



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

ELKOP Spółka Europejska

SKRÓCONE KWARTALNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

**Na dzień 30 września 2020 roku
oraz
za 9 miesięcy zakończone
dnia 30 września 2020 roku**

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

Płock, dnia 27 listopada 2020 roku



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Spis treści:

| | | |
|------|--|----|
| I. | KWARTALNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE | |
| 1.1 | Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej | 6 |
| 1.2 | Skrócony śródroczny rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów | 7 |
| 1.3 | Skrócone śródroczne zestawienie zmian w kapitale własnym | 8 |
| 1.4 | Skrócony śródroczny rachunek przepływów pieniężnych | 10 |
| II. | INFORMACJE DODATKOWE | |
| 2.1 | Ogólne informacje o Emitencie | 11 |
| 2.2 | Opis działalności Emitenta | 13 |
| 2.3 | Opis przyjętych zasad (polityki rachunkowości), w tym metod wyceny aktywów i pasywów, ustalenia przychodów, kosztów i wyniku finansowego | 14 |
| 2.4 | Wskazanie średnich kursów wymiany złotego w okresach objętych historycznymi informacjami finansowymi, ustalanych przez Narodowy Bank Polski | 17 |
| 2.5 | Wybrane dane finansowe zawierające podstawowe pozycje jednostkowego sprawozdania finansowego (również przeliczone na EURO) | 19 |
| III. | POZOSTAŁE INFORMACJE | |
| 3.1 | Zestawienie oraz objaśnienie różnic pomiędzy danymi ujawnionymi w sprawozdaniu finansowym i danych porównywalnych, a uprzednio sporządzonym i opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi | 20 |
| 3.2 | Rzeczowe aktywa trwałe | 20 |
| 3.3 | Nieruchomości | 20 |
| 3.4 | Należności | 25 |
| 3.5 | Zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe | 26 |
| 3.6 | Transakcje z podmiotami powiązаныmi | 26 |
| 3.7 | Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej | 29 |
| 3.8 | Informacje o rezerwach i odpisach aktualizacyjnych | 32 |
| 3.9 | 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 | 34 |
| 3.10 | 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 | 34 |
| 3.11 | Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących | 35 |



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- 3.12 Rodzaj i kwota pozycji wpływających na aktywa, zobowiązania, kapitał własny, wynik netto lub przepływy pieniężne, które są nietypowe ze względu na ich rodzaj, wartość lub częstotliwość 47
- 3.13 Opis czynników i zdarzeń w szczególności o nietypowym charakterze mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe 47
- 3.14 Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki 47
- 3.15 Objasnienia dotyczące sezonowości i cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie 48
- 3.16 Informacje dotyczące przychodów oraz wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe 48
- 3.17 Zdarzenia, które nastąpiły po dniu na który sporządzono skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe, nie ujęte w tym sprawozdaniu a mogące w znaczny sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta 51
- a. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych 52
- b. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane 52
- c. Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego 52
- d. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości realizacji wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych 52
- e. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu oraz wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji Emitenta w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego 52
- f. Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego, odrębnie dla każdej z osób 54
- g. Wskazanie istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań oraz wiarygodności emitenta lub jego jednostki zależnej, ze wskazaniem przedmiotu postępowania, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania, stron wszczętego postępowania oraz stanowiska emitenta..... 55
- h. Informacje o zawarciu przez emitenta jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe, wraz ze wskazaniem ich wartości, oraz z przedstawieniem: informacji o podmiocie z którym została zawarta transakcja, informacji o powiązaniach emitenta z podmiotem będącym stroną transakcji, informacji o przedmiocie transakcji, istotnych warunków transakcji ze szczególnym uwzględnieniem warunków finansowych oraz wskazaniem określonych przez strony specyficznych warunków, charakterystycznych dla tej umowy w szczególności odbiegających od warunków powszechnie stosowanych dla danego typu umów, innych informacji dotyczących tych transakcji jeżeli są niezbędne do zrozumienia sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego emitenta, wszelkich zmian transakcji z podmiotami powiązanymi, które mogły mieć istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy Emitenta 55
- i. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji - łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących



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

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 56
 - j. Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego 58
 - k. Inne informacje, które są istotne, zdaniem Emitenta, do oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta ...59
 - l. Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału 59
 - m. Informacja dotycząca zmiany w kwalifikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów 61
 - n. Wynagrodzenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki 61
 - o. Bieżący Zysk na akcję 61
- 3.21 Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń z określeniem w jakim stopniu Emitent jest na nie narażony 61



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

RAPORT ZA TRZECI KWARTAŁ 2020 ROKU

PREZENTOWANY ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ WRAZ Z INFORMACJAMI DODATKOWYMI

I. KWARTALNE SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe Spółki ELKOP SE za trzeci kwartał 2020 roku, wraz z danymi porównywalnymi, sporządzone zostało zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2018 r. 757) oraz zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSR/MSSF).

Dane finansowe prezentowane są w tysiącach złotych.



