. wykazujący zysk netto w wysokości 1 401 tys. złotych (jeden milion czterysta jeden tysięcy złotych),
- c. zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 703 tys. złotych (siedemset trzy tysiące złotych),
- d. rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r., wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę: 1 924 tys. złotych (jeden milion dziewięćset dwadzieścia cztery tysiące złotych),
- e. dodatkowe informacje i objaśnienia.

Uchwała numer 7 – ZWZ zatwierdziło Sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółki za rok 2015.

Uchwała numer 8 – ZWZ zatwierdziło Sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółki z oceny Sprawozdania Zarządu Spółki z działalności w roku 2015 oraz sprawozdania finansowego za rok 2015.

Uchwała numer 9 – ZWZ ustaliło przeznaczenie zysku netto za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. Zysk netto spółki za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. w wysokości 1 401 527,07 złotych (jeden milion czterysta jeden tysięcy pięćset dwadzieścia siedem 07/100) został przeznaczony na kapitał zapasowy.

Uchwała numer 10 – ZWZ udzieliło Panu Jackowi Koralewskiemu, absolutorium z wykonania obowiązków Prezesa Zarządu Spółki ELKOP S.A. z siedzibą w Chorzowie w roku obrotowym 2015, tj. w okresie od dnia 01.01.2015 r. do dnia 31.12.2015 r.

Uchwała numer 11 – ZWZ udzieliło Przewodniczącemu Rady Nadzorczej Spółki ELKOP S.A. z siedzibą w Chorzowie - Panu Mariuszowi Patrowicz absolutorium z wykonania obowiązków w roku obrotowym 2015, tj. od dnia 01.01.2015 r. do dnia 31.12.2015 roku.

Uchwała numer 12 – ZWZ udzieliło Wiceprzewodniczącemu Rady Nadzorczej Spółki ELKOP S.A. z siedzibą w Chorzowie - Panu Wojciechowi Hetkowskemu- absolutorium z wykonania obowiązków w roku obrotowym 2015, tj. od dnia 01.01.2015 r. do dnia 31.12.2015 roku.

Uchwała numer 13 – ZWZ udzieliło Sekretarzowi Rady Nadzorczej Spółki ELKOP S.A. z siedzibą w Chorzowie - Pani Małgorzacie Patrowicz absolutorium z wykonania obowiązków w roku obrotowym 2015, tj. od dnia 01.01.2015 r. do 31.12.2015 roku.

Uchwała numer 14 - ZWZ udzieliło Członkowi Rady Nadzorczej Spółki ELKOP S.A. z siedzibą w Chorzowie - Pani Mariannie Patrowicz absolutorium z wykonania obowiązków w roku obrotowym 2015, tj. od dnia 01.01.2015 r. do 31.12.2015 roku.

Uchwała numer 15 – ZWZ udzieliło Członkowi Rady Nadzorczej Spółki ELKOP S.A. z siedzibą w Chorzowie - Panu Damianowi Patrowicz absolutorium z wykonania obowiązków w roku obrotowym 2015, tj. od dnia 01.01.2015 r. do 31.12.2015 roku.

Uchwała numer 16 – ZWZ powołało Członka Rady Nadzorczej w związku z upływem kadencji. ZWZ powołało do składu Rady Nadzorczej Pana Mariusza Patrowicz.

Uchwała numer 17 – ZWZ powołało Członka Rady Nadzorczej w związku z upływem kadencji. ZWZ powołało do składu Rady Nadzorczej Pana Wojciecha Hetkowskiego.

Uchwała numer 18 – ZWZ powołało Członka Rady Nadzorczej w związku z upływem kadencji. ZWZ powołało do składu Rady Nadzorczej Panią Mariannę Patrowicz.

Uchwała numer 19 – ZWZ powołało Członka Rady Nadzorczej w związku z upływem kadencji. ZWZ powołało do składu Rady Nadzorczej Panią Małgorzatę Patrowicz.

Uchwała numer 20 – ZWZ powołało Członka Rady Nadzorczej w związku z upływem kadencji. ZWZ powołało do składu Rady Nadzorczej Pana Damiana Patrowicz.

Uchwała numer 21 – ZWZ udzieliło Zarządowi Spółki upoważnienia do dokonania jednego lub kilku podwyższeń kapitału zakładowego (kapitał docelowy) w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela, z upoważnieniem do wyłączenia prawa poboru, zmiany Statutu Spółki oraz w sprawie ubiegania się o dopuszczenie akcji do obrotu na rynku regulowanym oraz ich dematerializacji oraz zawarcia umowy z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych

## § 1

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

„Artykuł 8a

1. Zarząd Spółki jest uprawniony, w terminie do 28.04.2019 roku, do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki na zasadach przewidzianych w art. 444-447 Kodeksu spółek handlowych o kwotę nie większą niż 31.500.000 (słownie: trzydzieści jeden milionów pięćset tysięcy) złotych poprzez emisję nie więcej niż 9.000.000 (słownie: dziewięć milionów) akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 3,50 zł (słownie: trzy złote pięćdziesiąt groszy) każda akcja (kapitał docelowy) serii B.

2. Podwyższenie kapitału na mocy Uchwały Zarządu dla swojej ważności wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej wyrażonej w formie uchwały.

3. Zarząd może wykonać powyższe upoważnienie w drodze jednego lub kilku podwyższeń.

4. Akcje wydawane w ramach kapitału docelowego mogą być wydawane w zamian za wkłady pieniężne.

5. Cena emisyjna akcji wydawanych w ramach kapitału docelowego zostanie ustalona przez Zarząd w uchwale o podwyższeniu kapitału zakładowego w ramach niniejszego upoważnienia. Uchwała Zarządu w sprawie ustalenia ceny emisyjnej wymaga zgody Rady Nadzorczej wyrażonej w formie uchwały.

6. Uchwała Zarządu Spółki podjęta zgodnie z postanowieniami niniejszego paragrafu zastępuje uchwałę Walnego Zgromadzenia o podwyższeniu kapitału zakładowego i dla swej ważności wymaga formy aktu notarialnego

7. Za zgodą Rady Nadzorczej wyrażoną w formie uchwały Zarząd jest upoważniony do wyłączenia w interesie Spółki prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy w całości lub w części w stosunku do akcji emitowanych w ramach podwyższenia kapitału zakładowego dokonywanego w ramach udzielonego Zarządowi w Statucie Spółki upoważnienia do podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego."

2. Zwyczajne Walne Zgromadzenie postanawia o dematerializacji oraz ubieganiu się przez Spółkę o dopuszczenie i wprowadzenie akcji zwykłych wyemitowanych w ramach kapitału docelowego do obrotu na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie oraz dokonanie dematerializacji tych akcji w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. nr 183 poz. 1538 z późn. zm)
  3. Zwyczajne Walne Zgromadzenie postanawia upoważnić i zobowiązać Zarząd Spółki do podjęcia wszelkich czynności faktycznych i prawnych, które będą niezbędne do realizacji postanowień niniejszej uchwały w szczególności do:
    - a. podjęcia wszelkich czynności faktycznych i prawnych, które będą niezbędne do dopuszczenia i wprowadzenia akcji serii B do obrotu na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie,
    - b. podjęcia wszelkich czynności faktycznych i prawnych, mających na celu dokonanie dematerializacji akcji serii B, w tym w szczególności do zawarcia z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych umów, dotyczących rejestracji w depozycie, prowadzonym przez KDPW,
  4. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany Statutu Spółki poprzez upoważnienie Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego umotywowane jest, daniem Zarządowi Spółki możliwości przeprowadzenia sprawnej emisji akcji w celu ewentualnego pozyskania strategicznych inwestorów czy kapitału niezbędnego Spółce dla poprawy jej kondycji finansowej. Upoważnienie Zarządu w ramach kapitału docelowego pozwoli również Spółce dynamiczniej reagować na zachodzące zmiany w gospodarce, co niewątpliwie może przełożyć się na poprawę jej wyników finansowych.
- Uchwała numer 22 – ZWZ upoważniło Radę Nadzorczą do sporządzenia tekstu jednolitego Statutu Spółki, obejmującego zmiany wprowadzone przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki.

