



**Siedziba w
Chorzowie**
ul. J. Maronia 44
41-506 Chorzów
tel.: 32 246 24 71
fax: 32 246 20 88

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

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
ELKOP S.A.
za okres
od dnia 01.01.2013 roku do dnia 31.12.2013 roku

Chorzów, 20 marca 2014 roku

Zawartość

I.	List zarządu.....	4
II.	Oświadczenie zarządu.....	5
III.	Oświadczenie o wyborze podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych dokonującego badania sprawozdania finansowego	6
IV.	Informacje określone w przepisach o rachunkowości.....	6
	Opis działalności gospodarczej spółki	6
	Istotne wydarzenia w roku bilansowym	7
	Istotne wydarzenia po roku bilansowym 2013.....	9
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.....	14
VI.	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń z określeniem w jakim stopniu emitent jest na nie narażony...	15
VII.	Oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego.	20
VIII.	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, z uwzględnieniem informacji w zakresie:	21
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.....	21
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.....	25
XI.	Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności emitenta, w tym znanych emitentowi umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami (wspólnikami), umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.	25
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.	25
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 uznać się za spełniony poprzez wskazanie miejsca zamieszkania informacji w sprawozdaniu finansowym	27
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.	27
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.....	27

XVI.	Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach, ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym emitenta	28
XVII.	Opis wykorzystania przez emitenta wpływów z emisji do chwili sporządzenia sprawozdania z działalności	28
XVIII.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie a wcześniej publikowanymi prognozami wyników za dany rok	28
XIX.	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	29
XX.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności	29
XXI.	Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik finansowy za rok obrotowy 2013, z określeniem stopnia wpływu tych czynników lub nietypowych zdarzeń na osiągnięty wynik.....	29
XXII.	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.....	29
XXIII.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem emitenta i jego grupą kapitałową	31
XXIV.	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	31
XXV.	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.....	31
XXVI.	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)	32
XXVII.	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	34
XXVIII.	Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych	34
XXIX.	Informacje o wyborze biegłego rewidenta	34

I. LIST PREZESA ZARZĄDU ELKOP S.A.

Szanowni Państwo,

W imieniu Zarządu ELKOP S.A. mam zaszczyt przedstawić Państwu Sprawozdanie z działalności Spółki za rok 2013.

Miniony rok, to czwarty rok mojej pracy na rzecz Spółki i jej Akcjonariuszy. Był to dla nas kolejny rok funkcjonowania na wysokich obrotach. Pomimo złej koniunktury gospodarczej w Polsce w segmencie deweloperskim i wynajmu nieruchomości komercyjnych, wśród licznych doniesień o upadłościach podmiotów – rok 2013 zakończyliśmy sukcesem.

Za szczególny sukces uznaję zakończenie sprzedaży całej inwestycji domków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej w jednej z najbardziej prestiżowych dzielnic centralnego miasta Śląska. Kolejnym sukcesem było osiągnięcie wynajmu własnych nieruchomości komercyjnych na poziomie 90 %. Spółka oprócz siedziby w Chorzowie posiada oddziały w Płocku i Elblągu oferując do wynajęcia łącznie powierzchnię 26.272 m².

Jednocześnie w 2013 roku podejmowaliśmy działania związane z efektywnym wykorzystaniem posiadanych nieruchomości komercyjnych, konsekwentnie unowocześniając kompleksy biurowo-przemysłowe, usługowo-produkcyjne i magazynowe co przełożyło się na wzrost dynamiki przychodów Spółki.

W 2014 roku ELKOP S.A. będzie kontynuowała dotychczasową strategię działalności, umacniając jej pozycję w branży nieruchomości. Będziemy pracować nad wzmacnianiem i stabilizacją pozycji Emitenta w obszarach, gdzie spółka już oferuje swoje produkty, budować przewagi konkurencyjne poprzez podnoszenie poziomu atrakcyjności oferowanych powierzchni biurowych, usługowo-produkcyjnych i magazynowych. Ponadto planujemy rozszerzenie oferty o nowe obiekty komercyjne i produkcyjne przeznaczone pod wynajem.

Dotychczasowe doświadczenie, obrana strategia działania spółki oraz rosnące przychody wskazują, że rozwój w obszarze inwestycyjnych nieruchomości komercyjnych jest bezpiecznym i zyskownym kierunkiem.

Jestem przekonany, że umiejętnie pokonujemy trudności spowolnienia gospodarczego.

Kierując Spółką będę dążył do realizacji przyjętej strategii dla umacniania zaufania rynku, dla umacniania marki oraz dobra i zysku Akcjonariuszy.

Dziękuję wszystkim Akcjonariuszom, Członkom Rady Nadzorczej i Pracownikom za owocną współpracę.

Z wyrazami szacunku,

Prezes Zarządu
Jacek Koralewski

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 2013 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 2013 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

IV. INFORMACJE OKREŚLONE W PRZEPISACH O RACHUNKOWOŚCI

Zasady rachunkowości zostały zaprezentowane w sprawozdaniu finansowym.

OPIS DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI

Spółka ELKOP S.A. działa na polskim rynku już ponad 60 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 PEPW 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 na 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 osiedla domów jednorodzinnych w katowickiej dzielnicy Zarzecze.

ELKOP S.A. jest w posiadaniu nieruchomości o łącznej wartości ok. 35.230.00,00 złotych. Wynajem powierzchni biurowych oraz hal produkcyjnych i magazynowych, o łącznej powierzchni 26.272 m² jest ważnym elementem działalności Spółki.

ISTOTNE WYDARZENIA W ROKU BILANSOWYM

Raporty przekazywane przez Emitenta na rynek Główny GPW:

- **dnia 13.03.2013 r. Raportem nr 6/2013 Emitent przekazał do publicznej wiadomości aktualizację działalności oraz strategię Emitenta na lata 2013-2015.**
- **dnia 26.04.2013 r. raportem nr 12/2013 Emitent przekazał do publicznej wiadomości informację o rejestracji przez Krajowy Rejestr Sądowy podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii F.**

W drodze emisji 6.186.136 akcji serii F o wartości nominalnej 0,50 zł każda, nastąpiła rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 3.093.068 zł. Sąd Rejonowy Katowice Wschód w Katowicach dokonał rejestracji nowej wysokości kapitału zakładowego Spółki, który aktualnie wynosi 53.001.102,00 zł i dzieli się na 106.002.204 akcje zwykłe na okaziciela o wartości nominalnej 0,50 zł każda w tym: 35.334.068 akcji zwykłych na okaziciela serii E oraz 70.668.136 akcji zwykłych na okaziciela serii F. Każda akcja emitenta daje prawo do jednego głosu tj. łącznie 106.002.204 akcji emitenta daje prawo do oddania 106.002.204 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta. Emitent poinformował, że rejestracja zmiany wysokości kapitału zakładowego nastąpiła w wykonaniu dyspozycji zawartej w uchwale nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 23.07.2010 r. w sprawie: "Emisji warrantów subskrypcyjnych, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki oraz zmiany statutu Spółki" opublikowanej raportem bieżącym nr 40/2010 r. z dnia 25.07.2010 r. w związku z objęciem akcji serii F przez akcjonariuszy o czym Emitent informował raportem bieżącym nr 31/2012 z dnia 22.06.2012 r.