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

1.1. Skrócone śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej:

| SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ | Stan na 30.09.2020 niebadane | 31 grudnia 2019 zbadane |
|---|-------------------------------------|--------------------------------|
| A k t y w a | | |
| Aktywa trwałe | 115 438 | 121 508 |
| Wartości niematerialne i prawne | 0 | 1 550 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 506 | 643 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 110 443 | 113 485 |
| Długoterminowe aktywa finansowe | 0 | 1 728 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 4 489 | 4 102 |
| Aktywa obrotowe | 7 753 | 9 912 |
| Należności krótkoterminowe | 5 299 | 6 525 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 1 913 | 3 291 |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 541 | 96 |
| A k t y w a r a z e m | 123 191 | 131 420 |
| P a s y w a | | |
| Kapitał własny | 65 961 | 68 418 |
| Kapitał zakładowy | 67 456 | 67 456 |
| Koszty emisji akcji | -139 | -139 |
| Wynik na transakcjach finansowych | -15 189 | -15 189 |
| Kapitał zapasowy | 1 538 | 1 538 |
| Kapitał z aktualizacji wyceny | -2 556 | -1 177 |
| Kapitał rezerwowy | 1 494 | 1 494 |
| Kapitał z połączenia jednostek | -16 | -16 |
| Zyski zatrzymane / Nerozdzielony wynik finansowy | 13 373 | 14 451 |
| Zobowiązania długoterminowe | 45 426 | 62 016 |
| Długoterminowe pożyczki otrzymane | 36 763 | 53 685 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 8 256 | 8 004 |
| Zobowiązania pozostałe | 407 | 327 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 11 804 | 986 |
| Kredyty i pożyczki | 10 334 | |
| Zobowiązania handlowe | 441 | 271 |
| Zobowiązania pozostałe | 1 013 | 706 |
| Rezerwy krótkoterminowe | 6 | 9 |
| P a s y w a r a z e m | 123 191 | 131 420 |
| Wartość księgowa | 65 961 | 68 418 |
| Liczba akcji | 39 400 000 | 9 850 000 |
| Wartość księgowa na jedną akcję (w zł) | 1,67 | 6,95 |
| Rozwodniona liczba akcji | 39 400 000 | 9 850 000 |
| Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł) | 1,67 | 6,95 |

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000,00 EUR w całości opłacony
KRS 0000782225

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

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

| SKRÓCONY ŚRÓDROCZNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT | III kwartał rok bieżący od 01.07.2020 do 30.09.2020 niebadane | Dziewięć miesiące zakończone 30.09.2020 niebadane | III kwartał rok bieżący od 01.07.2019 do 30.09.2019 niebadane | Dziewięć miesiące zakończone 30.09.2019 niebadane |
|---|--|--|--|--|
| Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów | 2 740 | 8 596 | 2 689 | 6 401 |
| Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów | 1 180 | 3 732 | 1 320 | 3 456 |
| Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (I-II) | 1 560 | 4 864 | 1 369 | 2 945 |
| Koszty sprzedaży | | | | |
| Koszty ogólnego zarządu | 473 | 1 627 | 550 | 1 685 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 3 | 86 | -169 | 648 |
| Pozostałe koszty operacyjne | 623 | 3 101 | 2 | 86 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | 467 | 222 | 648 | 1 822 |
| Przychody finansowe | 0 | 2 | 1 | 14 |
| Koszty finansowe | 192 | 990 | 463 | 757 |
| Zysk przed opodatkowaniem | 275 | -766 | 186 | 1 079 |
| Podatek dochodowy | 62 | 312 | 61 | 296 |
| - część bieżąca | | | | |
| - część odroczone | 62 | 312 | 61 | 296 |
| Zysk (strata) netto | 213 | -1 078 | 125 | 783 |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych | | 22 768 033 | | 279 982 877 |
| Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł) | | -0,05 | | 0,00 |
| Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych | | 22 768 033 | | 279 982 877 |
| Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł) | | -0,05 | | 0,00 |



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

| SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW | III kwartał rok bieżący od 01.07.2020 do 30.09.2020 niebadane | Dziewięć miesięcy zakończone 30.09.2020 niebadane | III kwartał rok poprzedni od 01.07.2019 do 30.09.2019 niebadane | Dziewięć miesięcy zakończone 30.09.2019 niebadane |
|---|--|--|--|--|
| Zysk/strata netto za okres | 213 | -1 078 | 125 | 783 |
| Inne całkowite dochody, w tym: | 0 | -1 379 | 0 | -49 |
| Składniki, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat | 0 | 0 | 0 | -16 |
| - rozliczenie połączenia jednostek | 0 | 0 | 0 | -16 |
| Składniki, które mogą zostać przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat: | 0 | -1 379 | 0 | -33 |
| - rozliczenie z kapitału z aktualizacji wyceny, w tym: | 0 | -1 379 | 0 | -33 |
| - wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży | 0 | -1 379 | 0 | -33 |
| - wycena aktywów przeznaczonych do wydania | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Całkowity dochód za okres | 213 | -2 457 | 125 | 734 |

1.3. Skrócone śródroczne zestawienie zmian w kapitale własnym

| SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM | Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2020 | Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2019 |
|---|--|--|
| Kapitał własny na początek okresu | 68 418 | 59 337 |
| Kapitał własny na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych | 68 418 | 59 337 |
| Kapitał zakładowy na początek okresu | 67 456 | 68 950 |
| Zmiany kapitału zakładowego | 0 | -1 494 |
| b) zmniejszenia (z tytułu) | 0 | 1 494 |
| - utworzenie kapitału rezerwowego | 0 | 1 494 |
| Kapitał zakładowy na koniec okresu | 67 456 | 67 456 |
| Koszty emisji akcji na początek okresu | -139 | -139 |
| Koszty emisji akcji na koniec okresu | -139 | -139 |
| Wynik na transakcjach finansowych na początek okresu | -15 189 | -15 189 |
| Wynik na transakcjach finansowych na koniec okresu | -15 189 | -15 189 |
| Należne wpłaty na kapitał zakładowy na początek okresu | 0 | 0 |

