



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

PÓŁROCZNE SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI ELKOP SE

za okres

od dnia 01.01.2021 roku

do dnia 30.06.2021 roku

Płock, dnia 20 września 2021 roku

ELKOP Spółka Europejska

Kapitał zakładowy: 18.418.880,00 EUR w całości opłacony

Sąd Rej. dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi Sąd Gosp. XX Wyd. Gosp. KRS NIP: 627-001-16-20
KRS 0000782225 REGON: 272549956

Nr rachunku bankowego:

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

SPIS TREŚCI:

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

ELKOP Spółka Europejska

Kapitał zakładowy: 18.418.880,00 EUR w całości opłacony

Sąd Rej. dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi Sąd Gosp. XX Wyd. Gosp. KRS NIP: 627-001-16-20
KRS 0000782225 REGON: 272549956

Nr rachunku bankowego:

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

- przy czym jeżeli odpowiednie informacje zostały przedstawione w półrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym, obowiązek uznaje się za spełniony poprzez wskazanie miejsca zamieszczenia tych informacji; 10

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

- a) nazwy (firmy) podmiotu, któremu zostały udzielone poręczenia lub gwarancje,
- b) łącznej kwoty kredytów lub pożyczek, która w całości lub w określonej części została odpowiednio poręczona lub gwarantowana,
- c) okresu, na jaki zostały udzielone poręczenia lub gwarancje,
- d) warunków finansowych, na jakich zostały udzielone poręczenia lub gwarancje, ze wskazaniem wynagrodzenia emitenta lub jednostki od niego zależnej za udzielenie poręczeń lub gwarancji,
- e) charakteru powiązań istniejących pomiędzy emitentem a podmiotem, który zaciągnął kredyty lub pożyczki; 12

X. Inne informacje, które zdaniem emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta; 13

XI. Opis czynników i zdarzeń w szczególności o nietypowym charakterze mających znaczny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe 18

XII. Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej do końca roku 19

XIII. Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego na które Spółka jest narażona 19



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

I. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

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

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

Sprawozdanie Zarządu z działalności ELKOP SE za pierwsze półrocze 2021 r. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

W świetle powyższego Zarząd ELKOP SE przedstawia poniżej z zachowaniem należytej staranności i dokładności Sprawozdanie Zarządu z działalności ELKOP SE za okres od dnia 01.01.2021 r. do dnia 30.06.2021 r.

Prezes Zarządu
Jacek Koralewski

Wiceprezes Zarządu
Anna Kajkowska



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

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

Rada Nadzorcza ELKOP SE dokonała wyboru podmiotu: Firma Audytorska INTERFIN Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie przy ul. Radzikowskiego 27/03, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod nr 529. Podmiot został utworzony w 1990 roku i wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie XI Wydział Gospodarczy pod nr 0000145852. Podmiot uprawniony do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki ELKOP SE za rok 2020 i 2021 oraz przeglądu sprawozdania za pierwsze półrocze 2020 roku oraz pierwsze półrocze 2021 roku. Firma Audytorska INTERFIN Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, to firma audytorska, z którą Spółka ELKOP SE współpracowała w latach 2018 i 2019. Zawarta umowa będzie drugą umową na badanie sprawozdania finansowego w rozumieniu art. 66 ust. 5 ustawy o rachunkowości, w związku z art. 17 ust. 8 przywołanego rozporządzenia – Umowa została zawarta na okres dwóch lat.

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

Prezes Zarządu
Jacek Koralewski

Wiceprezes Zarządu
Anna Kajkowska



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

Emitent na dzień 30 czerwca 2021 roku, nie dokonuje konsolidacji sprawozdań finansowych.

Od dnia 17 lutego 2021 r. podmiotem dominującym względem Spółki ELKOP SE jest spółka Patro Invest OÜ z siedzibą w Tallinnie w Estonii, która posiada 50,004 % udziału w kapitale akcyjnym Emitenta.

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

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

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

zostały wydane akcjonariuszom spółki DAMF Inwestycje S.A. w wykonaniu postanowień Planu Połączenia.

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

ELKOP SE nie publikował prognoz wyników finansowych na rok 2021.