- **dnia 19.06.2013 r. Raportem nr 15/2013 Emitent przekazał do publicznej wiadomości informację o treści uchwał podjętych na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Emitenta, które odbyło się w dniu 19.06.2013 r.**

Istotne uchwały podjęte przez ZWZ:

Uchwała nr 5 – ZWZ zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok 2012.

Uchwała nr 6 – ZWZ zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ELKOP S.A. za rok 2012.

Uchwała nr 7 – ZWZ zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2012.

Uchwała nr 8 – ZWZ zatwierdziło sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej ELKOP S.A. za rok 2012.

Uchwała nr 9 – ZWZ zatwierdziło sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółki za rok 2012.

Uchwała nr 10 – ZWZ zatwierdziło sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółki z oceny Sprawozdania Zarządu Spółki z działalności w roku 2012, Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ELKOP S.A. oraz sprawozdania finansowego za rok 2012 i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2012.

Uchwała nr 11 – ZWZ zatwierdziło podział zysku netto za rok 2012.

Uchwała nr 12 – ZWZ udzieliło Prezesowi Zarządu absolutorium z wykonania obowiązków w 2012 roku.

Uchwała nr 13 – ZWZ udzieliło Wiceprezesowi Zarządu absolutorium z wykonania obowiązków w 2012 roku.

Uchwały od nr 14 do nr 20 – ZWZ udzieliło wszystkim członkom Rady Nadzorczej Spółki absolutorium z wykonania obowiązków w roku 2012.

Uchwały od nr 21 do nr 30 – ZWZ odwołało cały skład Rady Nadzorczej oraz Zarząd Spółki a następnie powołało nie zmieniony skład na następną kadencję.

Uchwała nr 32 – ZWZ dokonało zmian w Statucie Spółki.

- **dnia 20.06.2013 r. Raportem Nr 17/2013 Emitent poinformował o powołaniu Członków organów Spółki na kolejną kadencję.**

- **dnia 25.06.2013 r. Raportem nr 18/2013 Emitent poinformował o ukonstytuowaniu się składu Rady Nadzorczej.**

Skład osobowy i pełnione funkcje Rady Nadzorczej:

Pan Mariusz Patrowicz – Przewodniczący RN

Pan Wojciech Hetkowski – Wiceprzewodniczący RN

Pani Małgorzata Patrowicz – Sekretarz RN

Pan Damian Patrowicz – Członek RN

Pani Marianna Patrowicz – Członek RN

- **dnia 02.07.2013 r. Raportem nr 19/2013 Emitent przedstawił stanowisku Zarządu ELKOP S.A. w związku z wezwaniem do sprzedaży akcji ogłoszonym przez DAMF Invest S.A. w Płocku.**
- **dnia 08.08.2013 r. Raportem nr 20/2013 Emitent poinformował o rejestracji zmian Statutu Spółki i nowej treści Statutu.**
- **dnia 16.08.2013 r. Raportem nr 21/2013 Emitent poinformował o wynikach wezwania na akcje Spółki.**
Emitent poinformował, że w ramach wezwania zawarto transakcje których przedmiotem było 5.935.223 akcji, co stanowiło 5,59 % udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniało do oddania 5.935.223 głosów stanowiących 5,59 % udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.
- **dnia 27.09.2013 r. Raportem nr 26/2013 Emitent poinformował o rejestracji zmian Statutu Spółki i nowej treści Statutu.**

ISTOTNE WYDARZENIA PO ROKU BILANSOWYM 2013

- **dnia 14.01.2014 r. Raportem nr 3/2014 Emitent poinformował o zawarciu znaczącej umowy.**
Zarząd ELKOP S.A. poinformował, że w dniu 13.01.2014 r. Emitent jako pożyczkodawca zawarł umowę pożyczki akcji ze spółką DAMF Invest S.A. w Płocku jako pożyczkobiorcą. Przedmiotem Umowy pożyczki było 4.890.000 akcji spółki ELKOP ENERGY S.A. w Płocku. 4.890.000 akcji ELKOP ENERGY S.A. będących przedmiotem umowy z dnia 13.01.2014 r. stanowiło 30,09% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniało do oddania 4.890.000 głosów stanowiących 30,09 % udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu ELKOP ENERGY S.A. Zwrot przedmiotu pożyczki został określony na dzień 31.12.2015 r.
- **dnia 14.01.2014 r. Raportem nr 4/2014 Emitent poinformował o wyborze podmiotu uprawnionego do przeprowadzania badania jednostkowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok 2013 oraz jednostkowego sprawozdania za pierwsze półrocze 2014 roku.**
Rada Nadzorcza Emitenta na posiedzeniu w dniu 13.01.2014 r. wybrała podmiot GROUND FROST EUROIN AUDYT Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie (kod poczt. 03-731), przy ul. Targowej 20A, zarejestrowaną w Sądzie dla miasta stołecznego Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy – KRS nr 0000061094, NIP 5260014757. Ground Frost Euroin Audyt Sp. z o.o. jest podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych wpisanym na listę biegłych rewidentów prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod numerem

68. Rada Nadzorcza Spółki postanowiła, że Ground Frost Euroin Audyt Sp. z o.o. będzie podmiotem uprawnionym do przeprowadzenia badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki Elkop S.A. za rok obrotowy 2013, badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Elkop S.A. za rok obrotowy 2013, oraz do dokonania przeglądu jednostkowego raportu śródrocznego Spółki Elkop S.A. za okres półroczny kończący się dnia 30.06.2014 r., Emitent nie korzystał do tej pory z usług Ground Frost Euroin Audyt Sp. z o.o., w Warszawie. Umowa z wybranym podmiotem została zawarta na czas wykonania jej przedmiotu.

➤ **dnia 30.01.2014 r. Raportem nr 8/2014 Emitent podał do publicznej wiadomości Uchwały podjęte na NWZ w dniu 30.01.2014 r.**

Istotne uchwały podjęte przez NWZ:

Uchwała nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki ELKOP Spółka Akcyjna z siedzibą w Chorzowie z dnia 30 stycznia 2014 roku w sprawie scalenia (połączenia) akcji Spółki oraz zmiany Statutu Spółki.