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000,00 EUR w całości opłacony
KRS 0000782225

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

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Należne wpłaty na kapitał zakładowy na koniec okresu | 0 | 0 |
| Akcje (udziały) własne na początek okresu | 0 | 0 |
| Akcje (udziały) własne na koniec okresu | 0 | 0 |
| Kapitał zapasowy na początek okresu | 1 538 | 1 538 |
| Kapitał zapasowy na koniec okresu | 1 538 | 1 538 |
| Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu | -1 177 | -1 144 |
| 5.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny | -1 379 | -33 |
| a) zwiększenia (z tytułu) | 0 | -33 |
| - wycena aktywów finansowych | 0 | -33 |
| b) zmniejszenia (z tytułu) | 1 379 | 0 |
| - wycena aktywów finansowych | 1 379 | 0 |
| Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu | -2 556 | -1 177 |
| Kapitał rezerwowy na początek okresu | 1 494 | 0 |
| Zmiany kapitału rezerwowego | 0 | 1 494 |
| a) zwiększenia (z tytułu) | 0 | 1 494 |
| - z obniżenia kapitału zakładowego | 0 | 1 494 |
| Kapitał rezerwowy na koniec okresu | 1 494 | 1 494 |
| Kapitał z połączenia jednostek na początek okresu | -16 | 0 |
| Zmiany kapitału z połączenia jednostek | 0 | -16 |
| a) zwiększenia (z tytułu) | 0 | -16 |
| - połączenia jednostek | 0 | -16 |
| Kapitał z połączenia jednostek na koniec okresu | -16 | -16 |
| Nierozliczone straty/Zyski zatrzymane z lat ubiegłych na początek okresu | 14 451 | 5 321 |
| - zwiększenie (z tytułu) | -1 078 | 783 |
| - zysk/strata za okres | -1 078 | 783 |
| Nierozliczone straty/Zyski zatrzymane z lat ubiegłych na koniec okresu | 13 373 | 6 104 |
| Kapitał własny na koniec okresu | 65 961 | 60 071 |



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

1.4. Skrócony śródroczny rachunek przepływów pieniężnych

| SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH | Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2020 niebadane | Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2019 niebadane |
|---|--|--|
| Działalność operacyjna | | |
| I. Zysk (strata) brutto | -766 | 1 079 |
| II. Korekty razem | 6 058 | 1 235 |
| Amortyzacja | 137 | 145 |
| Podatek dochodowy zapłacony | -124 | 0 |
| (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych | 0 | 2 |
| Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) | 118 | 690 |
| (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej | 4 592 | -586 |
| Zmiana stanu rezerw | -3 | -13 |
| Zmiana stanu należności i czynnych rozliczeń międzyokresowych | 1 226 | 132 |
| Zmiana stanu zobowiązań | 558 | 858 |
| Zmiana stanu biernych rozliczeń międzyokresowych | -446 | -323 |
| Inne korekty* | 0 | 330 |
| I. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | 5 292 | 2 314 |
| Działalność inwestycyjna | | |
| I. Wpływy z działalności inwestycyjnej | 26 | 553 |
| Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne | 0 | 51 |
| Odsetki otrzymane | 0 | 25 |
| Sprzedaż papierów wartościowych | 0 | 3 |
| Splaty udzielonych pożyczek | 26 | 474 |
| II. Wydatki z tytułu działalności inwestycyjnej | 0 | 1 538 |
| Nabycie składników wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | 0 | 38 |
| Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne | 0 | 262 |
| Udzielone pożyczki | 0 | 1 238 |
| II. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | 26 | -985 |
| Działalność finansowa | | |
| I. Wpływy | 11 250 | 0 |
| Kredyty i pożyczki | 11 250 | 0 |
| II. Wydatki z tytułu działalności finansowej | 17 946 | 578 |
| Splaty kredytów i pożyczek | 17 803 | 0 |
| Odsetki | 143 | 578 |

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000,00 EUR w całości opłacony
KRS 0000782225

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

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

| | | |
|---|---------------|--------------|
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | -6 696 | -578 |
| Przepływy pieniężne netto, razem (I+/-II+/-III) | -1 378 | 751 |
| Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych | -1 378 | 751 |
| Środki pieniężne na początek okresu | 3 291 | 1 601 |
| Środki pieniężne na koniec okresu | 1 913 | 2 352 |

* Inne korekty na 30.09.2019 r. dotyczą połączenia jednostek

II. INFORMACJE DODATKOWE

2.1. Ogólne informacje o Emitencie

| | |
|--|--|
| Nazwa Emitenta | ELKOP SE |
| Siedziba | Płock |
| Adres | 09-402 Płock, ul. Zygmunta Padlewskiego 18C |
| Spółka posiada oddziały - nieruchomości: | 1) w Chorzowie przy ul. Kurta Aldera 44 2) w Elblągu przy ul. Grunwaldzkiej 2i 3) w Płocku przy Al. mar. J. Piłsudskiego 35 4) w Poznaniu przy ul. Kopanina 54/56 |
| Telefon | 24 366 06 26 |
| Sąd Rejestrowy | Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego |
| Numer KRS | KRS 0000782225 |
| REGON | 272549956 |
| NIP | 627 001 16 20 |
| Kapitał zakładowy | 15.760.000 EURO |

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000,00 EUR w całości opłacony
KRS 0000782225