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

Akcjonariat Spółki ELKOP SE na dzień publikacji raportu za pierwszy kwartał 2021 r., tj. na dzień 17 maja 2021 roku:

Lp.	AKCJONARIUSZ	L. AKCJI	% AKCJI	L. GŁOSÓW	% GŁOSÓW
1	PATRO Invest OÜ	23 025 500	50,004	23 025 500	50,004
2	Pozostali	23 021 700	49,996	23 021 700	49,996
	razem	46 047 200	100	46 047 200	100



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Akcjonariat Spółki ELKOP SE na dzień publikacji raportu za pierwsze półrocze 2021 r.,
tj. na dzień 20 września 2021 roku:

Lp.	AKCJONARIUSZ	L. AKCJI	% AKCJI	L. GŁOSÓW	% GŁOSÓW
1	PATRO Invest OÜ	23 025 500	50,004	23 025 500	50,004
2	Pozostali	23 021 700	49,996	23 021 700	49,996
	razem	46 047 200	100	46 047 200	100

Pośrednie posiadanie akcji:

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

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Zarząd:

Prezes Zarządu na dzień przekazania niniejszego raportu oraz raportu za pierwsze półrocze 2021 roku, nie posiadał akcji Emitenta.

Wiceprezes Zarządu na dzień przekazania niniejszego raportu oraz raportu za pierwsze półrocze 2021 roku, nie posiadała akcji Emitenta.

Rada Nadzorcza:

Na dzień przekazania niniejszego raportu oraz raportu za pierwszy kwartał 2021 r., członkowie Rady Nadzorczej nie posiadali akcji Emitenta.

- Patrowicz Mariusz – 0 akcji
- Wojciech Hetkowski - 0 akcji
- Patrowicz Małgorzata - 0 akcji
- Patrowicz Damian - 0 akcji
(pośrednio przez Spółkę Patro Invest OÜ posiada 23.025.500 akcji Emitenta)
- Patrowicz Martyna - 0 akcji
- Stachowicz Adam - 0 akcji

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

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

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Uwaga:

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

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

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

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

- a. **INFORMACJI O PODMIOCIE, Z KTÓRYM ZOSTAŁA ZAWARTA TRANSAKCYJA,**
- b. **INFORMACJI O POWIĄZANIACH EMITENTA LUB JEDNOSTKI OD NIEGO ZALEŻNEJ Z PODMIOTEM BĘDĄCYM STRONĄ TRANSAKCYI,**
- c. **INFORMACJI O PRZEDMIOCIE TRANSAKCYI,**



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- d. **ISTOTNYCH WARUNKÓW TRANSAKCJI, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM WARUNKÓW FINANSOWYCH ORAZ WSKAZANIEM OKREŚLONYCH PRZEZ STRONĘ SPECYFICZNYCH WARUNKÓW, CHARAKTERYSTYCZNYCH DLA TEJ UMOWY, W SZCZEGÓLNOŚCI ODBIEGAJĄCYCH OD WARUNKÓW POWSZECHNIE STOSOWANYCH DLA DANEGO TYPU UMÓW,**
- e. **INNYCH INFORMACJI DOTYCZĄCYCH TYCH TRANSAKCJI, JEŻELI SĄ NIEZBĘDNE DO ZROZUMIENIA SYTUACJI MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ I WYNIKU FINANSOWEGO EMITENTA,**
- f. **WSZELKICH ZMIAN TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, OPISANYCH W OSTATNIM SPRAWOZDANIU ROCZNYM, KTÓRE MOGŁY MIEĆ ISTOTNY WPŁYW NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY EMITENTA PRZY CZYM JEŻELI ODPOWIEDNIE INFORMACJE ZOSTAŁY PRZEDSTAWIONE W PÓŁROCZNYM SKRÓCONYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, OBOWIĄZEK UZNAJE SIĘ ZA SPEŁNIONY POPRZEZ WSKAZANIE MIEJSCA ZAMIESZCZENIA TYCH INFORMACJI;**

W I półroczu 2021 r. Emitent nie dokonywał transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe. Emitent istotne zawarte transakcje opisał poniżej.