- **Dnia 29 kwietnia 2016 roku raportem bieżącym nr 15/2016 Emitent poinformował o powołaniu Rady Nadzorczej i Zarządu w dotychczasowym składzie na nową kadencję** Kolejna kadencja, upłynie z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta za rok obrotowy 2018.



- **Dnia 29 kwietnia 2016 roku, raportem bieżącym nr 16/2016 Emitent poinformował o ukonstytuowaniu się Rady Nadzorczej Emitenta**  
Rada Nadzorcza Emitenta postanowiła powierzyć funkcję:  
Przewodniczącego Rady Nadzorczej - Panu Mariuszowi Patrowicz  
Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej - Panu Wojciechowi Hetkowskemu  
Sekretarza Rady Nadzorczej - Pani Małgorzacie Patrowicz  
Członka Rady Nadzorczej - Pani Mariannie Patrowicz  
Członka Rady Nadzorczej - Panu Damianowi Patrowicz
- **Dnia 29 kwietnia 2016 roku, raportem bieżącym nr 17/2016 Emitent poinformował o rejestracji zmian Statutu Spółki**  
Aktualny tekst jednolity Statutu Spółki, uwzględniający zmiany zarejestrowane przez Sąd w dniu 15.06.2016 r. dostępny jest na stronie internetowej Emitenta.
- **Dnia 22 sierpnia 2016 roku raportem bieżącym nr 18/2016 Emitent poinformował o podjęciu przez Zarząd decyzji o dokonaniu odpisu aktualizującego wartość aktywów finansowych Emitenta.** Zarząd ELKOP S.A. z siedzibą w Chorzowie poinformował, iż w związku z prowadzonymi przez Emitenta pracami nad raportem za I półrocze 2016 roku, Zarząd Emitenta w dniu 22.08.2016 r. podjął decyzję o zwiększeniu na dzień 30.06.2016 r. odpisu aktualizującego z tytułu spadku wartości posiadanych przez Emitenta aktywów – udziałów spółki IFEA Sp. z o.o. w Płocku. Emitent poinformował, iż podjął decyzję o dokonaniu zwiększenia odpisu aktualizującego w aktywach finansowych Emitenta z tytułu spadku wartości udziałów IFEA Sp. z o.o. na dzień bilansowy tj. 30.06.2016 r. o kwotę 496 tys. zł. ELKOP S.A. wyjaśnił, iż na dzień publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Emitenta - odpis aktualizujący z tytułu spadku wartości udziałów IFEA Sp. z o.o. wynosił 2.743 tys. zł. W konsekwencji opisanego powyżej odpisu, kapitał z aktualizacji wyceny Emitenta na dzień bilansowy 30.06.2016 roku, został obciążony łącznie kwotą odpisu w wysokości 3.116 tys. zł. Emitent wyjaśnił, iż obecnie posiada 1.690 udziałów, która to liczba stanowi 5,84 % udziału w kapitale zakładowym IFEA Sp. z o.o. oraz uprawnia do oddania 1.690 głosów stanowiących 5,84 % ogólnej liczbie głosów IFEA Sp. z o.o. Łączna wartość nominalna udziałów IFEA Sp. z o.o. posiadanych przez Emitenta wynosi 8.450 tys. zł., natomiast wartość pakietu 1690 udziałów IFEA Sp. z o. o. po dokonaniu ww. odpisu aktualizacyjnego wyniesie w księgach Emitenta na dzień 30.06.2016 r. wartość 5.334 tys. zł. Podstawą dokonania odpisu było przeprowadzenie przez Zarząd Emitenta analiz finansowych w oparciu o pozyskane dane finansowe ze spółki IFEA Sp. z o.o., która jest podmiotem niepublicznym.
- **Dnia 30 września 2016 roku raportem bieżącym nr 19/2016 Emitent poinformował o zawarciu aneksu do umowy pożyczki.** Zarząd ELKOP S.A. z siedzibą w Chorzowie, w nawiązaniu do raportu nr 3/2016 z dnia 17.02.2016 r., poinformował, iż w dniu 30.09.2016

r. Emitent zawarł z Pożyczkobiorcą spółką DAMF Invest S.A. w Płocku (KRS 0000392143) Aneks do Umowy pożyczki z dnia 17.02.2016 r.

Emitent poinformował, że na mocy umowy z dnia 17.02.2016 r. Emitent udzielił Pożyczkobiorcy pożyczki w kwocie 3.050.000,00 złotych na okres do dnia 30.09.2016 r. Oprocentowanie pożyczki wynosi 7% naliczane w stosunku rocznym. Pożyczkobiorca zabezpieczył zwrot kwoty pożyczki wraz z odsetkami oraz innych roszczeń Emitenta, jakie mogą powstać z tytułu zawartej umowy, poprzez wydanie Emitentowi weksla własnego in blanco wraz z deklaracją wekslową. Pożyczkobiorcy przysługuje prawo do przedterminowego zwrotu całości lub części pożyczki. W dniu 19.04.2016 r. Pożyczkobiorca dokonał częściowej spłaty pożyczki w kwocie 550.000,00 zł, o czym Emitent poinformował raportem nr 11/2016 z dnia 19.04.2016 r., iż na mocy zawartego dnia 30.09.2016 r. Aneksu do Umowy pożyczki z dnia 17.02.2016 r., strony postanowiły o przedłużeniu terminu spłaty pożyczki do dnia 30.12.2016 r. Pozostałe zapisy Umowy pożyczki pozostały bez zmian. Emitent ponadto poinformował, że pomiędzy Emitentem a Pożyczkobiorcą zachodzą powiązania kapitałowe oraz osobowe. Prezes Zarządu Pożyczkobiorcy pełni funkcję Członka Rady Nadzorczej Emitenta, ponadto troje członków Rady Nadzorczej Pożyczkobiorcy pełni funkcję w Radzie Nadzorczej Emitenta. Pożyczkobiorca jest znaczącym akcjonariuszem Emitenta posiadającym 72,78 % udziału w kapitale zakładowym Emitenta oraz 72,78% udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

- **Dnia 13 października 2016 roku raportem bieżącym nr 20/2016 Emitent poinformował o zawarciu umowy pożyczki pieniężnej.** Zarząd ELKOP S.A. w Chorzowie w dniu 13.10.2016 r. zawarł jako pożyczkodawca umowę pożyczki pieniężnej ze spółką DAMF INVEST S.A. w Płocku (KRS 0000392143) jako pożyczkobiorcą. Przedmiotem Umowy pożyczki z dnia 13.10.2016 r. była pożyczka pieniężna w kwocie 1.000.000,00 zł. Strony postanowiły, że spłata pożyczki nastąpi w terminie do dnia 30.12.2016 r. Oprocentowanie kwoty pożyczki zostało ustalone na poziomie 10,00 % w skali roku. Odsetki płatne będą wraz ze zwrotem kwoty pożyczki. Wypłata kwoty pożyczki nastąpiła w jednej transzy w dniu zawarcia Umowy pożyczki. Spłata pożyczki została zabezpieczona przez pożyczkobiorcę poprzez wystawienie weksla in blanco wraz deklaracją na rzecz Emitenta. Umowa nie została zawarta

z zastrzeżeniem warunku lub terminu.

Na dzień publikacji niniejszego raportu łączna suma udzielonych przez Emitenta na rzecz DAMF Invest S.A. pożyczek, włącznie z pożyczką z dnia 13.10.2016 r. wynosi 3.500.000,00 zł.