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

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

| | |
|---|---|
| Ilość wszystkich akcji | 39.400.000 |
| Wartość nominalna 1 akcji | 0,40 euro |
| Oznaczenie kodem przez KDPW | PLELKOP00013 |
| Przedmiotem działalności Emitenta wg. klasyfikacji przyjętej przez GPW SE | Sektor działalności budowlanej |
| Przedmiot podstawowej działalności Emitenta | PKD 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, |
| Adresy poczty elektronicznej | biuro@elkop.pl |
| Strona internetowa | www.elkop.pl |

Organy Spółki:

Zarząd spółki

- Jacek Koralewski - Prezes Zarządu
- Anna Kajkowska - Wiceprezes Zarządu

Rada Nadzorcza

W skład Rady Nadzorczej wchodzi:

- Mariusz Patrowicz - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Wojciech Hetkowski - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Małgorzata Patrowicz - Sekretarz Rady Nadzorczej
- Damian Patrowicz - Członek Rady Nadzorczej
- Martyna Patrowicz - Członek rady Nadzorczej
- Adam Stachowicz - Członek Rady Nadzorczej

Komitet Audytu

- Wojciech Hetkowski - Przewodniczący Komitetu Audytu



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

- Małgorzata Patrowicz – Członek Komitetu Audytu
- Adam Stachowicz – Członek Komitetu Audytu

Zmiany w strukturze organizacyjnej Emitenta

W okresie objętym raportem nie nastąpiły zmiany w strukturze organizacyjnej Emitenta.

2.2. Opis działalności Emitenta

Historia Spółki sięga roku 1950, kiedy w sektorze Budownictwa Węglowego wyodrębniony został Zespół Robót Elektrycznych, który stał się w 1963 roku załącznikiem Przedsiębiorstwa Elektromontażowego Przemysłu Węglowego ELMONT w Chorzowie. Po 19 latach firma zmieniła nazwę na Przedsiębiorstwo Elektromontażowe Przemysłu Węglowego ELKOP. W latach 90 w firmie zrobiono wiele, by dostosować się do warunków gospodarki rynkowej. W 1995 roku ELKOP stała się spółką akcyjną w ramach Narodowych Funduszy Inwestycyjnych i w dniu 7 marca 2001 roku zadebiutowała na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Ważnym etapem w rozwoju Spółki było rozpoczęcie w roku 2007 działalności w sektorze budownictwa mieszkaniowego. Pomogło to zdywersyfikować źródła przychodów. W drugą dekadę XXI wieku Spółka weszła jako podmiot zrestrukturyzowany i stabilny, odważnie podejmujący się realizacji ambitnych planów i z optymizmem patrzący w nową przyszłość.

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

ELKOP SE jest w posiadaniu nieruchomości o łącznej wartości ponad 110 443 tys. złotych. Wynajem powierzchni biurowych oraz hal produkcyjnych i magazynowych i gruntów o łącznej powierzchni ponad 99.500 m² jest najważniejszym elementem działalności Spółki. W dniu 19 kwietnia 2019 r. nastąpiła rejestracja połączenia Emitenta uprzednio działającego jako spółka akcyjna prawa polskiego pod firmą ELKOP SPÓŁKA AKCYJNA z siedzibą w Płocku przy ul. Zygmunta Padlewskiego 18C, Polska, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000176582, NIP 6270011620, REGON 272549956, ze spółką ELKOP1 Polska Akciová společnost z siedzibą w Ostrawie adres: Poděbradova 2738/16,



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

Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, Republika Czeska wpisana do rejestru handlowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Ostrawie, sekcja B pod numerem 10984, numer identyfikacyjny 06506712. Spółka przejmująca ELKOP S.A. działała w branży wynajmu nieruchomości komercyjnych natomiast ELKOP 1 Polska Akciová společnost działała w branży wynajmu nieruchomości komercyjnych zgodnie z przedmiotem działalności ujawnionym we właściwym rejestrze, przy czym ELKOP1 Polska Akciová společnost była podmiotem celowym, który zarejestrowany został w dniu 10 października 2017 r. Od dnia 19 kwietnia 2019 r. Spółka ELKOP SE kontynuuje swoją działalność i byt prawny w nowej formie prawnej Spółki Europejskiej.

2.3. Opis przyjętych zasad (polityki rachunkowości), w tym metod wyceny aktywów i pasywów, ustalenia przychodów, kosztów i wyniku finansowego

Prezentowane skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na dzień 30 września 2020 roku oraz za 9 miesięcy zakończone dnia 30 września 2020 roku.

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe, jest zgodne z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, wydanymi i obowiązującymi na dzień niniejszego sprawozdania finansowego, w tym z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości, a także spójnie z zasadami opisanymi w sprawozdaniu finansowym ELKOP SE, sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku, zasady rachunkowości są zastosowane w sposób ciągły. Skrócone sprawozdanie finansowe powinno być czytane wraz ze sprawozdaniem finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku.

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

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 27 listopada 2020 roku.



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

Stosowane zasady rachunkowości (polityka rachunkowości)

Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

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

Zmiany do standardów zastosowane po raz pierwszy w roku 2020

Spółka zastosowała po raz pierwszy poniższe zmiany do standardów:

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

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

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

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

- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe” – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie),



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia jednostek gospodarczych” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – Klasyfikacja zobowiązań jako krótko- lub długoterminowe (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub po tej dacie).