Zaciągnięte pożyczki długoterminowe:

Umowy otrzymanych pożyczek pieniężnych wg stanu na dzień 30.06.2021 r.						
Wierzyciele	Data zawarcia pożyczki	Kwota pożyczki	Termin spłaty pożyczki	Wysokość oprocentowania	Pozostały kapitał do spłaty	Zabezpieczenie spłaty
FON SE	30.12.2019	27.200 tys. zł	31.12.2024	WIBOR dla depozytów jedno miesięcznych w roku 2020. Od 01.01.2021 1 m+ 1%	25 913 tys. zł	weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Umowy przejęcia długu FON Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.						
wg. stanu na dzień 30.06.2021 r.						
Wierzyciele	Data przejęcia długu	Kwota przejętego długu wraz z odsetkami	Termin spłaty długu	Wysokość oprocentowania	Pozostały kapitał do spłaty	Zabezpieczenie spłaty
FON SE	27.06.2019	19.994 tys. zł	31.12.2024	WIBOR dla depozytów 1 jedno miesięcznych +4,5%	4 848 tys. zł	hipoteka

Spółka wykazuje w zobowiązaniach krótkoterminowych- krótkoterminowe pożyczki otrzymane 661 tys. zł. Jest to kwota odpowiadająca spłacie części pożyczki po dniu bilansowym.

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

- a. **NAZWY (FIRMY) PODMIOTU, KTÓREMU ZOSTAŁY UDZIELONE PORĘCZENIA LUB GWARANCJE,**
- b. **ŁĄCZNEJ KWOTY KREDYTÓW LUB POŻYCZEK, KTÓRA W CAŁOŚCI LUB W OKREŚLONEJ CZĘŚCI ZOSTAŁA ODPOWIEDNIO PORĘCZONA LUB GWARANTOWANA,**
- c. **OKRESU, NA JAKI ZOSTAŁY UDZIELONE PORĘCZENIA LUB GWARANCJE,**
- d. **WARUNKÓW FINANSOWYCH, NA JAKICH ZOSTAŁY UDZIELONE PORĘCZENIA LUB GWARANCJE, ZE WSKAZANIEM WYNAGRODZENIA EMITENTA OKREŚLENIEM WYNAGRODZENIA EMITENTA LUB JEDNOSTKI OD NIEGO ZALEŻNEJ ZA UDZIELENIE PORĘCZEŃ LUB GWARANCJI,**
- e. **CHARAKTERU POWIĄZAŃ ISTNIEJĄCYCH POMIĘDZY EMITENTEM A PODMIOTEM, KTÓRY ZACIĄGNAŁ KREDYTY LUB POŻYCZKI;**

W okresie I półrocza 2021 roku ELKOP SE nie udzielała poręczeń kredytu lub poręczeń pożyczek lub gwarancji.



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

Spółka ELKOP SE za pierwsze półrocze 2021 roku osiągnęła:

- Przychody ze sprzedaży usług: 5 931 tys. zł
- Zysk z działalności operacyjnej: 1 216 tys. zł
- Zysk przed opodatkowaniem 751 tys. zł
- Zysk netto: 564 tys. zł
- Aktywa razem: 121 925 tys. zł
- Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej: 1 700 tys. zł
- Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej: 31 tys. zł
- Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej: -2 510 zł
- Kapitał własny: 77 936 tys. zł
- Kapitał zakładowy: 78 836 tys. zł /18.418.880 EUR/

Podstawowym czynnikiem w działalności Emitenta, mającym znaczny wpływ na osiągnięte przychody oraz zysk, była systematyczna i konsekwentna polityka podnoszenia jakości świadczonych usług poprzez podnoszenie standardu nieruchomości, rozwijaniu wachlarza dostępnych usług dla najemców oraz szeroko prowadzona kampania marketingowa mająca na celu doprowadzenie do rozpoznawalności marki ELKOP SE, a tym samym doprowadzenie do całkowitej zajętości powierzchni komercyjnych przez Najemców. Przychody netto z wynajmu własnych nieruchomości w pierwszym półroczu 2021 r. wyniosły 5 910 tys. zł. Jest to wzrost w stosunku do pierwszego półrocza 2020 r. o 79 tys. zł.

Przychody netto ze świadczenia usług wynajmu własnych nieruchomości za I półrocze 2021 r. wyniosły 5 910 374,60 zł.