Emitent ponadto poinformował, że pomiędzy Emitentem a Pożyczkobiorcą zachodzą powiązania kapitałowe oraz osobowe. Prezes Zarządu Pożyczkobiorcy pełni funkcję Członka Rady Nadzorczej Emitenta, ponadto troje członków Rady Nadzorczej Pożyczkobiorcy pełni funkcję w Radzie Nadzorczej Emitenta. Pożyczkobiorca jest znaczącym akcjonariuszem

Emitenta posiadającym 72,78 % udziału w kapitale zakładowym Emitenta oraz 72,78 % udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

- **Dnia 25 października 2016 roku raportem bieżącym nr 21/2016 Emitent poinformował o** wyborze podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok 2016 oraz przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2017 roku. Rada Nadzorcza Emitenta na posiedzeniu w dniu 25.10.2016 r., wybrała podmiot MARCIN GRZYWACZ AUDYT DORADZTWO SZKOLENIA, z siedzibą przy ul. Domaniewskiej 35 lok. 89, 02-672 Warszawa, zarejestrowany w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej, NIP 7962397464, REGON 146897770 do przeprowadzenia badania Spółki. MARCIN GRZYWACZ AUDYT DORADZTWO SZKOLENIA jest podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, wpisanym na listę biegłych rewidentów prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod numerem 3872.
- **Dnia 08 listopada 2016 roku Emitent opublikował jednostkowy raport kwartalny za trzeci kwartał 2016 r.**
- **Dnia 28 grudnia 2016 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki.**

Istotne podjęte uchwały:

Uchwała nr 5 NWZ w sprawie: obniżenia wartości nominalnej akcji wszystkich serii Spółki przy jednoczesnym, proporcjonalnym zwiększeniu ich ilości bez zmiany wysokości kapitału zakładowego Spółki, zmiany Statutu Spółki oraz upoważnienia Zarządu

1. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki ELKOP S.A. w Chorzowie, na podstawie art. 430 k.s.h postanawia obniżyć wartość nominalną wszystkich akcji Spółki tj.: 12.000.000
2. (dwanaście milionów) akcji zwykłych na okaziciela serii A o dotychczasowej wartości nominalnej 3,50 zł (trzy złote pięćdziesiąt groszy) każda do 0,70 zł (siedemdziesiąt groszy) każda przy jednoczesnym proporcjonalnym zwiększeniu ich ilości z dotychczasowych 12.000.000 (dwanaście milionów) akcji zwykłych na okaziciela serii A do 60.000.000 (sześćdziesiąt milionów) akcji zwykłych na okaziciela serii A (podział akcji/split).
3. Obniżenie wartości nominalnej akcji zwykłych na okaziciela serii A, następuje bez zmiany wysokości kapitału zakładowego Spółki.
4. Dotychczasowi akcjonariusze Spółki posiadający akcje Spółki otrzymują za każdą 1 (jedną) dotychczasową akcję Spółki o wartości nominalnej 3,50 zł (trzy złote pięćdziesiąt groszy) 5 (pięć) sztuk akcji o wartości nominalnej 0,70 zł (siedemdziesiąt groszy) każda.
5. Wobec powyższego kapitał zakładowy Spółki nie ulegnie zmianie i nadal będzie wynosił 42.000.000,00 zł (słownie: czterdzieści dwa miliony) złotych i dzielił się będzie na

60.000.000 (sześćdziesiąt milionów) akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 0,70 zł (siedemdziesiąt groszy) każda.

6. Celem obniżenia wartości nominalnej akcji oraz proporcjonalnego zwiększenia ich ilości jest poprawa płynności akcji spółki notowanych na Rynku Regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Uchwała nr 6 NWZ w sprawie: zmiany uchwały nr 21 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 29 kwietnia 2016 r. w sprawie udzielenia Zarządowi Spółki upoważnienia

do dokonania jednego lub kilku podwyższeń kapitału zakładowego (kapitał docelowy) w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela, z upoważnieniem do wyłączenia prawa poboru, zmiany Statutu Spółki oraz w sprawie ubiegania się o dopuszczenie akcji do obrotu na rynku regulowanym oraz ich dematerializacji oraz zawarcia umowy z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych oraz zmiany Statutu Spółki.

Uchwała nr 7 NWZ w sprawie Upoważnienia Rady Nadzorczej do sporządzenia tekstu jednolitego Statutu Spółki.

- **Dnia 28 grudnia 2016 roku raportem bieżącym nr 26/2016 Emitent poinformował o zawarciu aneksów do umowy pożyczek.** Zarząd ELKOP S.A. w Chorzowie poinformował, że w dniu 28.12.2016 r. Emitent zawarł Aneksy do dwóch Umów pożyczek zawartych ze spółką DAMF INVEST S.A. w Płocku (KRS 0000392143). Emitent poinformował, że w dniu 28.12.2016 r. zawarł z Pożyczkobiorcą spółką DAMF INVEST S.A. w Płocku Aneks nr 2 do Umowy pożyczki z dnia 17.02.2016 r. a na mocy Aneksu nr 2 z dnia 28.12.2016 r. Strony postanowiły dokonać zmiany terminu spłaty pożyczki, ustalając nowy termin spłaty pożyczki na dzień 29.12.2017 r. Strony również postanowiły, że Pożyczkobiorca do dnia 31.12.2016 r. dokona spłaty naliczonych odsetek umownych na rzecz Emitenta z tytułu udzielonej pożyczki, liczonych od kwoty pożyczki za okres od dnia udzielenia pożyczki tj. od dnia 17.02.2016 r. do dnia 31.12.2016 r. włącznie w kwocie 159.484,92 zł. Natomiast naliczone odsetki umowne od kwoty udzielonej pożyczki za okres od dnia 01.01.2017 r. do dnia 29.12.2017 r. zostaną spłacone wraz ze zwrotem kwoty kapitału do dnia 29.12.2017 r. O zawarciu Umowy pożyczki z dnia 17.02.2016 r. Emitent informował raportem nr 3/2016 z dnia 17.02.2016 r., o zawarciu Aneksu nr 1 z dnia 30.09.2016 r. do Umowy pożyczki z dnia 17.02.2016 r. Emitent informował raportem bieżącym nr 19/2016 z dnia 30.09.2016 r. Emitent jednocześnie w dniu 28.12.2016 r. zawarł z Pożyczkobiorcą spółką DAMF INVEST S.A. w Płocku Aneks nr 1 do Umowy pożyczki z dnia 13.10.2016 r. na mocy Aneksu nr 1 z dnia 28.12.2016 r. Strony postanowiły dokonać zmiany terminu spłaty pożyczki, ustalając nowy termin spłaty pożyczki na dzień 29.12.2017 r. Strony również postanowiły, że Pożyczkobiorca do dnia 31.12.2016 r. dokona spłaty naliczonych odsetek umownych na rzecz Emitenta z tytułu udzielonej pożyczki, liczonych od kwoty pożyczki za okres od dnia udzielenia pożyczki tj. od dnia 13.10.2016 r. do dnia 31.12.2016 r. włącznie w kwocie 21.917,80 zł. Natomiast naliczone odsetki umowne od kwoty udzielonej pożyczki za okres od

dnia 01.01.2017 r. do dnia 29.12.2017 r. zostaną spłacone wraz ze zwrotem kwoty kapitału do dnia 29.12.2017 r. O zawarciu Umowy pożyczki z dnia 13.10.2016 r. Emitent informował raportem nr 20/2016 z dnia 13.10.2016 r. Na dzień publikacji niniejszego raportu łączna suma udzielonych przez Emitenta na rzecz DAMF INVEST S.A. pożyczek wynosi 3.500.000,00 zł. Emitent ponadto poinformował, że pomiędzy Emitentem a Pożyczkobiorcą zachodzą powiązania kapitałowe oraz osobowe. Prezes Zarządu Pożyczkobiorcy pełni funkcję Członka Rady Nadzorczej Emitenta, ponadto troje członków Rady Nadzorczej Pożyczkobiorcy pełni funkcję w Radzie Nadzorczej Emitenta. Pożyczkobiorca jest znaczącym akcjonariuszem Emitenta posiadającym 72,78 % udziału w kapitale zakładowym Emitenta oraz 72,78 % udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