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

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

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

Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

Segment operacyjny jest częścią składową jednostki:

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

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

| średnie kursy w okresie sprawozdawczym EURO | Okres sprawozdawczy | | Okres sprawozdawczy | |
|--|-------------------------|---|-------------------------|-----------------------------|
| | 2020.01.01 – 2020.09.30 | | 2019.01.01 – 2019.09.30 | |
| | kurs | data | kurs | data |
| kurs na ostatni dzień okresu | 4,5268 | 30.09.2020 | 4,3736 | 30.09.2019 |
| * średni arytmetyczny kurs w okresie | 4,4400 | 01.01.2020 do 30.09.2020 | 4,3086 | 01.01.2019 do 30.09.2019 |
| kurs najniższy | 4,2279 | 15.01.2020 | 4,2406 | 01.07.2019 |
| kurs najwyższy | 4,6044 | 24.03.2020 | 4,3891 | 23.09.2019 |
| okres sprawozdawczy 2020.01.01 – 2020.09.30 | | okres sprawozdawczy 2019.01.01 – 2019.09.30 | | |
| Tab. nr 21z dn. 31.01.2020 | 4,3010 | Tab. nr 22 z dn. 31.01.2019 | 4,2802 | |
| Tab. nr 41 z dn. 28.02.2020 | 4,3355 | Tab. nr 42 z dn. 28.02.2019 | 4,3120 | |
| Tab. nr 63 z dn. 31.03.2020 | 4,5523 | Tab. nr 64 z dn. 30.03.2019 | 4,3013 | |
| Tab. nr 84 z dn. 30.04.2020 | 4,5424 | Tab. nr 84 z dn. 30.04.2019 | 4,2911 | |
| Tab. nr 104 z dn. 29.05.2020 | 4,4503 | Tab. nr 104 z dn. 30.05.2019 | 4,2916 | |
| Tab. nr 125 z dn. 30.06.2020 | 4,4660 | Tab. nr 125 z dn. 29.06.2019 | 4,2520 | |
| Tab. nr 148 z dn. 31.07.2020 | 4,4072 | Tab. nr 147 z dn. 31.07.2019 | 4,2911 | |
| Tab. nr 169 z dn. 31.08.2020 | 4,3969 | Tab. nr 169 z dn. 31.08.2019 | 4,3844 | |
| Tab. nr 191 z dn. 30.09.2020 | 4,5268 | Tab. nr 189 z dn. 28.09.2019 | 4,3736 | |
| średni arytmetyczny kurs w okresie | 4,4420 | średni arytmetyczny kurs w okresie | 4,3086 | |

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

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

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000,00 EUR w całości opłacony
KRS 0000782225

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

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- pozycje bilansowe przeliczone są według średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski obowiązującego na dzień bilansowy:
 - w dniu 30 września 2020 r. 1 EUR = 4,5268
 - w dniu 31 grudnia 2019 r. 1 EUR = 4,2585
- pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczone są według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie sprawozdawczym:
 - w okresie od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r. 1 EUR = 4,4420
 - w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r. 1 EUR = 4,3086



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

| | Trzeci kwartał zakończony 30 września 2020 | Trzeci kwartał zakończony 30 września 2019 | Trzeci kwartał zakończony 30 września 2020 | Trzeci kwartał zakończony 30 września 2019 |
|--|--|--|--|--|
| | w tys. zł | w tys. zł | w tys. EURO | w tys. EURO |
| Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów | 8 596 | 6 401 | 1 935 | 1 486 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | 222 | 1 822 | 50 | 423 |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | -766 | 1 079 | -172 | 250 |
| Zysk (strata) netto | -1 078 | 783 | -243 | 182 |
| Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej | 5 292 | 2 314 | 1 191 | 537 |
| Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej | 26 | -985 | 6 | -229 |
| Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej | -6 696 | -578 | -1 507 | -134 |
| Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | -1 378 | 751 | -310 | 174 |
| Aktywa razem * | 123 191 | 131 420 | 27 214 | 30 860 |
| Zobowiązania krótkoterminowe * | 11 804 | 986 | 2 608 | 231 |
| Kapitał własny * | 65 961 | 68 418 | 14 571 | 16 066 |
| Kapitał zakładowy * | 67 456 | 67 456 | 15 760 | 15 760 |
| Średnia ważona rozwodniona liczba akcji (w szt.) | 22 768 033 | 279 982 877 | 22 768 033 | 279 982 877 |
| Zysk (strata) przypadający na jedną akcję (w zł / EURO) | -0,05 | 0,00 | -0,01 | 0,00 |
| Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EURO) * | 1,67 | 6,95 | 0,37 | 1,63 |

Uwaga! dla pozycji bilansowych oznaczonych gwiazdką prezentowane dane obejmują w kolumnie drugiej i czwartej stan na dzień 31.12.2019 r. Kapitał zakładowy Spółki wyrażony jest w walucie euro. W księgach został przeliczony po kursie 4,2802.



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

III. POZOSTAŁE INFORMACJE

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

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

Nie dokonywano korekt błędów, dotyczących poprzednich okresów.

3.2. Rzeczowe aktywa trwałe

Na dzień 30.09.2020 r. Spółka nie dokonała zakupu rzeczowych aktywów trwałych

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

W okresie objętym raportem nie była dokonywana sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych.