§ 1

Działając na podstawie art. 430 Kodeksu spółek handlowych, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie ELKOP Spółki Akcyjnej z siedzibą w Chorzowie (Spółka) niniejszym bez dokonywania zmiany wysokości kapitału zakładowego Spółki postanawia zwiększyć wartość nominalną wszystkich akcji z dotychczasowej wartości nominalnej wynoszącej 0,50 zł (zero złotych i pięćdziesiąt groszy) każda akcja do nowej wartości nominalnej w wysokości 3,50 zł (trzy złote i pięćdziesiąt groszy) każda akcja, przy jednoczesnym proporcjonalnym zmniejszeniu ilości akcji w ten sposób, że dotychczasową liczbę akcji Spółki wszystkich serii E oraz F w łącznej liczbie 106002204 (sto sześć milionów dwa tysiące dwieście cztery) o wartości nominalnej 0,50 zł (zero złotych i pięćdziesiąt groszy) zastępuje się nowymi akcjami jednej serii A w liczbie 15143172 (piętnaście milionów sto czterdzieści trzy tysiące sto siedemdziesiąt dwie) akcje, o wartości nominalnej 3,50 zł (trzy złote i pięćdziesiąt groszy) każda (scalenie akcji).

§ 2

Celem scalenia akcji, o którym mowa w § 1 niniejszej Uchwały jest uniknięcie kwalifikowania akcji spółki do segmentu listy alertów Warszawskiej Giełdy Papierów Wartościowych S.A. Zarząd Emitenta jest przekonany, że właściwym i optymalnym dla inwestorów systemem notowań akcji Emitenta jest wyłącznie system notowań ciągłych.

§ 3

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie ELKOP Spółki Akcyjnej z siedzibą w Chorzowie upoważnia i zobowiązuje Zarząd Spółki do podjęcia wszelkich możliwych i zgodnych z obowiązującymi przepisami prawa czynności, w tym także niewymienionych w niniejszej Uchwale, a zmierzających bezpośrednio lub pośrednio do realizacji postanowień niniejszej Uchwały, w tym w szczególności postanowień § 1 w zakresie dokonania scalenia akcji Spółki w ten sposób, że siedem akcji każdej serii E i F Spółki o wartości nominalnej 0,50 zł

(zero złotych i pięćdziesiąt groszy) każda zostanie wymienionych na 1 (jedną) akcję serii A o wartości nominalnej 3,50 zł (trzy złote i pięćdziesiąt groszy) każda. W szczególności Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki upoważnia Zarząd do wyznaczenia dnia (dzień referencyjny), według stanu na który zostanie ustalona liczba akcji Spółki o wartości nominalnej 0,50 zł (zero złotych i pięćdziesiąt groszy) każda, zapisanych na poszczególnych rachunkach papierów wartościowych akcjonariuszy, w celu wyliczenia liczby akcji Spółki o nowej wartości nominalnej 3,50 zł (trzy złote i pięćdziesiąt groszy) każda, które w związku ze scaleniem, powinny zostać w ich miejsce wydane poszczególnym posiadaczom tych rachunków papierów wartościowych.

§ 4

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie ELKOP Spółki Akcyjnej z siedzibą w Chorzowie postanawia, że ewentualne niedobory scaleniowe zostaną uzupełnione kosztem praw akcyjnych posiadanych przez spółkę DAMF Invest S.A. w Płocku, który to akcjonariusz na podstawie umowy zawartej ze Spółką w dniu 02.01.2014 roku zrzekł się swoich praw akcyjnych w Spółce nieodpłatnie na rzecz akcjonariuszy posiadających niedobory scaleniowe, w zakresie niezbędnym do likwidacji tych niedoborów i umożliwienia posiadaczom tych niedoborów scaleniowych otrzymania jednej akcji Spółki o nowej wartości nominalnej 3,50 zł (trzy złote i pięćdziesiąt groszy), pod warunkiem podjęcia przez Walne Zgromadzenie Spółki uchwały w sprawie scalenia akcji w tym stosunku oraz stosownej zmiany Statutu Spółki, zarejestrowania tej zmiany przez sąd rejestrowy i wyznaczenia przez Zarząd Spółki dnia referencyjnego w jej wykonaniu, oraz ze skutkiem na dzień przeprowadzenia operacji scalenia akcji Spółki w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. W związku z powyższym w wyniku scalenia akcji każdy z akcjonariuszy Spółki posiadający w dniu referencyjnym niedobory scaleniowe, tzn. akcje o wartości nominalnej 0,50 zł (zero złotych i pięćdziesiąt groszy) każda w liczbie od 1 (jednej) do 6 (sześć), stanie się uprawniony do otrzymania w zamian za akcje stanowiące te niedobory, jednej akcji o wartości nominalnej 3,50 zł (trzy złote i pięćdziesiąt groszy), niego w dniu referencyjnym akcje o wartości nominalnej 0,50 zł (zero złotych i pięćdziesiąt groszy) każda, akcji o wartości nominalnej 3,50 zł (trzy złote i pięćdziesiąt groszy) każda, ulegną zmniejszeniu o taką liczbę tych akcji, która będzie niezbędna do likwidacji istniejących niedoborów scaleniowych. Po stronie akcjonariuszy posiadających resztówki scaleniowe, zgodnie z art. 63 § 1 Ordynacji podatkowej, nie wystąpi obowiązek podatkowy z uwagi na niską wysokość podstawy opodatkowania. Jeżeli okazałoby się, że likwidacja wszystkich niedoborów scaleniowych w wyżej określony sposób nie będzie możliwa, wówczas proces scalenia akcji Spółki może nie dojść do skutku.

§ 5

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie ELKOP Spółki Akcyjnej z siedzibą w Chorzowie wnosi do akcjonariuszy Spółki o sprawdzenie stanu posiadania akcji Spółki na posiadanych rachunkach papierów wartościowych oraz do dostosowania ich struktury do dnia referencyjnego wyznaczonego przez Zarząd Spółki, która to informacja zostanie podana do

publicznej wiadomości w formie raportu bieżącego w taki sposób, aby posiadana ilość akcji Spółki w tym dniu stanowiła jedno- lub wielokrotność liczby 7 (siedem) akcji. Jeżeli Zarząd Spółki nie wyznaczy innego dnia, przyjmuje się, że dostosowanie struktury akcji na rachunkach papierów wartościowych powinno nastąpić do dnia 05.04.2014 roku. Zabieg ten zminimalizuje ryzyko nie dojścia scalenia akcji Spółki do skutku z powodu faktycznej niemożności realizacji niniejszej uchwały.

§ 6

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie ELKOP Spółki Akcyjnej z siedzibą w Chorzowie potwierdza niniejszym zawarcie ze spółką DAMF Invest S.A. umowy z dnia 02.01.2014 roku, co skutkuje ziszczeniem się jednego z zawartych w niej warunków zawieszających oraz dziękuje tym samym akcjonariuszowi DAMF Invest S.A. za działania podjęte w celu zapewnienia możliwości faktycznego przeprowadzenia scalenia akcji Spółki. Wynikające z powołanej umowy z dnia 02.01.2014 roku czynności rozporządzające DAMF Invest S.A są integralnym elementem procesu scalenia akcji Spółki.