Zarządzanie portfelem jest strategiczną formą zarządzania ukierunkowaną na długookresowe cele, które zostaną osiągnięte poprzez uwzględnienie, stworzenie oraz wdrożenie strategii mających na celu optymalizację rentowności nieruchomości. Usługi związane z zarządzaniem



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

portfelem nieruchomości, zazwyczaj koncentrują się na maksymalizacji przychodów z nieruchomości, zarządzaniem najmem, identyfikacji i minimalizacji ryzyk oraz optymalnym wykorzystaniu zasobów zarówno pod względem operacyjnym, jak i finansowym. Przy zarządzaniu portfelem nieruchomości niezwykle ważna jest optymalizacja, a co za tym idzie - standaryzacja usług i planowanie każdego etapu procesu.

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

Główne cele strategiczne:

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

Główne kierunki rozwoju:

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Rozwój Spółki uwzględniający stabilny fundament ELKOP SE poprzez:

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

Komercjalizacja powierzchni przeznaczonych do wynajmu wg stanu na 30.06.2021 r. :

- Chorzów: biura wynajęte 90 %, hale wynajęte 100 %
- Elbląg: biura wynajęte 77 %, hale wynajęte 100 %
- Płock siedziba: powierzchnie wynajęte 100 %
- Płock COC: powierzchnie handlowo-usługowo-biurowe wynajęte 67 %
- Poznań: powierzchnia handlowo – usługowa wynajęte 98 %

W ocenie Zarządu istotnymi zdarzeniami, które miały miejsce w pierwszym półroczu 2021 roku były następujące wydarzenia:

- Dnia 11.03.2021 r. raportem bieżącym nr 8/2021 Emitent poinformował, że w dniu 11 marca 2021 r. Emitent zawarł ze spółką FON SE z siedzibą w Tallinie porozumienie do umowy przejęcia własności nieruchomości komercyjnej położonej w Poznaniu w zamian za przejęcie długów o której zawarciu Emitent informował w raporcie ESPI nr 25/2019 z dnia 27 czerwca 2019 r. Na mocy porozumienia z dnia 11 marca 2021 r. strony postanowiły, że spłata przejętego na podstawie umowy z dnia 27 czerwca 2019 r. długu tj. pożyczki wraz z odsetkami na rzecz FON SE przez Emitenta nastąpi jednorazowo w terminie do dnia 31 grudnia 2024 r. Pozostałe warunki przejętej przez Emitenta pożyczki pozostają bez zmian.



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- Dnia 25.06.2021 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ELKOP SE.

Istotne uchwały podjęte przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie :

- **Uchwała nr 5/2021 ZWZ** ELKOP SE z siedzibą w Płocku z dnia 25.06.2021 r.

w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok 2020.

ZWZ zatwierdziło sprawozdanie Zarządu Spółki ELKOP SE z działalności w 2020 roku.

- **Uchwała nr 6/2021 ZWZ** ELKOP SE z siedzibą w Płocku z dnia 25.06.2021 r.

w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok 2020 to jest za okres od dnia 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 r.

ZWZ zatwierdziło sprawozdanie finansowe Zarządu Spółki ELKOP SE za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r., na które składają się:

- a. bilans sporządzony na dzień 31.12.2020 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 124 480 860,04 zł,
 - b. rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. wykazujący zysk netto w wysokości 418 956,96 zł,
 - c. zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 10 421 505,96 zł,
 - d. rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r., wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 774 209,28 zł,
 - e. dodatkowe informacje i objaśnienia.
- **Uchwała nr 7/2021 ZWZ** ELKOP SE z siedzibą w Płocku z dnia 25.06.2021 r.
- w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółki za rok 2020.
- ZWZ zatwierdziło sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółki z działalności za rok 2020.
- **Uchwała nr 8/2021 ZWZ** ELKOP SE z siedzibą w Płocku z dnia 25.06.2021 r.



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółki z oceny sprawozdania Zarządu Spółki z działalności w roku 2020 oraz sprawozdania finansowego za rok 2020.

ZWZ zatwierdziło sprawozdanie Rady Nadzorczej z oceny sprawozdania Zarządu Spółki z działalności w roku 2020 oraz sprawozdania finansowego za rok 2020.