3.3. Nieruchomości

Na dzień sporządzania jednostkowego sprawozdania finansowego nie występowały żadne ograniczenia w rozporządzaniu przez Spółkę nieruchomościami inwestycyjnymi, czerpaniu korzyści ekonomicznych z tytułu czynszu czy zbyciu wyżej wymienionych nieruchomości. Nieruchomości inwestycyjne za wyjątkiem nieruchomości w Poznaniu, nie stanowią zabezpieczeń zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek czy transakcji.

Na dzień 30 września 2020 r. wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych Spółki została wykazana na podstawie wycen przeprowadzonych przez niezależnych rzeczoznawców niepowiązanych ze Spółką.

Daty sporządzenia wycen przedstawiają się następująco:

- Nieruchomość w Chorzowie
- operat szacunkowy nieruchomości zakończono dnia 23.01.2020 r.
- Nieruchomość w Elblągu



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

- operat szacunkowy nieruchomości zakończono dnia 17.01.2019 r.
- potwierdzenie aktualności opracowano dnia 24.01.2020 r.
- Nieruchomość w Płocku przy ul. Padlewskiego 18c
 - operat szacunkowy nieruchomości zakończono dnia 23 stycznia 2020 r.
- Nieruchomość Cotex Office Center w Płocku
 - operat szacunkowy nieruchomości zakończono dnia 30.06.2019 r.
 - potwierdzenie aktualności opracowano dnia 24.01.2020 r.
- Nieruchomość w Poznaniu
 - operat szacunkowy nieruchomości zakończono dnia 24.01.2020 r.

Szczegóły o nieruchomości inwestycyjnej oraz informacje na temat hierarchii wartości godziwej na dzień 30 września 2020 roku i 31 grudnia 2019 roku kształtują się następująco:

| Nieruchomości inwestycyjne | Poziom 3 w tys. zł. | Wartość godziwa na dzień 30.09.2020 r. niebadane |
|-----------------------------------|----------------------------|---|
| Nieruchomość w Chorzowie | 20 714 | 20 714 |
| Nieruchomość w Płocku | 9 140 | 9 140 |
| Nieruchomość w Elblągu | 15 974 | 15 974 |
| Nieruchomość Cotex Office Center | 32 038 | 32 038 |
| Nieruchomość w Poznaniu | 32 577 | 32 577 |
| Razem | 110 443 | 110 443 |

| Nieruchomości inwestycyjne | Poziom 3 hierarchii wartości godziwej w tys. zł. | Wartość godziwa na dzień 31.12.2019 r. zbadane |
|-----------------------------------|---|---|
| Nieruchomość w Chorzowie | 20 714 | 20 714 |
| Nieruchomość w Płocku | 9 140 | 9 140 |
| Nieruchomość w Elblągu | 15 974 | 15 974 |
| Nieruchomość w Rzeszowie | 3 042 | 3 042 |
| Nieruchomość Cotex Office Center | 32 038 | 32 038 |
| Nieruchomość w Poznaniu | 32 577 | 32 577 |
| Razem | 113 485 | 113 485 |



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

Do nieruchomości inwestycyjnych zaliczanych do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej, istotne są następujące informacje:

| Nieruchomość | Techniki wyceny | Dane wsadowe | Wrażliwość ceny |
|--|---|---|---|
| NIERUCHOMOŚĆ ZLOKALIZOWANA W CHORZOWIE PRZY UL. KURTA ALDERA 44 | <p>Podjęcie porównawcze, metoda korygowania ceny średniej do określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej</p> <p>Podjęcie porównawcze, metoda korygowania ceny średniej do określenia wartości składnika gruntowego</p> | <p>Regionalny rynek nieruchomości:</p> <ul style="list-style-type: none"> ilość transakcji: 11 minimalna cena transakcyjna: 710,03 pln/m² średnia cena transakcyjna 1225,26 pln/m² maksymalna cena transakcyjna 1 633,39 pln/m² <p>Regionalny i lokalny rynek nieruchomości niezabudowanych:</p> <ul style="list-style-type: none"> ilość transakcji: 15 minimalna cena transakcyjna: 50,63 pln/m² średnia cena transakcyjna 101,68 pln/m² maksymalna cena transakcyjna 151,17 pln/m² | <p>Prawdopodobieństwo wystąpienia w wycenie atrybutów, których wpływ na wartość rynkową jest uzależniony od czasowych upodobań nabywców nieruchomości</p> |
| NIERUCHOMOŚĆ ZLOKALIZOWANA W PŁOCKU PRZY UL. ZYGMUNTA PADLEWSKIEGO 18 C | <p>Podjęcie porównawcze, metoda porównania parami do określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowych</p> | <p>Regionalny rynek nieruchomości lokalowych:</p> <ul style="list-style-type: none"> ilość transakcji: 9 minimalna cena transakcyjna: 3 190,23 pln/m² średnia cena transakcyjna 3 906,06 pln/m² maksymalna cena transakcyjna 4 500,14 pln/m² | <p>Prawdopodobieństwo wystąpienia w wycenie atrybutów, których wpływ na wartość rynkową jest uzależniony od czasowych upodobań nabywców nieruchomości</p> |
| NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANE W PŁOCKU PRZY AL. JANA KILIŃSKIEGO 35 ORAZ PRZY UL. ZYGMUNTA PADLEWSKIEGO 18 I 18D | <p>Podjęcie porównawcze, metoda porównania parami do określenia wartości składnika gruntowego</p> | <p>Lokalny i regionalny rynek nieruchomości niezabudowanych:</p> <ul style="list-style-type: none"> ilość transakcji: 10 minimalna cena transakcyjna: 216,41 pln/m² średnia cena transakcyjna 316,50 pln/m² maksymalna cena transakcyjna 500,00 pln/m² | <p>Prawdopodobieństwo wystąpienia w wycenie atrybutów, których wpływ na wartość rynkową jest uzależniony od czasowych upodobań nabywców nieruchomości</p> |
| NIERUCHOMOŚĆ ZLOKALIZOWANA W PŁOCKU PRZY UL. GINTERA | <p>Podjęcie porównawcze, metoda porównania parami do oszacowania wartości rynkowej prawa do gruntu</p> | <p>Lokalny rynek nieruchomości:</p> <ul style="list-style-type: none"> -ilość transakcji: 5 -minimalna cena transakcyjna: 190,01 pln/m² -średnia cena transakcyjna 268,40 pln/m² | <p>Prawdopodobieństwo wystąpienia w wycenie atrybutów, których wpływ na wartość rynkową jest uzależniony od</p> |