§ 7

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie ELKOP Spółki Akcyjnej z siedzibą w Chorzowie upoważnia

i zobowiązuje Zarząd Spółki do dokonania wszelkich niezbędnych czynności faktycznych i prawnych związanych z rejestracją zmienionej wartości nominalnej akcji Spółki i ich liczby w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A., które to zmiany zostaną zaewidencjonowane i figurować będą w formie zapisu na indywidualnych rachunkach papierów wartościowych każdego z akcjonariuszy Spółki, co nastąpi za pośrednictwem systemu prowadzonego przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

§ 8

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie ELKOP Spółki Akcyjnej z siedzibą w Chorzowie upoważnia i zobowiązuje Zarząd Spółki do wystąpienia z wnioskiem do Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. o zawieszenie notowań giełdowych w celu przeprowadzenia scalenia (połączenia) akcji Spółki. Okres zawieszenia notowań powinien być uprzednio uzgodniony z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

§ 9

W związku ze scaleniem (połączeniem) akcji, o którym mowa w niniejszej uchwale, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, działając na podstawie art. 430 Kodeksu spółek handlowych postanawia zmienić Statut Spółki w ten sposób, że skreśla się dotychczasowe brzmienie Artykułu 8 Statutu Spółki oraz nadaje się mu nowe, następujące brzmienie: Artykuł 8. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 53.001.102,00 zł (pięćdziesiąt trzy miliony jeden tysiąc sto dwa złote) i dzieli się na 15.143.172 (piętnaście milionów sto czterdzieści trzy tysiące sto siedemdziesiąt dwie) akcje zwykłe na okaziciela serii A o numerach 00000001 do 15143172 o wartości nominalnej 3,50 zł (trzy złote i pięćdziesiąt groszy) każda akcja."

§10

Uchwała w części dotyczącej zmiany Statutu, o której mowa w § 9 wchodzi w życie z dniem rejestracji dokonanej przez sąd rejestrowy, w pozostałym zakresie z dniem podjęcia. Przewodnicząca Zgromadzenia stwierdziła, że w głosowaniu jawnym, w którym brało udział 77922630 (siedemdziesiąt siedem milionów dziewięćset dwadzieścia dwa tysiące sześćset trzydzieści) akcji, dysponujących tyluż głosami, oddano 77922630 (siedemdziesiąt siedem milionów dziewięćset dwadzieścia dwa tysiące sześćset trzydzieści) ważnych głosów, co stanowi 73,51 % (siedemdziesiąt trzy i pięćdziesiąt jeden setnych procenta) kapitału zakładowego, „za” uchwałą oddano 77922630 (siedemdziesiąt siedem milionów dziewięćset dwadzieścia dwa tysiące sześćset trzydzieści) głosów, głosów „przeciw” i „wstrzymujących się” nie było, zatem uchwała została podjęta jednogłośnie.

- **dnia 17.02.2014 Raportem nr 9/2014**, Emitent poinformował o rejestracji przez Krajowy Rejestr Sądowy zmian w Statucie spółki.
- **dnia 25.02.2014 roku** Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie, na wniosek Emitenta podjął uchwałę nr 211/2014 w sprawie zawieszenia na Głównym Rynku GPW obrotu akcjami Spółki, w związku z procedurą scalenia akcji. Procedura scalenia akcji Spółki została wszczęta przez Zarząd w związku z treścią uchwał Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 30.01.2014 r. Zawieszenie obrotu akcjami Spółki nastąpiło w okresie od dnia 28 lutego 2014 r. do dnia 17 marca 2014 r. włącznie.
- **dnia 04.03.2014 roku** Emitent poinformował, że w dniu 03.03.2014 r. Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie na wniosek Emitenta podjął uchwałę nr 249/14 w przedmiocie wymiany – scalenia – akcji Spółki. Uchwała Nr 249/14 Zarządu Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. z dnia 3 marca 2014 r.

§ 1

Na podstawie § 2 ust. 1 i 4 oraz § 85 ust. 2 pkt 1 Regulaminu Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych, po rozpatrzeniu wniosku spółki ELKOP S.A., Zarząd Krajowego Depozytu postanawia określić, w związku ze zmianą wartości nominalnej akcji spółki ELKOP S.A. z 0,50 zł (pięćdziesiąt groszy) na 3,50 zł (trzy złote pięćdziesiąt groszy), dzień 17 marca 2014 r. jako dzień wymiany 106.002.204 (sto sześć milionów dwa tysiące dwieście cztery) akcji spółki ELKOP S.A. oznaczonych kodem PLELKOP00013 na 15.143.172 (piętnaście milionów sto czterdzieści trzy tysiące sto siedemdziesiąt dwa) akcje spółki ELKOP S.A. o wartości nominalnej 3,50 zł (trzy złote pięćdziesiąt groszy) każda.

§ 2

Dniem referencyjnym, o którym mowa w § 187 ust. 1 Szczegółowych Zasad Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych, dla dokonania wymiany, o której mowa w § 1, jest dzień 6 marca 2014 r.

§ 3

Zarząd Krajowego Depozytu stwierdza, że po przeprowadzeniu operacji wymiany, o której mowa w § 1, kodem PLELKOP00013 oznaczonych będzie 15.143.172 (piętnaście milionów sto czterdzieści trzy tysiące sto siedemdziesiąt dwa) akcje spółki ELKOP S.A. o wartości nominalnej 3,50 zł (trzy złote pięćdziesiąt groszy) każda.

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: 4.996 tyś. złotych
- zysk z działalności operacyjnej w wysokości: 3.667 tyś. złotych
- zysk netto w wysokości: 4.364 tyś. złotych
- aktywa razem: 61.841 tyś. złotych

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 w kraju a tym samym doprowadzenie do całkowitej zajętości powierzchni komercyjnych przez najemców.

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 nieruchomości Emitenta poprzez zakup kolejnych nieruchomości komercyjnych, produkcyjnych w atrakcyjnych regionach Polski, 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 i stabilizacja 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, sprzedaż domów, modernizacja posiadanych obiektów,);
- inwestycje realizujące wyżej wymienione kierunki, finansowane ze środków własnych oraz finansowania zewnętrznego.

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 osiągane przez Emitenta od podmiotów związanych z Emitentem umowami na wynajem hal produkcyjnych. 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 perspektywę 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.

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 działa

Emitent. Przyszłe zmiany przepisów prawa mogą mieć bezpośredni lub pośredni wpływ na działalność Emitenta i osiągnięte przez niego wyniki finansowe.