## ISTOTNE WYDARZENIA PO ROKU BILANSOWYM 2016

- **Dnia 03 stycznia 2017 roku raportem bieżącym nr 1/2017 Emitent poinformował o zawiadomieniu w trybie art. 69 o zbyciu akcji Emitenta.** Zarząd ELKOP S.A. poinformował, że w dniu 03.01.2016 r. do Spółki wpłynęło zawiadomienie Pana Mariusza Patrowicz w trybie art. 69 Ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 r. (Dz.U. Nr 184, poz. 1539 z późn. zm.) o pośrednim zbyciu akcji Emitenta. Pan Mariusz Patrowicz poinformował, że na skutek utraty w dniu 30.12.2016 r. statusu podmiotu dominującego wobec spółki DAMF Invest S.A. w Płocku w dniu 30.12.2016 r. pośrednio zbył wszystkie posiadane: 8.797.338 akcji Spółki ELKOP S.A. w Chorzowie, która to ilość stanowiła łącznie 73,31 % udziału w kapitale zakładowym ELKOP S.A. i uprawniała pośrednio do oddania 8.797.338 głosów, stanowiących 73,31 % udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu spółki ELKOP S.A. Pan Mariusz Patrowicz poinformował, że aktualnie bezpośrednio i pośrednio nie posiada akcji ELKOP S.A. a ponadto, że żadne podmioty od niego zależne nie posiadają akcji ELKOP S.A. oraz, że nie zawierał żadnych porozumień ani umów, których przedmiotem było by przekazanie uprawnienia do wykonywania prawa głosu.

- **Dnia 12 stycznia 2017 roku raportem bieżącym nr 2/2017 Emitent poinformował o zmianie rodzaju zabezpieczenia zobowiązań akcjonariusza w ramach programu skupu akcji własnych na podstawie uchwały nr 5 NWZ z dnia 30.10.2014 r.**

Zarząd ELKOP S.A. poinformował, że w dniu 12.01.2017 r. do Spółki wpłynął wniosek akcjonariusza spółki DAMF INVEST S.A. z siedzibą w Płocku (KRS 0000392143) w trybie § 3 ust. 17 lit. c Uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia ELKOP S.A. z dnia 30.10.2014 r. o zmianę sposobu zabezpieczenia zapłaty przez akcjonariusza kary umownej określonej w § 3 ust. 17 lit. B, wyżej wskazanej uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 30.10.2014 r. Emitent poinformował, że akcjonariusz zawnioskował o zmianę dotychczasowego sposobu zabezpieczenia zapłaty kary umownej

w § 3 ust. 17 lit. b, Uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia ELKOP S.A. z dnia 30.10.2014 r. do zapłaty której akcjonariusz zobowiązał się w formie pisemnej w dniu 10.11.2014 r., w postaci:

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

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

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

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

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

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



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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Nadzorczej Emitenta Pani Marianna Patrowicz oraz Pan Damian Patrowicz oraz Pan Mariusz Patrowicz pełnią, jednocześnie funkcje w Radzie Nadzorczej spółki DAMF INVEST S.A.

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

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

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

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

W związku ze zmianą wartości nominalnej akcji, Sąd zgodnie z wnioskiem Emitenta dokonał również zmiany treści Artykułu 8a ust. 1 Statutu Spółki, zawierającego upoważnienie dla Zarządu Spółki do dokonania jednego lub kilku podwyższeń kapitału zakładowego (kapitał docelowy) w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela, dostosowując jego treść do nowej wartości nominalnej akcji Spółki. W związku z czym Emitent poinformował, że aktualnie kapitał zakładowy, który nie uległ zmianie wynosi 42.000.000 zł i dzieli się na 60.000.000 akcji o wartości nominalnej 0,70 zł każda.

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

"Artykuł 8.

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

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

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



zawiadamiająca poinformowała o przekroczeniu progu 5% w ogólnej liczbie głosów w Spółce ELKOP S.A. w Chorzowie wpisanej do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000176582 (dalej: Spółka).

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

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

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

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

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

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

- przychody netto ze sprzedaży w wysokości: 4 341 tys. zł
- zysk z działalności operacyjnej w wysokości: 1 448 tys. zł
- zysk netto w wysokości: 1 132 tys. zł
- aktywa razem: 54 888 tys. zł

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



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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

wynajmu własnych nieruchomości w 2016 r. wyniosły 4.334 tys. zł jest to wzrost w stosunku do poprzedniego 2015r. o 38 tys. zł.

## **Perspektywy rozwoju działalności Emitenta**

Strategia rozwoju Spółki ELKOP S.A. opiera się w dużej mierze na podejmowaniu działań mających na celu umocnienie jej pozycji w branży nieruchomości. Realizacja tych zamierzeń jest możliwa do urzeczywistnienia poprzez politykę systematycznego wzrostu rozwoju. Spółka będzie także dążyć do generacji wzrostu wartości rynkowych, inwestycyjnych nieruchomości Emitenta poprzez zakup kolejnych nieruchomości komercyjnych, produkcyjnych w atrakcyjnych regionach Polski, dalszą modernizację własnych nieruchomości podnosząc z jednej strony ich wartość rynkową, inwestycyjną natomiast z drugiej strony to sprostanie wciąż rosnącym wymaganiom Klientów w segmencie wynajmu nieruchomości.

Główne cele strategiczne:

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

Główne kierunki rozwoju:

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

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

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



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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

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

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

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

### **Ryzyko związane z konkurencją**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Powiązania osobowe Zarząd:

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

Powiązania osobowe Rada Nadzorcza :

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

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

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

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

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

### **Ryzyko wykluczenia z giełdy**

1. Zarząd Giełdy wyklucza instrumenty finansowe z obrotu giełdowego:

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

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

- 1) jeżeli przestały spełniać inne, niż określony w ust. 1 pkt. 1 warunek dopuszczenia do obrotu giełdowego na danym rynku,
- 2) jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące na giełdzie,
- 3) na wniosek emitenta,

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

### **Ryzyko siły wyższej**

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

### **Ryzyko związane z inwestycjami**

Emitent dokonuje inwestycji w spółki, które są spółkami notowanymi na rynku GPW oraz NewConnect charakteryzującym się wysoką zmiennością notowań cen akcji oraz niską płynnością. Istnieje ryzyko związane z wysokimi wahaniami kursu, zawieszeniem notowań spółek oraz ryzyko związane ze spadkiem kursu oraz możliwość wykluczenia instrumentów finansowych – co może skutkować znacznymi stratami dla Emitenta. Emitent podejmuje

inwestycje w papiery wartościowe obciążone tym ryzykiem z jego uwzględnieniem oraz dążąc do możliwej jego minimalizacji poprzez stosowny dobór inwestycji.

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

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

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

W 2016 roku Emitent stosował z pewnymi ograniczeniami, zasady zawarte w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” (DPSN). W dniu 13 października 2015 r. Rada Giełdy przyjęła nowy zbiór zasad ładu korporacyjnego pod nazwą „Dobre Praktyki Spółek Notowanych



na GPW 2016". Nowe zasady weszły w życie od dnia 1 stycznia 2016 r. W nowym dokumencie doprecyzowano treść wielu dotychczasowych zasad i zwiększono wymogi w zakresie wybranych zagadnień, kluczowych z punktu widzenia corporate governance.