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000,00 EUR w całości opłacony
KRS 0000782225

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

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

| | | | |
|--|---|---|---|
| | | -maksymalna cena transakcyjna 314,20 pln/m ² | czasowych upodobań nabywców nieruchomości |
| NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA ZLOKALIZOWANA W PŁOCKU PRZY AL. PIŁSUDSKIEGO | Podjęcie porównawcze, metoda porównania parami do oszacowania wartości rynkowej prawa do gruntu | Lokalny rynek nieruchomości: -ilość transakcji: 5 -minimalna cena transakcyjna: 190,01 pln/m ² -średnia cena transakcyjna 268,40 pln/m ² -maksymalna cena transakcyjna 314,20 pln/m ² | Prawdopodobieństwo wystąpienia w wycenie atrybutów, których wpływ na wartość rynkową jest uzależniony od czasowych upodobań nabywców nieruchomości |
| NIERUCHOMOŚĆ ZLOKALIZOWANA W PŁOCKU PRZY AL. PIŁSUDSKIEGO 35 | <ul style="list-style-type: none"> Podjęcie porównawcze, Metoda korygowania ceny średniej do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej oraz metoda porównania parami do oszacowania wartości rynkowej prawa do gruntu (dla wyodrębnienia) Podjęcie kosztowe, metoda kosztów zastąpienia, technika wskaźnikowa dla określenia wartości odtworzeniowej składnika budowlanego nieruchomości i infrastruktury towarzyszącej w sposób trwały z nieruchomością związanymi (dla wyodrębnienia) | <p>Nieruchomości gruntowe zabudowane i nieruchomości budynkowe</p> <p>Regionalny rynek nieruchomości:</p> <ul style="list-style-type: none"> ilość transakcji: 13 minimalna cena transakcyjna: 1 965,47 pln/m² średnia cena transakcyjna 3 030,39 pln/m² maksymalna cena transakcyjna 3 667,87 pln/m² <p>Nieruchomości gruntowe niezabudowane</p> <p>Lokalny rynek nieruchomości: ilość transakcji: 5</p> <ul style="list-style-type: none"> minimalna cena transakcyjna: 190,01 pln/m² średnia cena transakcyjna 268,40 pln/m² maksymalna cena transakcyjna 314,20 pln/m² <p>Składniki budowlane nieruchomości i infrastruktury towarzyszącej w sposób trwały z nieruchomością związanymi (wycena dla wyodrębnienia)</p> <p>Zastosowano wskaźnik kosztów dodatkowych w wysokości 7,2% (dla budynku usługowo-handlowo – biurowego, parkingów, chodników, ciągów pieszo-jezdnych), 0% dla agregatu i stacji rozdzielczej, stopień zużycia technicznego 20% dla budynku usługowo-handlowo – biurowego, parkingów, chodników, ciągów pieszo-jezdnych, 15% dla parkingów, chodników, ciągów pieszo-jezdnych, 10% agregatu i stacji rozdzielczej.</p> | Prawdopodobieństwo wystąpienia w wycenie atrybutów, których wpływ na wartość rynkową jest uzależniony od czasowych upodobań nabywców nieruchomości |

| | | | |
|--|--|---|---|
| | | <p>Stopień zużycia funkcjonalnego i zużycia środowiskowego kształtowała się na poziomie 0%.</p> <p>Zarząd mając na uwadze unikatowy charakter Nieruchomości położonej w Płocku przy ul. Piłsudskiego 35 z względu na jej lokalizację, położenie oraz standard a także brak aktywności transakcyjnej na lokalnym rynku kierując się zasadą ostrożności przyjmuje dla tej Nieruchomości bardziej konserwatywne szacunki .</p> | |
| <p>NIERUCHOMOŚĆ ZLOKALIZOWANA W POZNANIU</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości budynkowej oraz metodę porównywania parami do oszacowania wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu (dla potrzeb jej wyszczególnienia); • Podejście kosztowe, metodę kosztów zastąpienia, technikę wskaźnikową dla określenia wartości odtworzeniowej składnika budowlanego nieruchomości i infrastruktury towarzyszącej w sposób trwały z nieruchomości związanych (dla potrzeb wyszczególnienia). | <p>Nieruchomości gruntowe zabudowane:</p> <p>ilość transakcji: 11;</p> <ul style="list-style-type: none"> • minimalna cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni użytkowej składnika budowlanego: 611,33 PLN/m²; • maksymalna cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni użytkowej składnika budowlanego: 2 131,44 PLN/m²; • średnia (arytmetyczna) cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni użytkowej składnika budowlanego: 1 436,15 PLN/m²; • średnia (mediana) cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni użytkowej składnika budowlanego: 1 556,45 PLN/m²; <p>Nieruchomości gruntowe zabudowane:</p> <ul style="list-style-type: none"> • minimalna cena transakcyjna: 267,79 PLN/m²; • średnia cena transakcyjna: 369,70 PLN/m²; • maksymalna cena transakcyjna: 461,54 PLN/m²; | |
| <p>NIERUCHOMOŚĆ ZLOKALIZOWANA W ELBLĄGU</p> | <p>Podejście porównawcze, metoda porównania parami do</p> | <p>Lokalny rynek nieruchomości zabudowanych:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ilość transakcji: 7 | <p>Prawdopodobieństwo wystąpienia w</p> |