Ryzyko związane z konkurencją

Spółka może spotkać się ze znaczną konkurencją ze strony innych podmiotów prowadzących podobną działalność. Konkurencja może prowadzić, między innymi, do nadwyżki podaży wywołanej zbyt dużą liczbą dostępnych obiektów lub do wzrostu cen gruntów. Potencjalnie może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki.

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 związane z realizacją projektów deweloperskich

Obiekty budowane przez Spółkę wymagają znacznych nakładów kapitałowych na etapie przygotowania inwestycji i w trakcie trwania budowy. Z powodu wysokich potrzeb w zakresie finansowania, takim przedsięwzięciom z reguły towarzyszy wiele istotnych ryzyk. Ryzyka te obejmują w szczególności nieuzyskanie pozwoleń niezbędnych do wykorzystania gruntów zgodnie z planami Spółki, opóźnienia w zakończeniu budowy, koszty przewyższające koszty założone w budżecie spowodowane niekorzystnymi warunkami pogodowymi, niewypłacalnością wykonawców lub podwykonawców, spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku lub budynków do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń czy też zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. W razie wystąpienia któregośkolwiek z powyższych lub innych ryzyk, może zaistnieć opóźnienie w realizacji projektu deweloperskiego, zwiększenie kosztów lub utrata przychodów, zamrożenie środków zainwestowanych w nabycie nieruchomości pod projekt deweloperski, a w niektórych przypadkach niezdolność do ukończenia inwestycji, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki.

Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu sprzedaży domów

W związku z charakterystyką prowadzonej działalności Spółka jest narażona na ryzyko wystąpienia postępowań sądowych, związanych z realizowanymi projektami, w wyniku, których Spółka może zostać zobowiązana do zaspokojenia określonych roszczeń (np. wynikających z rękojmi przysługującej klientom). Spółka dokłada należytą staranność w realizację projektów deweloperskich, jednakże nie może wykluczyć wystąpienia w przyszłości roszczeń ze strony osób trzecich. Wystąpienie roszczeń będzie miało niewątpliwie, negatywny wpływ na wynik finansowy oraz może spowodować spadek zaufania do Spółki na rynku.

Ryzyko związane z trudnością sprzedaży

Ryzyko związane z trudnością sprzedaży jest spowodowane nie odpowiadającej wymogom rynku koncepcji inwestycji, spowodowanej najczęściej niewystarczająco atrakcyjną lokalizacją i koncepcją użytkowania. Ryzyko to jest tym większe, im bardziej deweloper oddala się od segmentu rynku, z którego się wywodzi i próbuje realizować inwestycje, w których brak mu doświadczenia, w lokalizacjach, które są mu nieznane i w skali przerastającej jego możliwości finansowe.

Ryzyko wahań kursowych oraz ograniczonej płynności

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

Ryzyko w instrumentach finansowych w zakresie

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

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

Ryzyko związane z zawieszeniem obrotu akcjami znajdującymi się w portfelu Emitenta.

Mając na uwadze zawartość portfela Emitenta, na który składają głównie akcje spółek publicznych notowanych na GPW, w przypadku zawieszenia obrotu tymi akcjami, istnieje ryzyko znacznego obniżenia wyceny portfela Spółki.

Ryzyko związane z powiązaniem rodzinnymi pomiędzy członkami organów Emitenta

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

- Jacek Koralewski -Prezes Zarządu - brat Członka Rady Nadzorczej Małgorzaty Patrowicz, szwagier Członka Rady Nadzorczej Mariusza Patrowicz.
- Damian Patrowicz - Członek Rady Nadzorczej - syn Członka Rady Nadzorczej Małgorzaty Patrowicz i Mariusza Patrowicz, siostrzeniec Prezesa Zarządu Jacka Koralewskiego oraz wnuk Członka Rady Nadzorczej Marianny Patrowicz.
- Małgorzata Patrowicz – Sekretarz Rady Nadzorczej – siostra Prezesa Zarządu Jacka Koralewskiego, synowa Członka Rady Nadzorczej Marianny Patrowicz, żona Członka Rady Nadzorczej Mariusza Patrowicz oraz matka Członka Rady Nadzorczej Damiana Patrowicz.
- Marianna Patrowicz - Członek Rady Nadzorczej – matka Członka Rady Nadzorczej Mariusza Patrowicz, teściowa Członka Rady Nadzorczej Małgorzaty Patrowicz oraz babcia Członka Rady Nadzorczej Damiana Patrowicz.
- Mariusz Patrowicz – Przewodniczący Rady Nadzorczej – szwagier Prezesa Zarządu Jacka Koralewskiego, mąż Członka Rady Nadzorczej Małgorzaty Patrowicz, ojciec Członka Rady Nadzorczej Damiana Patrowicz, syn Członka Rady Nadzorczej Marianny Patrowicz.

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 kompetencję 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. 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 KNF 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.

VII. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO.

Oświadczenie 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 ODRĘBNI 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 OGÓŁEM, A TAKŻE ZMIANACH W TYM ZAKRESIE W ROKU OBROTOWYM

ELKOP S.A. działa w obszarze branży nieruchomości komercyjnych. ELKOP S.A. zajmuje się zakupem, wynajmem powierzchni biurowych, produkcyjnych i handlowych. Jest w posiadaniu nieruchomości komercyjnych w Chorzowie, Płocku i Elblągu. Spółka zakończyła sprzedaż projektu deweloperskiego w Katowicach.

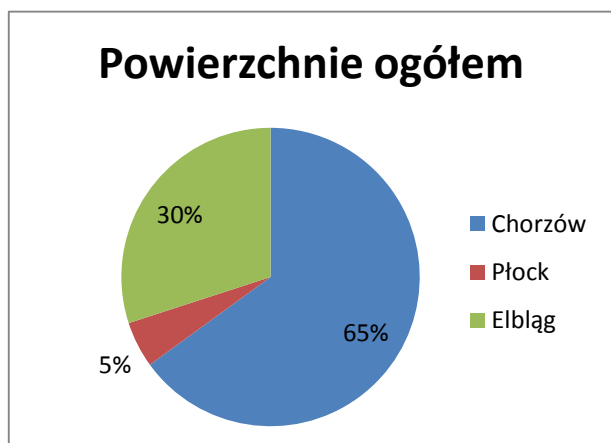
Główne przychody Emitenta pochodzą z działalności podstawowej tj. z wynajmu własnych powierzchni handlowych, magazynowo - usługowo – produkcyjnych oraz biurowych.