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

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

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

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

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

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

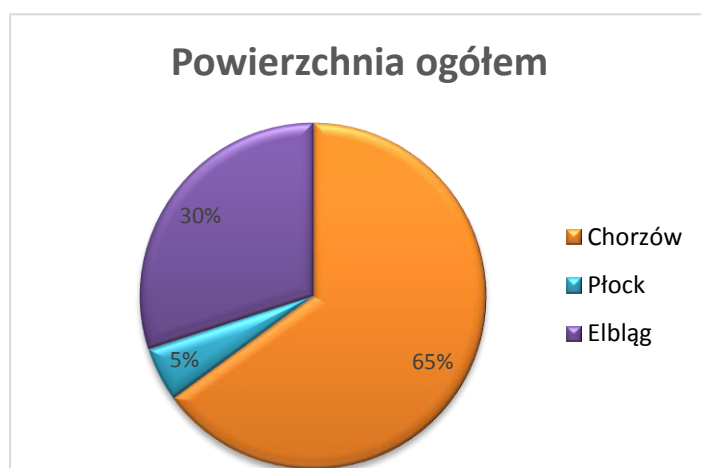
Na dzień publikacji raportu Spółka posiada 97% obłożenia posiadanych nieruchomości, jednakże w dalszym ciągu prowadzi intensywną kampanię reklamowo - promocyjną związaną z oferowaniem nieruchomości do wynajmu:

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

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

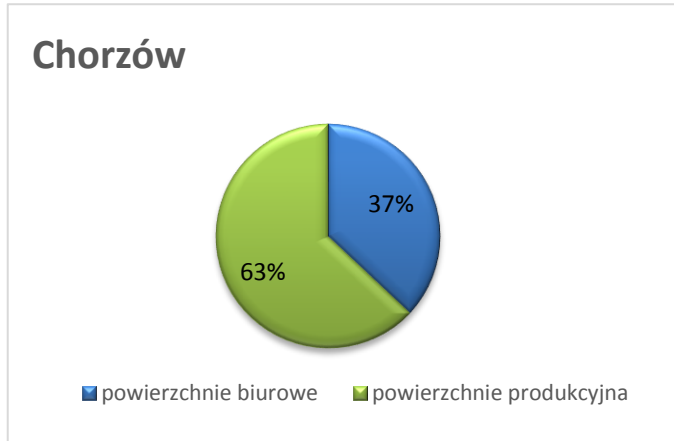
Poniżej przedstawiono procentowy udział powierzchni biurowych, magazynowych i handlowych do powierzchni ogółem z podziałem na oddziały Spółki.

### Powierzchnia przeznaczona pod wynajem:



Chorzów: 17.050 m<sup>2</sup>  
Płock: 1.626 m<sup>2</sup>  
Elbląg: 7.596 m<sup>2</sup>  
Łącznie: 26.272 m<sup>2</sup>

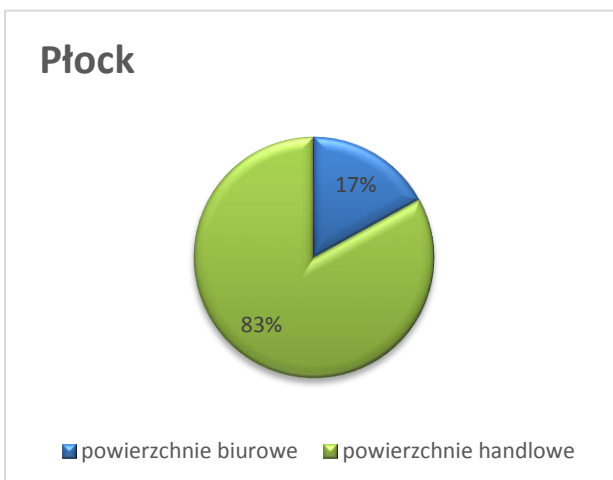
## NIERUCHOMOŚĆ W CHORZOWIE PRZY UL. J.MARONIA 44



Powierzchnia biurowa: 6.050 m<sup>2</sup>  
Powierzchnia produkcyjna: 11.000 m<sup>2</sup>  
Łącznie: 17.050 m<sup>2</sup>

Nieruchomość w Chorzowie położona jest na granicy dwóch miast Chorzowa i Katowic. Bardzo ważnym atutem tej nieruchomości jest lokalizacja w ścisłym centrum aglomeracji Śląskiej pomiędzy autostradą A4, a Drogową Trasą Średnicową czyli obwodnicą Śląska. Powierzchnia gruntu wynosi 44.874 m<sup>2</sup>. Na gruncie posadowione są hale produkcyjno-magazynowe o powierzchni 11.000 m<sup>2</sup> oraz siedmiokondygnacyjny budynek biurowy o powierzchni 6.050 m<sup>2</sup>. Teren posiada nowoczesne parkingi wyłożone kostką brukową, z których korzystać mogą najemcy oraz ich klienci, teren jest monitorowany i chroniony. Wynajem powierzchni biurowych oraz hal wynosi 97 %. Nieruchomości są konsekwentnie modernizowane i unowocześniane. Budynek biurowy posiada nowoczesny parking dla wszystkich najemców ELKOP S.A. W 2014 roku, prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zostało przekształcone w prawo własności, co pozwala Spółce na szersze możliwości inwestycyjne i bezpieczeństwo decyzyjne.

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



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

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

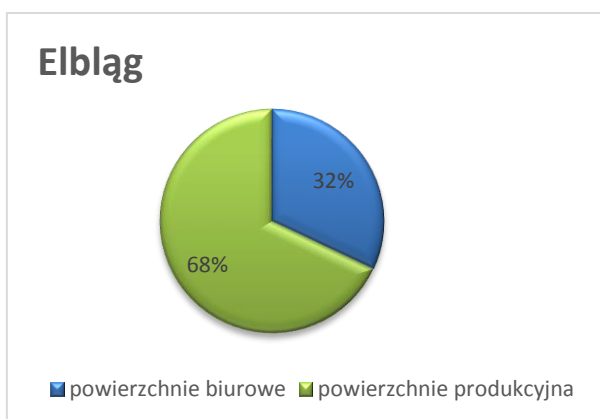
## **NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANE W PŁOCKU**

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

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

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

## **NIERUCHOMOŚĆ W ELBLĄGU PRZY UL. GRUNWALDZKIEJ 2i**



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

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

Nieruchomość produkcyjna w Elblągu to jedna z niewielu tego typu obiektów w kraju. Ze względu na lokalizację jak i specyfikę nieruchomości tzn. wysokość hali oraz udźwigu suwnic,



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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

## **NIERUCHOMOŚCI ROLNE NIEZABUDOWANE NA PODKARPACIU**

Spółka ELKOP S.A. do kwietnia 2016 roku była właścicielem nieruchomości gruntowych rolnych, niezabudowanych zlokalizowanych w powiecie krośnieńskim w gminie Dukla i gminie Rymanów o łącznej powierzchni ok 85.000 m<sup>2</sup>. Nieruchomości te zostały w całości sprzedane w 2016 r. Gmina Dukla jest gminą miejsko-wiejską, położoną nad granicą ze Słowacją. Istotnie na klimat wpływa Przełęcz Dukielska, przez którą z równin węgierskich wieją bardzo silne wiatry południowe i południowo-zachodnie. W 2004 roku Rada Miejska w Dukli przyjęła uchwałę w sprawie uchwalenia "Programu Ochrony Środowiska wraz z Planem Gospodarki Odpadami dla Gminy Dukla". Znalazły się w nim m.in. zapisy o sprzyjających warunkach do zakładania elektrowni wiatrowych na terenie gminy. Gmina Rymanów jest gminą miejsko-wiejską. Słynie w kraju z uzdrowiska i farm wiatrowych.