- **Uchwała nr 9/2021 ZWZ ELKOP SE** z siedzibą w Płocku z dnia 25.06.2021 r.

w sprawie wyrażenia opinii dotyczącej Sprawozdania o wynagrodzeniach Członków Zarządu i Rady Nadzorczej za rok 2019 oraz 2020.

ZWZ pozytywnie zaopiniowało Sprawozdanie o wynagrodzeniach Członków Zarządu i Rady Nadzorczej ELKOP SE o wynagrodzeniach Członków Zarządu i Rady Nadzorczej za rok 2019 oraz rok 2020.

- **Uchwała nr 10/2021 ZWZ ELKOP SE** z siedzibą w Płocku z dnia 25.06.2021 r.

w sprawie przeznaczenia zysku netto za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.

ZWZ ustaliło, że zysk netto Spółki za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. w wysokości 418 956,96 zł (czterysta osiemnaście tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt sześć złotych dziewięćdziesiąt sześć groszy) zostanie w całości przeznaczony na kapitał zapasowy.

- **Uchwały nr 11/2021 i 12/2021 ZWZ ELKOP SE** z siedzibą w Płocku z dnia 25.06.2021 r.

w sprawie udzielenia Zarządowi absolutorium z wykonania obowiązków w roku 2020 roku.

ZWZ udzieliło absolutorium Prezesowi i Wiceprezesowi Zarządowi ELKOP SE.

- **Uchwały od nr 13/2021 do 18/2021 ZWZ ELKOP SE** z siedzibą w Płocku z dnia 25.06.2021 r.

w sprawie udzielenia Członkom Rady Nadzorczej absolutorium z wykonania obowiązków w roku 2020.

ZWZ udzieliło wszystkim członkom rady Nadzorczej absolutorium z wykonania obowiązków w roku 2020.



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

ISTOTNE WYDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Dnia 31.08.2021 r. raportem bieżącym nr 14/2021 Emitent poinformował, że w dniu 31 sierpnia 2021 r. do Spółki wpłynęło oświadczenie członka Rady Nadzorczej i Komitetu Audytu Pana Adama Stachowicz o rezygnacji z pełnionej funkcji w Radzie Nadzorczej Emitenta. Złożona przez Pana Adama Stachowicza rezygnacja z pełnionej funkcji jest skuteczna z dniem 31.08.2021 r. W związku z rezygnacją z pełnionej funkcji w Radzie Nadzorczej Emitenta, jednocześnie Pan Adam Stachowicz zrezygnował z pełnionej funkcji w Komitecie Audytu Spółki.

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

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

Emitent po przeprowadzeniu analizy aktualnie zaistniałej sytuacji związanej z epidemią koronawirusa SARS-CoV-2, wywołującego chorobę COVID-19, oraz jego potencjalnego wpływu na działalność Emitenta - wskazuje, że na dzień publikacji sprawozdania, Emitent nie zauważa wpływu ww. sytuacji na działalność Emitenta.

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

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

wynajmu. Spółka nieprzerwanie dąży do osiągnięcia kompletnego obłożenia nieruchomości własnych.

Emitent wskazuje, że ze względu na profil prowadzonej wiodącej działalności, Spółka jest narażona na negatywne konsekwencje epidemii koronawirusa SARS-CoV-2 wywołującego chorobę COVID19. Głównym źródłem przychodów Emitenta są czynsze uzyskiwane z wynajmu portfelowych nieruchomości. Emitent posiada nieruchomości o różnym profilu oraz klientów z wielu gałęzi gospodarki, w tym takich, które mogą być narażone na negatywne konsekwencje sytuacji epidemiologicznej, co może negatywnie wpłynąć na przychody Spółki w następnych okresach sprawozdawczych.