Na dzień publikacji raportu Spółka posiada 90 % obłożenia posiadanych nieruchomości, jednakże w dalszym ciągu prowadzi intensywną kampanię reklamowo – promocyjną związaną z oferowaniem nieruchomości do wynajmu:

- posiada stronę internetową www.elkop.pl, która jest pozycjonowana i zawiera szczegółowe opisy posiadanych nieruchomości
- systematycznie prowadzi reklamę w prasie lokalnej
- umieszcza banery reklamowe w większych miastach aglomeracji śląskiej
- prowadzi kolportaż materiałów reklamowych
- dokonuje rozpowszechniania oferty poprzez wykorzystanie usługi mailingowej

Dodatkowo Spółka współpracuje z biurami 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.



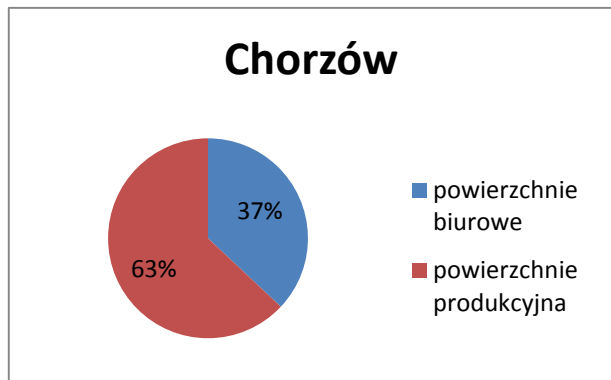
Chorzów: 17.050m²

Płock: 1.626 m²

Elbląg: 7.596m²

Łącznie: 26.272 m²

NIERUCHOMOŚĆ W CHORZOWIE PRZY UL. J. MARONIA 44



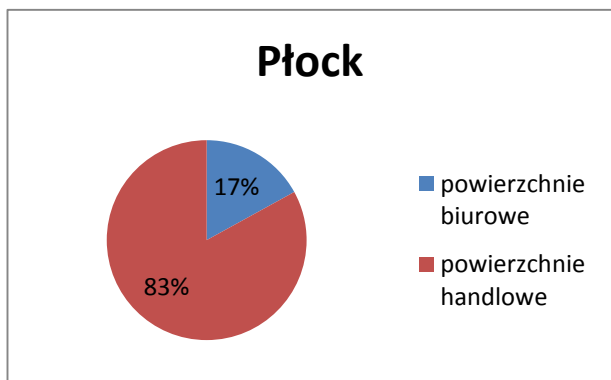
Powierzchnia biurowa: 6.050m²

Powierzchnia produkcyjna: 11.000m²

Łącznie: 17.050m²

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 m². Znajduje się tu hale o powierzchni 11.000 m² oraz siedmiokondygnacyjny budynek biurowy o powierzchni 6.050 m². Wynajem powierzchni biurowych oraz hal wynosi 90%. Obecnie zawartych jest 46 umów najmu. Nieruchomości są konsekwentnie modernizowane i unowocześniane. Budynek biurowy posiada nowoczesny parking dla wszystkich najemców ELKOP S.A. Decyzją Prezydenta Miasta Chorzów z dnia 10.02.2014 roku, prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zostało przekształcone w prawo własności. Prawo własności gruntu daje Spółce szersze możliwości inwestycyjne i bezpieczeństwo decyzyjne.

NIERUCHOMOŚĆ W PŁOCKU PRZY UL. Z. PADLEWSKIEGO 18 C



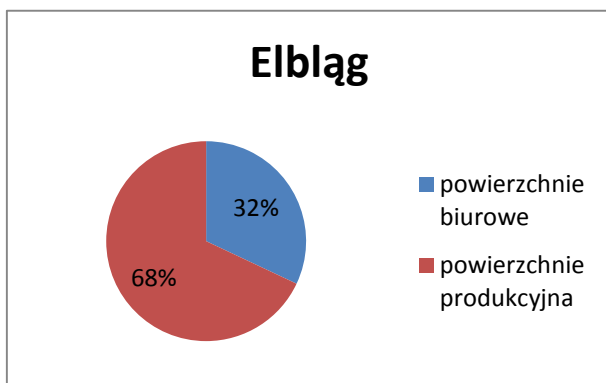
Powierzchnia biurowa: 468 m²

Powierzchnia handlowa: 1.158 m²

Łącznie: 1.626 m²

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 jest zmodernizowany i nowoczesny. Wynajem nieruchomości wynosi 100 %. Najemcami są w większości spółki notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie. Natomiast na parterze budynku ulokowany został sieciowy market spożywczy co czyni nieruchomość dodatkowo rozpoznawalną dla całego społeczeństwa.

NIERUCHOMOŚĆ W ELBLĄGU PRZY UL. GRUNWALDZKIEJ 2i



Powierzchnia biurowa: 2.448m²

Powierzchnia produkcyjna: 5.148m²

Łącznie: 7.596m²

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, 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 95%. Głównymi najemcami są międzynarodowe firmy np. Damen Marine Components Gdańsk Sp. z o. o., ALSTOM Power Sp. z o. o.

KATOWICE UL. KANAŁOWA 30-30i

Spółka na dzień sporządzania niniejszego raportu zakończyła sprzedaż inwestycji składającej się z kompleksu 5 domów w zabudowie bliźniaczej w Katowicach. Inwestycja powstała w prestiżowej dzielnicy Zarzecze. Koszt budowy osiedla wyniósł 4.626.659,67 złotych. Z uwagi na sytuację rynkową w Polsce w segmencie deweloperskim, domy oferowane były w cenie 399.000,00 złotych brutto. Cena ta była podyktowana sytuacją gospodarczą w segmencie deweloperskim na lokalnym rynku śląskim.

W celu efektywnej sprzedaży domów, Spółka współpracowała z biurami nieruchomości. Pozycjonowała stronę internetową z informacjami na temat domów, umieszczano ogłoszenia w prasie lokalnej, wynajmowano powierzchnie typu billboard w większych miastach śląska.

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

Emitent prowadzi działalność 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.

Informacje o znaczących umowach mających wpływ na działalność Spółki zostały omówione w rozdziale IV. Spółka nie posiada informacji o umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami (wspólnikami).