Zarząd i Rada Nadzorcza Emitenta podjęli decyzję o sprzedaży ww. nieruchomości gruntowych, uzasadniając sprzedaż zmianami legislacyjnymi dotyczącą obrotu ziemią rolną oraz zbliżającym się uchwaleniem nowej ustawy o OZE w tym ustawy odległościowej. W maju 2016 r. Sejm uchwalił ustawę odległościową przewidującą wprowadzenie minimalnej odległości elektrowni wiatrowych od zabudowy mieszkalnej oraz niektórych form ochrony przyrody w postaci dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej. W tej sytuacji budowa elektrowni wiatrowych nigdy już nie będzie możliwa na gruntach posiadanych przez Spółkę w tej okolicy. W dniu 23 lutego 2016 r. został przyjęty przez Radę Ministrów, bardzo kontrowersyjny projekt ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw zmierza do wzmocnienia ochrony ziemi rolniczej w Polsce przed jej spekulacyjnym nabywaniem przez osoby, które nie gwarantują zgodnego z interesem społecznym wykorzystania nabytej ziemi na cele rolnicze. Daleko posunięte restrykcje dotyczące obrotu gruntem rolnym doprowadziły do sytuacji, w której grunty posiadane przez Spółkę w województwie podkarpackim nie będą sprzedawalne na wolnym rynku, po godziwej, dyktowanej przez rynek cenie. W świetle nowych przepisów od dnia 01.05.2016 r. jedynym możliwym nabywcą gruntów Spółki byłaby Agencja Nieruchomości Rolnych, po cenie ustalonej przez siebie.

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

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

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

- Umowy Ubezpieczenia

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

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

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

- Umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami (wspólnikami)

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

zawnioskował o zmianę dotychczasowego sposobu zabezpieczenia zapłaty kary umownej w § 3 ust. 17 lit. b, Uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia ELKOP S.A. z dnia 30.10.2014 r. do zapłaty której akcjonariusz zobowiązał się w formie pisemnej w dniu 10.11.2014 r., w postaci:

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

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

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

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

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

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

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

- **Udziały IFEA Sp. z o.o.**

Emitent na dzień bilansowy posiada 1.690 udziałów w spółce IFEA Sp. z o.o. w Płocku o wartości nominalnej 5.000,00 zł każdy. Posiadane przez Emitenta 1.690 udziałów spółki IFEA Sp. z o.o. stanowi 5,84 % udziału w kapitale zakładowym IFEA Sp. z o.o. oraz uprawnia Emitenta do oddania 1.690 głosów na Zgromadzeniu Wspólników IFEA Sp. z o.o., która to liczba głosów stanowi 5,84 % w ogólnej liczbie głosów na Zgromadzeniu Wspólników IFEA Sp. z o.o. W księgach Emitenta na dzień bilansowy tj. 31.12.2016 r. wartość posiadanych przez Emitenta 1.690 udziałów spółki IFEA Sp. z o.o. wynosi 5.011,2 tys. zł.

- **Akcje IFERIA S.A.**

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

- **Udziały CARPRI Sp. z o.o. (dawniej: „NOWY COTEX” Sp. z o.o.)**

Do dnia 06.12.2016 r. Emitent posiadał 3.125 udziałów Spółki CARPRI Sp. z o.o. w Płocku o wartości nominalnej 1.000,00 zł każdy. Posiadane przez Emitenta 3.125 udziałów spółki Nowy Cotex Sp. z o.o. w Płocku stanowiło 38,11% udziału w kapitale zakładowym spółki CARPRI Sp. z o.o. (Nowy Cotex Sp. z o.o.) oraz uprawniało Emitenta do oddania 3125 głosów na Zgromadzeniu Wspólników CARPRI Sp. z o.o. (Nowy Cotex Sp. z o.o.), która to liczba głosów stanowiła 38,11% udziału w ogólnej liczbie głosów na Zgromadzeniu Wspólników CARPRI Sp. z o.o.

Wartość bilansowa posiadanych przez Emitenta udziałów spółki CARPRI Sp. z o.o. w księgach Emitenta wynosiła 200.000,00 zł.

Udziały Spółki CARPRI Sp. z o.o. w Płocku, na mocy umowy kupna-sprzedaży zostały sprzedane Spółce REFUS Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku, za łączną kwotę 1.000,00zł (jeden tysiąc złotych).

Na dzień bilansowy oraz na dzień publikacji niniejszego raportu, Emitent nie posiada udziałów Spółki CARPRI Sp. z o.o. Sp. z o.o. w Płocku.



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

Emitent nie zawierał umów na warunkach innych niż rynkowe.

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

W 2016 roku Emitent nie zaciągał pożyczek oraz kredytów.

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

W 2016 roku Emitent udzielił sześciu pożyczek gotówkowych. Wszystkie pożyczki zostały udzielone w złotych polskich oraz spłacone zostały zgodnie z warunkami zawartymi w poszczególnych umowach.

- W dniu 17.02.2016 r. Emitent zawarł jako pożyczkodawca umowę pożyczki pieniężnej ze spółką Damf Invest S.A. w Płocku (KRS 0000392143) jako pożyczkobiorcą. Przedmiotem Umowy pożyczki z dnia 17.02.2016 r. była pożyczka pieniężna w kwocie 3.050.000,00 zł. Strony postanowiły, że spłata pożyczki nastąpi w terminie do dnia 30.09.2016 r. Oprocentowanie pożyczki ustalone zostało przez strony na poziomie 7% w skali roku i płatne będzie wraz ze zwrotem kwoty pożyczki tj. w dniu 30.09.2016 r. Spłata pożyczki została zabezpieczona przez Damf Invest S.A. poprzez wystawienie weksla własnego in blanco wraz z deklaracją wekslową na rzecz Emitenta. Umowa nie została zawarta z zastrzeżeniem warunku lub terminu. Dnia 19.04.2016 r. pożyczkobiorca dokonał wcześniejszej spłaty części pożyczki, w kwocie 550.000,00 zł. Dnia 30.09.2016 r. strony zawarły Aneks nr 1 do Umowy, na mocy którego datę spłaty pożyczki ustalona na dzień 30.12.2016 r. Pozostałe zapisy umowy pozostały bez zmian.

Dnia 28.12.2016 r. strony zawarły Aneks nr 2 do Umowy, na mocy którego datę spłaty pożyczki ustalona na dzień 29.12.2017 r. Pozostałe zapisy umowy pozostały bez zmian.