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

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

Ryzyko związane z wpływem pandemii koronawirusa SARS-CoV-2 wywołującego zakaźną chorobę COVID-19 na działalność Emitenta

Ze względu na rodzaj prowadzonej wiodącej działalności Spółka jest narażona na negatywne konsekwencje pandemii koronawirusa SARS-CoV-2 wywołującego zakaźną chorobę COVID-19. Głównym źródłem przychodów Emitenta jest wynajmem nieruchomości komercyjnych. Emitent posiada nieruchomości o różnym profilu oraz klientów z wielu gałęzi gospodarki, w tym takich, które mogą być narażone na negatywne konsekwencje sytuacji epidemiologicznej co może przełożyć się bezpośrednio na przychody Spółki w przyszłości. Zarząd Spółki nie jest w stanie przewidzieć pełnych konsekwencji i skali spadku przychodów z działalności podstawowej, jednakże Emitent przewiduje, że obecna sytuacja może odbić się negatywnie na wynikach Spółki.

ELKOP Spółka Europejska

Kapitał zakładowy: 18.418.880,00 EUR w całości opłacony

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

KRS 0000782225

REGON: 272549956

Nr rachunku bankowego:

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Emitent również informuje, że wdraża procedury ochronne mające na celu ograniczenie możliwości zakażenia się przez wszystkich pracowników oraz kontrahentów Spółki, w szczególności Spółka dąży do eliminacji kontaktów osobistych i maksymalnie ogranicza spotkania, co powinno umożliwić Spółce niezakłóconą działalność.

Ryzyko związane z uzależnieniem Emitenta od odbiorców

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

Ryzyko związane z realizowanymi kontraktami

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

Ryzyko kredytowe

Rozumiane jest jako brak możliwości wywiązania się z zobowiązań przez wierzycieli Spółki. Ryzyko kredytowe związane jest z trzema głównymi obszarami: wiarygodność kredytowa kooperantów handlowych, wiarygodność kredytowa instytucji finansowych tj. banków, wiarygodność kredytowa podmiotów, w które Spółka inwestuje, udziela pożyczek. Spółka na bieżąco monitoruje stany należności od kontrahentów, przez co narażenie jej na ryzyko nieściągalności należności jest ograniczane. W zakresie wolnych środków pieniężnych Spółka korzysta z krótkoterminowych lokat bankowych. Spółka udzielając potencjalnie przyszłych



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

pożyczek, w tym także spółkom portfelowym na ich bieżącą działalność, na podstawie umów inwestycyjnych, będzie na bieżąco monitorowała ich sytuację majątkową i wynik finansowy, oceniając i ograniczając poziom ryzyka kredytowego dla ewentualnie udzielonych pożyczek.

Ryzyko „złych” pożyczek

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

Ryzyko zabezpieczenia pożyczek

Z uwagi na dużą konkurencyjność na rynku mikro i małych pożyczek istnieje ryzyko, iż Emitent nie będzie mógł żądać odpowiedniego poziomu zabezpieczenia udzielonej pożyczki. Emitent zamierza minimalizować powyższe ryzyko poprzez odpowiedni dobór projektów finansowanych z udzielanych pożyczek, jak i właściwą ocenę zdolności finansowej pożyczkobiorców. Nie można jednak wykluczyć błędnej oceny zdolności pożyczkobiorcy, udzielonego zabezpieczenia lub niedostatecznego rozpoznania ryzyka w efekcie którego dojdzie do niespłacalności udzielonej pożyczki i nieściągalności długu. Chybione decyzje powinny mieć jednak charakter jednostkowy i nie powinny istotnie wpływać na wynik finansowy Emitenta.

Ryzyko windykacji należności

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Ryzyko związane z 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 inflacji

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

Ryzyko związane z polityką gospodarczą w Polsce

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

Ryzyko związane z celami strategicznymi

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 nieosiągnięcia wszystkich założonych celów strategicznych. W związku z tym przychody i zyski osiągnięte w przyszłości



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

przez 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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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 SE, Członek Rady Nadzorczej: Atlantis SE, Fon SE, Investment Friends SE, Investment Friends Capital SE.
- Anna Kajkowska – Wiceprezes Zarządu ELKOP SE, Członek Rady Nadzorczej: Investment Friends SE.