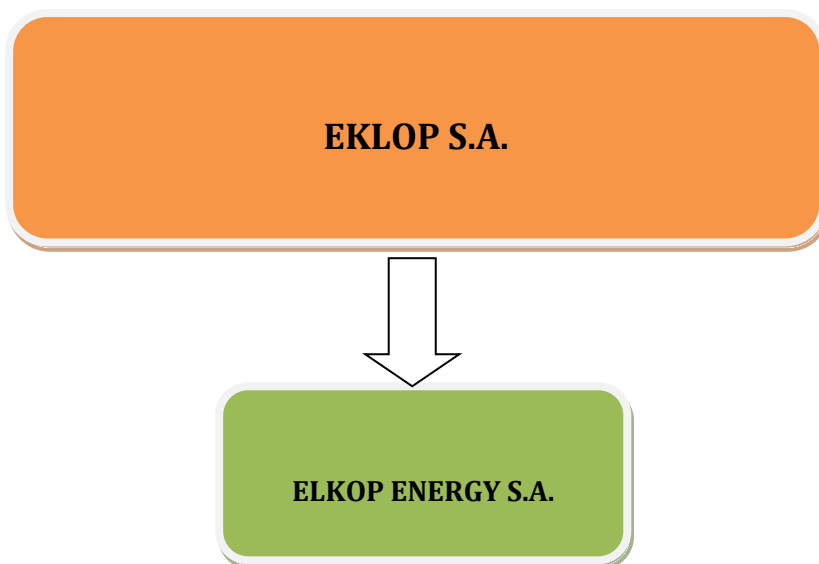
XII. INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH LUB KAPITAŁOWYCH EMITENTA Z INNYMI PODMIOTAMI ORAZ OKREŚLENIE JEGO GŁÓWNYCH INWESTYCJI KRAJOWYCH I ZAGRANICZNYCH (PAPIERY WARTOŚCIOWE, INSTRUMENTY FINANSOWE, WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE ORAZ NIERUCHOMOŚCI), W TYM INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH DOKONANYCH POZA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

Wykaz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Elkop podlegających konsolidacji na dzień 31.12.2013 r.

Udział ELKOP S.A. w spółce Elkop Energy S.A. był niższy niż 50 % głosów na WZA. Na dzień 31.12.2013 r., Spółka ELKOP S.A. posiadała 4 890 000 akcji co stanowiło 30,09 % udziału w kapitale zakładowym i w głosach na WZA Elkop Energy S.A. Podmiot ELKOP S.A. – kontrolowała spółkę przez wspólny Zarząd, tj. Pana Jacka Koralewskiego.

Na dzień publikacji raportu Spółka ELKOP S.A., nie posiada akcji Elkop Energy S.A. jak również Pan Jacek Koralewski z dniem 14.02.2014 r. złożył rezygnację z pełnionej funkcji Prezesa Zarządu Elkop Energy S.A.

Dnia 13.01.2014 r., Zarząd ELKOP S.A. jako pożyczkodawca zawarł umowę pożyczki akcji ze spółką DAMF Invest S.A. w Płocku jako pożyczkobiorcą. Przedmiotem Umowy pożyczki było 4.890.000 akcji spółki ELKOP ENERGY S.A. w Płocku. 4.890.000 akcji ELKOP ENERGY S.A. będących przedmiotem umowy z dnia 13.01.2014 r. stanowiło 30,09% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniało do oddania 4.890.000 głosów stanowiących 30,09 % udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu ELKOP ENERGY S.A. Zwrot przedmiotu pożyczki został określony na dzień 31.12.2015 r.



ELKOP S.A. z siedzibą w Chorzowie (41-506) przy ul. J. Maronia 44, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy pod numerem KRS 0000176582, NIP627-001-16-20, REGON 272549956. ELKOP S.A. działa w branży deweloperskiej oraz w branży nieruchomości.

ELKOP ENERGY S.A. z siedzibą w Płocku (09-402) przy ul. Zygmunta Padlewskiego 18 C zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. St. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000380413 – (przedmiotem działalności jest świadczenie usług z zakresu produkcji energii pozyskiwanej ze źródeł odnawialnych, opracowywaniu, przygotowywaniu do realizacji nowych projektów oraz pozyskaniu dla nich finansowania)

XIII. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKcjACH ZAWARTYCH PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALĘŻNĄ 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 oraz jednostka od niego zależna nie zawierali 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 WYSOKIŚCI STOPY PROCENTOWEJ, WALUTY I TERMINU WYMAGALNOŚCI.

W 2013 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

- 1) Dnia 16.07.2013 roku Emitent udzielił pożyczki gotówkowej Spółce ATLANTIS S.A. z siedzibą w Płocku, w wysokości 2.200.000,00 zł. Strony ustaliły termin spłaty pożyczki do dnia 30 kwietnia 2014 r. Strony ustaliły oprocentowanie w wysokości 7 % w stosunku rocznym od dnia udzielenia pożyczki do dnia 30.09.2013 r., następnie od

dnia 01.10.2013 r. do dnia 30.04.2014 r. oprocentowanie w wysokości 5 % w stosunku rocznym. Dnia 16.10.2013 r., ATLANTIS S.A. spłacił kwotę 200.000,00 złotych, następnie w dniu 13.01.2014 roku, spłacił pozostałą należność główną oraz należne odsetki. Tym samym pożyczka została spłacona w całości przed terminem jej wymagalności.

- 2) Dnia 22.10.2013 roku, Emitent za kwotę 1.550.000,00 złotych nabył od osoby fizycznej portfel wierzytelności, na który składały się wierzytelności wymagalne z tytułu udzielonych pożyczek w kwocie nominalnej 4.414.000,00 złotych wraz z prawem do naliczania odsetek. Następnie Emitent zbył niniejszy portfel wierzytelności spółce ATLANTIS S.A. za kwotę 1.950.000,00 złotych. Termin zapłaty strony ustaliły na dzień 25.10.2014 r. W dniu 16.01.2014 r. ATLANTIS S.A. dokonała całkowitej spłaty wierzytelności. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania – wierzytelność została spłacona w całości, w związku z czym, Emitent osiągnął z tytułu ww. transakcji zysk w wysokości 400.000,00 złotych.

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

Emitent oraz Grupa Kapitałowa Elkop nie udzielała jak również nie otrzymała w danym roku obrotowym poręczeń oraz gwarancji.

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

W 2013 roku Emitent nie przeprowadzał emisji akcji.

XVIII. 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 2013 rok, ani też na którykolwiek z jego kwartałów.

XIX. 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 zagrożeń związanych z wywiązywaniem się z zaciągniętych zobowiązań.

XX. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH, W TYM INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH, W PORÓWNANIU DO WIELKOŚCI POSIADANYCH ŚRODKÓW, Z UWZGLĘDNIENIEM MOŻLIWYCH ZMIAN W STRUKTURZE FINANSOWANIA TEJ DZIAŁALNOŚCI

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

XXI. OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY ZA ROK OBROTOWY 2013, Z OKREŚLENIEM STOPNIA WPŁYWU TYCH CZYNNIKÓW LUB NIETYPOWYCH ZDARZEŃ NA OSIĄGNIĘTY WYNIK

W 2013 roku nie wystąpiły nietypowe czynniki mające znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

XXII. 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 ROPORCIE 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
- spadek inflacji
- 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 poprzez modernizację wynajmowanych powierzchni biurowych, usługowo-produkcyjnych i magazynowych.