- W dniu 26.02.2016 r. Emitent zawarł jako pożyczkodawca umowę pożyczki pieniężnej ze Refus Sp. z .o.o. w Płocku (KRS 0000383541) jako pożyczkobiorcą. Przedmiotem Umowy pożyczki z dnia 26.02.2016 r. była pożyczka pieniężna w kwocie 200.000,00 zł. Strony postanowiły, że spłata pożyczki nastąpi w terminie do dnia 31.08.2016 r. Oprocentowanie pożyczki ustalone zostało przez strony na poziomie 7% w skali roku i płatne będzie wraz ze zwrotem kwoty pożyczki tj. w dniu 31.08.2016 r. Spłata pożyczki została zabezpieczona przez pożyczkobiorcę poprzez wystawienie weksła własnego in blanco wraz z deklaracją wekslową na rzecz Emitenta. Umowa nie została zawarta z zastrzeżeniem warunku lub terminu.  
Dnia 31.08.2016 r. strony zawarły Aneks nr 1 do Umowy, na mocy którego datę spłaty pożyczki ustalona na dzień 30.12.2016 r. Pozostałe zapisy umowy pozostały bez zmian.  
Dnia 02.01.2017 r. strony zawarły Aneks nr 2 do Umowy, na mocy którego datę spłaty pożyczki ustalona na dzień 30.11.2017 r. Pozostałe zapisy umowy pozostały bez zmian.
- W dniu 18.05.2016 r. Emitent zawarł jako pożyczkodawca umowę pożyczki pieniężnej ze Refus Sp. z .o.o. w Płocku (KRS 0000383541) jako pożyczkobiorcą. Przedmiotem Umowy pożyczki z dnia 18.05.2016 r. była pożyczka pieniężna w kwocie 300.000,00 zł. Strony postanowiły, że spłata pożyczki nastąpi w terminie do dnia 18.06.2016 r. Oprocentowanie pożyczki ustalone zostało przez strony na poziomie 7% w skali roku i płatne będzie wraz ze zwrotem kwoty pożyczki. Spłata pożyczki została zabezpieczona przez pożyczkobiorcę poprzez wystawienie weksła własnego in blanco wraz z deklaracją wekslową na rzecz Emitenta. Umowa nie została zawarta z zastrzeżeniem warunku lub terminu.  
Dnia 17.06.2016 r. strony zawarły Aneks nr 1 do Umowy, na mocy którego datę spłaty pożyczki ustalona na dzień 31.08.2016 r. Pozostałe zapisy umowy pozostały bez zmian.  
Dnia 31.08.2016 r. strony zawarły Aneks nr 2 do Umowy, na mocy którego datę spłaty pożyczki ustalona na dzień 30.12.2016 r. Pozostałe zapisy umowy pozostały bez zmian.  
Dnia 02.01.2017 r. strony zawarły Aneks nr 3 do Umowy, na mocy którego datę spłaty pożyczki ustalona na dzień 30.11.2017 r. Pozostałe zapisy umowy pozostały bez zmian.
- W dniu 16.05.2016 r. Emitent zawarł jako pożyczkodawca umowę pożyczki pieniężnej ze spółką Atlantis S.A. w Płocku (KRS 0000033281) jako pożyczkobiorcą. Przedmiotem Umowy pożyczki z dnia 16.05.2016 r. była pożyczka pieniężna w kwocie 430.000,00 zł. Strony postanowiły, że spłata pożyczki nastąpi w terminie do dnia 28.02.2016 r. Oprocentowanie pożyczki ustalone zostało przez strony na poziomie 7% w skali roku i płatne będzie wraz ze zwrotem kwoty pożyczki tj. w dniu 28.02.2016 r. Spłata pożyczki została zabezpieczona przez pożyczkobiorcę poprzez wystawienie weksła własnego in blanco wraz z deklaracją wekslową na rzecz Emitenta. Umowa nie została zawarta z zastrzeżeniem warunku lub terminu. Dnia 29.06.2016 r. strony zawarły Aneks nr 1, na mocy

którego datę spłaty pożyczki ustalono na dzień 28.02.2017 r. Pożyczkobiorca spłacił całkowicie pożyczkę przed terminem tj. dnia 29.08.2016 r.

- Dnia 13.10.2016 r. Emitent udzielił pożyczki gotówkowej Spółce Damf Invest S.A. z siedzibą w Płocku (KRS 0000392143) w wysokości 1.000.000,00 złotych. Strony ustaliły oprocentowanie w wysokości 10% naliczane w stosunku rocznym. Zwrot kwoty pożyczki wraz z oprocentowaniem został ustalony do dnia 30.12.2016 r. Prawne zabezpieczenie spłaty pożyczki stanowi: Weksel własny „in blanco” wraz z deklaracją wekslową”.  
Dnia 28.12.2016 r. strony zawarły Aneks nr 1 do Umowy, na mocy którego datę spłaty pożyczki ustalono na dzień 29.12.2017 r. Pozostałe zapisy umowy pozostały bez zmian.  
Pomiędzy Emitentem, a Pożyczkobiorcą zachodzą powiązania kapitałowe oraz osobowe. Prezes Zarządu Pożyczkobiorcy pełni funkcję Członka Rady Nadzorczej Emitenta, ponadto troje członków Rady Nadzorczej Pożyczkobiorcy pełni funkcję w Radzie Nadzorczej Emitenta.
- Dnia 06.12.2016 r. Emitent udzielił pożyczki gotówkowej Spółce Office Center Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku (KRS 0000524480) w wysokości 100.000,00 zł. Strony ustaliły oprocentowanie w wysokości 7 % naliczone w stosunku rocznym, od kwoty kapitału. Zwrot kwoty pożyczki wraz z oprocentowaniem został ustalony do dnia 30.12.2016 r. Prawne zabezpieczenie spłaty pożyczki stanowi: Weksel własny „in blanco” wraz z deklaracją wekslową”.  
Dnia 22.12.2016 r. strony zawarły Aneks nr 1 do umowy pożyczki z dnia 06.12.2016 r., w którym to uzgodniły wypłatę dodatkowej kwoty w wysokości 250.000,00 zł na warunkach jak w Umowie. Strony ustaliły datę spłaty całej pożyczki na dzień 31.01.2017 r. Dnia 31.01.2017 r. strony zawarły Aneks nr 2 do Umowy, na mocy którego datę spłaty pożyczki ustalono na dzień 30.04.2017 r. Pozostałe zapisy Umowy pozostały bez zmian.

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

W 2016 roku, Emitent nie udzielał poręczeń i gwarancji.

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

W 2016 roku Emitent nie przeprowadzał emisji akcji.

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

W 2016 roku Emitent nie nabywał akcji własnych.

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

Spółka ELKOP S.A. nie publikowała prognozy finansowej na 2016 rok, ani też na którykolwiek z jego kwartałów.

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

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

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

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

**XXII. OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY ZA ROK OBROTOWY 2016, Z OKREŚLENIEM STOPNIA WPŁYWU TYCH CZYNNIKÓW LUB NIETYPOWYCH ZDARZEŃ NA OSIĄGNIĘTY WYNIK**

Zarząd ELKOP S.A. wskazuje, że w ramach podziału w oparciu o postanowienia Planu Podziału z dnia 15.05.2015 r. z majątku Spółki wyodrębnione zostały składniki nie związane bezpośrednio



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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

z zakresem prowadzonej przez Spółkę działalności gospodarczej natomiast w jej majątku pozostały wszystkie aktywa niezbędne do kontynuowania działalności gospodarczej w dotychczasowym zakresie. Planowana procedura nie będzie miała wpływu na zakres i strategię rozwoju gospodarczego Emitenta. Zarząd ELKOP S.A. wskazuje, że w jego ocenie ekonomiczne skutki przeprowadzonego Podziału będą korzystne dla Spółki. W szczególności Zarząd wskazuje, że w ramach procedury podziału oczekuje, że w szczególności dojdzie do reorganizacji struktury wewnętrznej Spółki, usprawnienia działalności, koncentracji procesów Spółki na głównym przedmiocie jej działalności oraz ograniczenia ponoszonych przez Spółkę kosztów. Wobec powyższego w długoterminowej perspektywie podział Spółki w ocenie Zarządu może mieć korzystny wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Spółkę. Jednocześnie Zarząd wskazuje, że przeprowadzenie procedury podziału wiąże się z obniżeniem kapitałów własnych ELKOP S.A. o kwotę około 240.000,00 zł (dwieście czterdzieści tysięcy złotych 00/100), który to czynnik w perspektywie krótkoterminowej będzie mógł mieć negatywny wpływ na osiągnięte przez Spółkę wyniki finansowe w szczególności w zakresie pierwszych okresów sprawozdawczych następujących bezpośrednio po przeprowadzeniu procedury podziału.

W dniu 22.03.2016 r. Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie, Wydział XIV Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego spółki IFERIA S.A. w Płocku oraz Podziału stosownie do treści Planu Podziału z dnia 15.05.2015 r. przyjętego przez Emitenta oraz pozostałe podmioty uczestniczące w procedurze podziału.

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

Emitent nie prowadzi tego typu działań.

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

Czynniki zewnętrzne pozytywne:

- dogodna lokalizacja – siedziba oraz oddziały posiadają bezpośrednie połączenia z głównymi drogami miast, w których się znajdują
- duży popyt na wynajem powierzchni biurowych i magazynowych ze względu na dogodną lokalizację nieruchomości oraz zauważalny przyrost nowo powstających firm

- dotacje unijne dla nowych przedsiębiorców
- duża dywersyfikacja branż najemców
- obniżka stóp procentowych
- dostęp do kapitału (Spółka notowana na rynku głównym GPW),

Czynniki zewnętrzne negatywne:

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

Czynniki pozytywne wewnętrzne:

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

Czynniki negatywne, wewnętrzne:

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

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

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

W 2016 roku zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem nie wystąpiły.