Powiązania osobowe Rada Nadzorcza ELKOP SE



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- Wojciech Hetkowski - Członek Rady Nadzorczej: ELKOP SE, ATLANTIS SE, FON SE, INVESTMENT FRIENDS CAPITAL SE, INVESTMENT FRIENDS SE.
- Mariusz Patrowicz - Członek Rady Nadzorczej: ELKOP SE,
- Małgorzata Patrowicz - Członek Rady Nadzorczej: ELKOP SE, ATLANTIS SE, FON SE, INVESTMENT FRIENDS CAPITAL SE, INVESTMENT FRIENDS SE. Prezes Zarządu., PATRO INWESTYCJE SP. Z O.O.,
- Damian Patrowicz – Członek Rady Nadzorczej: ELKOP SE, Prezes Zarządu: FON SE, INVESTMENT FRIENDS CAPITAL SE , ATLANTIS SE, Członek Zarządu: PATRO INWESTYCJE SP. Z O.O., PATRO INVEST OÜ
- Martyna Patrowicz – Członek Rady Nadzorczej: ELKOP SE, ATLANTIS SE, FON SE, INVESTMENT FRIENDS CAPITAL SE.
- Adam Stachowicz – Członek Rady Nadzorczej: ELKOP SE, Prezes Zarządu KOPANINA SP. Z O.O.

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

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

Akcje Emitenta notowane są 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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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 ze względu na to, że majątek emitenta nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania albo w przypadku umorzenia przez sąd postępowania upadłościowego ze względu na to, że majątek emitenta nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania,
- 5) jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
- 6) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu,
- 7) jeżeli w ciągu ostatnich 3 miesięcy nie dokonano żadnych transakcji giełdowych na danym instrumencie finansowym,



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- 8) wskutek podjęcia przez emitenta działalności, zakazanej przez obowiązujące przepisy prawa,
 - 9) wskutek otwarcia likwidacji emitenta.
3. Wykluczając instrumenty finansowe w przypadkach określonych w ust. 2 pkt. 1), 3) oraz 5) Zarząd Giełdy bierze pod uwagę strukturę własności emitenta, ze szczególnym uwzględnieniem wartości i liczby akcji emitenta, będących w posiadaniu akcjonariuszy, z których każdy posiada nie więcej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.
 4. Wykluczając instrumenty finansowe w przypadkach określonych w ust. 2 pkt. 3) oraz 5) Zarząd Giełdy bierze dodatkowo pod uwagę wartość przeciętnego dziennego obrotu danym instrumentem finansowym w ciągu ostatnich 6 miesięcy.
 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt. 6), wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu giełdowego może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.
 6. Wykluczając instrumenty finansowe w przypadku określonym w ust. 2 pkt. 7) Zarząd Giełdy nie bierze pod uwagę okresu zawieszenia obrotu danym instrumentem finansowym.

Ryzyko aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych należących do Spółki

Zarząd Emitenta w oparciu o zapisane w polityce rachunkowości zasady, zobowiązany jest do wyceny aktywów Spółki stanowiących nieruchomości ujmowane jako inwestycje długoterminowe. Kierownik jednostki musi określić cel nabycia nieruchomości, który decyduje o jej klasyfikacji i sposobie wyceny. Wybraną metodę stosuje się nie przerwalnie, w sposób ciągły, z roku na rok. Nieruchomość inwestycyjna to – zgodnie z MSR 40 – nieruchomość, która jest utrzymywana w posiadaniu Emitenta ze względu na przychody z czynszów, przyrost jej wartości lub obie te korzyści. Jednostka do wyceny nieruchomości inwestycyjnej przyjmuje cenę rynkową (wartość godziwą) na podstawie weryfikacji wartości nieruchomości inwestycyjnych –wycenę sporządzoną przez rzeczoznawcę. Mając na uwadze, iż wartość wyceny wrażliwa jest na wiele czynników zewnętrznego otoczenia Emitenta, na które nie ma on wpływu bezpośredniego, wartość nieruchomości inwestycyjnych prezentowana w bilansie Spółki również podlega zmianom. Emitent w ślad za otrzymaną wyceną nieruchomości dokonuje aktualizacji (zwiększenie, zmniejszenie) wartości składników majątku.



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Ryzyko siły wyższej

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

Ryzyko związane z inwestycjami

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

Ryzyko inwestycji w instrumenty finansowe rynku niepublicznego

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

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

Płock, dnia 20 września 2021 roku

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

Prezes Zarządu

Pan Jacek Koralewski

Wiceprezes Zarządu

Pani Anna Kajkowska