XXIII. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA PRZEDSIĘBIORSTWEM EMITENTA I JEGO GRUPĄ KAPITAŁOWĄ

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

XXIV. 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.

XXV. 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, ODRĘBNI 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 POPRZECZ WSKAZANIE MIEJSCA ICH ZAMIESZCZENIA W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Za rok 2013 Zarządowi ELKOP S.A. wypłacono wynagrodzenie brutto:

- Jacek Koralewski – Prezes Zarządu – 144.000,00 złotych

Za 2013 rok Rada Nadzorcza ELKOP S.A. otrzymała wynagrodzenia z tytułu pełnionych funkcji w następującej wysokości brutto:

- Mariusz Patrowicz - 16.500,00 złotych
- Wojciech Hetkowski - 7.600,00 złotych
- Małgorzata Patrowicz - 5.000,00 złotych
- Damian Patrowicz - 2.200,00 złotych
- Marianna Patrowicz - 2.200,00 złotych

Jednocześnie Zarząd Elkop S.A. informuje, że Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej ELKOP S.A. nie otrzymywali wynagrodzeń z tytułu funkcji pełnionych w jednostkach podporządkowanych.

XXVI. 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.

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

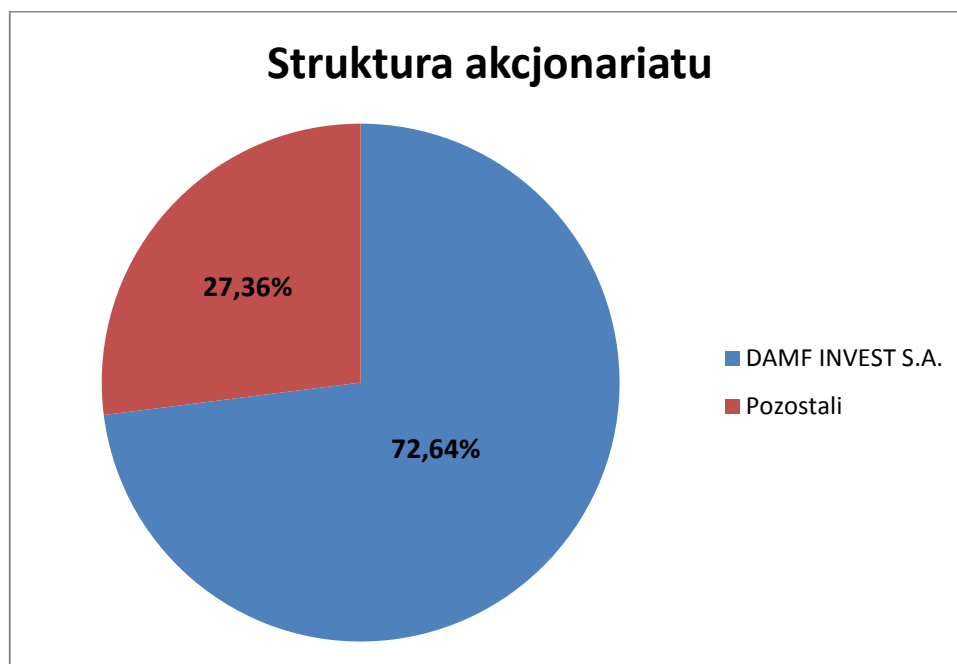
Na dzień przekazania sprawozdania wedle wiedzy Zarządu członkowie Rady Nadzorczej ELKOP S.A. nie posiadają akcji Emitenta oraz akcji spółek powiązanych.

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.

Akcyonariat Spółki ELKOP S.A. na dzień 31 grudnia 2013 r.

Lp.	AKCJONARIUSZ	L. AKCJI	% AKCJI	L. GŁOSÓW	% GŁOSÓW
1	DAMF INVEST S.A.	77 000 000	72,64	77 000 000	72,64
2	pozostali	29 002 204	27,36	29 002 204	27,36
3	razem	106 002 204	100%	106 002 204	100%



Udziały w jednostkach powiązanych Emitenta

Emitent na dzień 31.12.2013 r. posiadał 30,09% akcji w kapitale zakładowym Elkop Energy S.A.

XXVII. 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

Po dniu bilansowym tj. w dniu 13.01.2014 r., Zarząd ELKOP S.A. jako pożyczkodawca zawarł umowę pożyczki akcji ze spółką DAMF Invest S.A. w Płocku jako pożyczkobiorcą. Przedmiotem Umowy pożyczki było 4.890.000 akcji spółki ELKOP ENERGY S.A. w Płocku. 4.890.000 akcji ELKOP ENERGY S.A. będących przedmiotem umowy z dnia 13.01.2014 r. stanowiło 30,09% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniało do oddania 4.890.000 głosów stanowiących 30,09 % udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu ELKOP ENERGY S.A. Zwrot przedmiotu pożyczki został określony na dzień 31.12.2015 r.

XXVIII. INFORMACJA O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

W Spółce nie wdrożono systemu kontroli akcji pracowniczych.

XXIX. INFORMACJE O WYBORZE BIEGŁEGO REWIDENTA

ROK 2013

Rada Nadzorcza ELKOP S.A. dokonała wyboru podmiotu, który przeprowadzi badanie i oceni jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej ELKOP za 2013 rok oraz dokona przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego raportu śródrocznego za okres półroczny kończący się dnia 30.06.2014 r. spółki ELKOP S.A.

ELKOP S.A. W dniu 14.01.2014 r. podpisała umowę z podmiotem wybranym przez Radę Nadzorczą:

Ground Frost Euroin Audyt Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie przy ul. Targowej 20A,

KRS nr 0000061094,

NIP 5260014757

REGON 010226794

Nr 68 na liście biegłych rewidentów prowadzonej przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów

Strony uzgodniły wynagrodzenie:

- za badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2013 r., w kwocie 7.000,00 złotych netto.
- za badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2013 r., w kwocie 3.500,00 złotych netto.
- za przegląd jednostkowego raportu śródrocznego sprawozdania finansowego za okres półroczny kończący się dnia 30.06.2014 r. w kwocie 4.000,00 złotych netto.

ROK 2012

Rada Nadzorcza ELKOP S.A. dokonała wyboru podmiotu, który przeprowadził badanie i ocenił jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej ELKOP za 2012 rok. Podmiot wybranym przez Radę Nadzorczą:

Polinvest -Audit Sp. z o. o. z siedzibą w Krakowie, ul. Łukasiewicza 1.

Dane podmiotu:

KRS 0000150263;

NIP 676-20-61-598;

REGON 351474051

ELKOP S.A. zawarła w dniu 21.01.2013 roku umowę z Polinvest -Audit Sp. z o. o. z siedzibą w Krakowie, ul. Łukasiewicza 1. Przedmiotem umowy jest badanie rocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ELKOP.

Strony uzgodniły wynagrodzenie:

- za badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2012 r., w kwocie 7.000,00 zł netto,
- za badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2012 r., w kwocie 4.000,00 zł netto.

Chorzów, dnia 20 marca 2014 roku

Prezes Zarządu
Jacek Koralewski