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

Umowy takie w Spółce nie występują.

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

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

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

Za 2015 rok Zarządowi ELKOP S.A. wypłacono wynagrodzenie:

Prezes Zarządu	Wynagrodzenie z tytułu umowy o pracę w wysokości brutto	Wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w wysokości brutto
Jacek Koralewski	24.000,00 zł	153.900,00 zł

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

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

Za 2015 rok Radzie Nadzorcza ELKOP S.A. wypłacono wynagrodzenia:

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

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

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

Zobowiązania takie nie występują.

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

**Zarząd**

Jacek Koralewski - Prezes Zarządu ELKOP S.A.





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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

#### **Rada Nadzorcza**

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

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

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

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

**Uwaga:**

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

**Od dnia publikacji raportu okresowego za III kwartał 2016 r., tj. od dnia 08 listopada 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, struktura akcjonariatu Spółki ELKOP S.A. przedstawiała się następująco:**

**Akcjonariat Spółki ELKOP S.A. na dzień 08 listopada 2016 roku:**

Lp.	AKCJONARIUSZ	L. AKCJI	% AKCJI	L. GŁOSÓW	% GŁOSÓW
1	DAMF INVEST S.A.	8 734 070	72,78	8 734 070	72,78
2	Pozostali	3 265 930	27,22	3 265 930	27,22
	Razem	12 000 000	100%	12 000 000	100%

**Akcjonariat Spółki ELKOP S.A. na dzień 31 grudnia 2016 roku:**

Lp.	AKCJONARIUSZ	LICZBA AKCJI	% AKCJI	LICZBA GŁOSÓW	% GŁOSÓW
1	DAMF INVEST S.A.	8 797 338	73,31	8 797 338	73,31
2	Pozostali	3 202 662	26,69	3 202 662	26,69
3	Razem	12 000 000	100%	12 000 000	100%

Emitent informuje ponadto, że akcje spółki ELKOP S.A. posiadane bezpośrednio przez spółkę DAMF Invest S.A. w Płocku wskazane w punkcie 1 powyższej tabeli były również jednocześnie pośrednio posiadane przez Pana Mariusza Patrowicz oraz Pana Damiana Patrowicz. Pośrednie posiadanie akcji o których mowa powyżej wynika z faktu pozostawiania przez Pana Mariusza Patrowicz oraz Pana Damiana Patrowicz podmiotami dominującymi wobec spółki DAMF Invest S.A. w rozumieniu art. 4 pkt. 14 Ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 r. (Dz. U. Nr 184, poz. 1539 z późn. zm.).

W dniu 30.12.2016 r. Pan Mariusz Patrowicz o utracił statusu podmiotu dominującego wobec spółki DAMF Invest S.A. w Płocku. Tym samym w dniu 30.12.2016 r. pośrednio zbył wszystkie posiadane: 8.797.338 akcji Spółki ELKOP S.A. w Chorzowie, która to ilość stanowiła łącznie 73,31 % udziału w kapitale zakładowym ELKOP S.A. i uprawniała pośrednio do oddania 8.797.338 głosów, stanowiących 73,31 % udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu spółki ELKOP S.A. Pan Mariusz Patrowicz poinformował, że aktualnie bezpośrednio i pośrednio nie posiada akcji ELKOP S.A. a ponadto, że żadne podmioty od niego zależne nie posiadają akcji ELKOP S.A. oraz, że nie zawierał żadnych porozumień ani umów, których przedmiotem było by przekazanie uprawnienia do wykonywania prawa głosu.

**Akcjonariat Spółki ELKOP S.A. na dzień publikacji sprawozdania tj. na dzień 01 marca 2017 roku.:**

Lp.	AKCJONARIUSZ	LICZBA AKCJI *	% AKCJI	LICZBA GŁOSÓW	% GŁOSÓW
1	PATRO INVEST Sp. z o.o.	43 986690	73,31	43 986 690	73,31
2	Słoneczne Inwestycje Sp. z o.o.	3 685 720	6,14	3 685 720	6,14
3	Pozostali	12 327 590	20,55	12 327 590	20,55
4	Razem	60 000 000	100%	60 000 000	100%



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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

## **LICZBA AKCJI \***

Zarządu Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie na wniosek Emitenta określił dzień 15 lutego 2017 r. jako dzień podziału 12.000.000 (dwanaście milionów) akcji spółki ELKOP S.A. o wartości nominalnej 3,50 zł (trzy złote pięćdziesiąt groszy), oznaczonych kodem PLELKOP00013, na 60.000.000 (sześćdziesiąt milionów) akcji spółki ELKOP S.A. o wartości nominalnej 0,70 zł (siedemdziesiąt groszy) każda. Z dniem 15 lutego 2017 r. kodem PLELKOP00013 oznaczonych jest 60.000.000 (sześćdziesiąt milionów) akcji spółki ELKOP S.A. o wartości nominalnej 0,70 zł (siedemdziesiąt groszy) każda.

Emitent informuje ponadto, że akcje spółki ELKOP S.A. posiadane bezpośrednio przez spółkę PATRO INVEST Sp. z o.o. w Płocku wskazane w punkcie 1 powyższej tabeli są również posiadane pośrednio przez DAMF Invest S.A. w Płocku. DAMF INVEST S.A. w Płocku jest jedynym właścicielem spółki PATRO INVEST Sp. z o.o.

Emitent informuje ponadto, że akcje spółki ELKOP S.A. posiadane pośrednio przez spółkę DAMF Invest S.A. w Płocku wskazane w punkcie 1 powyższej tabeli są również jednocześnie pośrednio posiadane przez Pana Damiana Patrowicz. Pośrednie posiadanie akcji o których mowa powyżej wynika z faktu pozostawiania przez Pana Damiana Patrowicz podmiotami dominującymi wobec spółki DAMF Invest S.A. w rozumieniu art. 4 pkt. 14 Ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 r. (Dz. U. Nr 184, poz. 1539 z późn. zm.)

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

Powyższe w Spółce nie wystąpiło.

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

W Spółce nie wdrożono systemu kontroli akcji pracowniczych.

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

### **ROK 2016**

ELKOP Spółka Akcyjna  
Kapitał zakładowy: 42.000.000 zł w całości opłacony  
Sąd Rej. Katowice-Wschód w Katowicach Wydz. VIII Gospodarczy  
KRS 0000176582

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

Nr rachunku bankowego:  
13 1600 1462 0008 4561 8284 1001

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

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

Strony uzgodniły wynagrodzenie:

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

#### **ROK 2015**

Rada Nadzorcza ELKOP S.A. dokonała wyboru podmiotu, który przeprowadzi badanie i oceni jednostkowe sprawozdanie finansowe ELKOP S.A. za 2015 rok oraz dokona przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego raportu śródrocznego za okres półroczny kończący się dnia 30.06.2016 r. spółki ELKOP S.A.

W dniu 18.01.2016 r. Spółka podpisała umowę z podmiotem wybranym przez Radę Nadzorczą: Marcin Grzywacz Audyt Doradztwo Szkolenia, z siedzibą w Warszawie przy ul. Brukselskiej 33 lok. 9, NIP 7962397464, REGON 146897770. Nr 3872 na liście biegłych rewidentów prowadzonej przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów.

Strony uzgodniły wynagrodzenie:

- za badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2015, w kwocie 6.000,00 złotych netto.
- za przegląd jednostkowego raportu śródrocznego sprawozdania finansowego za okres półroczny kończący się dnia 30.06.2016 r. w kwocie 4.000,00 złotych netto.

Chorzów, dnia 01 marca 2017 roku

Prezes Zarządu  
Jacek Koralewski