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

| | | | |
|---------------------------------|--|---|--|
| PRZY UL. GRUNWALDZKIEJ 2i | oszacowania wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej oraz prawa własności gruntu i prawa użytkowania wieczystego gruntu | <ul style="list-style-type: none">minimalna cena transakcyjna: 798,27 pln/m²średnia cena transakcyjna 2 676,76 pln/m²maksymalna cena transakcyjna 6 983,07 pln/m² Regionalny rynek nieruchomości zabudowanych: <ul style="list-style-type: none">ilość transakcji: 10minimalna cena transakcyjna: 1 499,65 pln/m²średnia cena transakcyjna 2090,50 pln/m²maksymalna cena transakcyjna 3 237,03 pln/m² Lokalny i regionalny rynek nieruchomości niezabudowanych: <ul style="list-style-type: none">ilość transakcji: 6minimalna cena transakcyjna: 142,81 pln/m²średnia cena transakcyjna 199,33 pln/m²maksymalna cena transakcyjna 279,60 pln/m² | wycenie atrybutów, których wpływ na wartość rynkową jest uzależniony od czasowych upodobań nabywców nieruchomości |
|---------------------------------|--|---|--|

3.4. Należności

| NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE | 30 wrzesień 2020 | 31 grudnia 2019 |
|---|-----------------------------|----------------------------|
| Od jednostek powiązanych | 14 | 6 |
| - z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty | 14 | 6 |
| - do 12 miesięcy | 14 | 6 |
| Od jednostek pozostałych | 5 350 | 6 593 |
| - z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty | 719 | 792 |
| - z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń | 4 630 | 5 786 |
| - inne | 1 | 15 |
| Należności krótkoterminowe brutto, razem | 5 364 | 6 599 |
| odpisy aktualizujące wartość należności | 65 | 74 |
| Należności krótkoterminowe netto, razem | 5 299 | 6 525 |



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

| ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH | 30 wrzesień 2020 | 31 grudnia 2019 |
|---|-----------------------------|----------------------------|
| Stan na początek okresu | 74 | 0 |
| a) zwiększenia (z tytułu) | 0 | 74 |
| - utworzenie odpisów na należności | 0 | 74 |
| b) zmniejszenia (z tytułu) | 9 | 0 |
| -zapłata należności | 9 | 0 |
| Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu | 65 | 74 |

| NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO (STRUKTURA WALUTOWA) | 30 wrzesień 2020 | 31 grudnia 2019 |
|---|-----------------------------|----------------------------|
| a) w walucie polskiej | 5 364 | 6 599 |
| Należności krótkoterminowe, razem | 5 364 | 6 599 |

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

Należność z tytułu podatków w kwocie 4 630 tys. zł wynika przede wszystkim z nadwyżki podatku VAT naliczonego nad należnym.

Na dzień 30.09.2020 r. Spółka wykazuje odpis aktualizujący wartość należności krótkoterminowych w wysokości 65 tys. zł

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

3.5. Zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe

Na dzień bilansowy Spółka nie posiadała zobowiązań warunkowych ani aktywów warunkowych.

3.6. Transakcje z podmiotami powiązаныmi



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

| TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI ZA OKRES KOŃCZĄCY SIĘ 30.09.2020 | Sprzedaż produktów, towarów i materiałów podmiotom powiązanym | Przychody z tytułu odsetek od podmiotów powiązanych | Zakupy od podmiotów powiązanych | Koszty z tytułu odsetek dla podmiotów powiązanych | Należności z tytułu dostaw i usług na koniec okresu od podmiotów powiązanych | Należności inne na koniec okresu od podmiotów powiązanych | Należności z tytułu pożyczek i odsetek od podmiotów powiązanych | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zob. na koniec okresu wobec podmiotów powiązanych | Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec jednostek powiązanych |
|---|--|---|---------------------------------------|---|---|--|--|--|---|
| FON SE | 0 | 0 | 0 | 708 | 0 | 0 | 0 | 0 | 36 259 |
| Investment Friends SE | 0 | 0 | 0 | 159 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Damf Inwestycje SA | 3 | 0 | 0 | 66 | 1 | 0 | 0 | 0 | 10 848 |
| Platynowe Inwestycje SE | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Patro Inwestycje sp. z o.o. | 140 | 0 | 0 | 0 | 12 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| razem | 145 | 0 | 0 | 933 | 14 | 0 | 0 | 0 | 47 107 |

| TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI ZA OKRES KOŃCZĄCY SIĘ 31.12.2019 | Sprzedaż produktów, towarów i materiałów podmiotom powiązanym | Przychody z tytułu odsetek od podmiotów powiązanych | Zakupy od podmiotów powiązanych | Koszty z tytułu odsetek dla podmiotów powiązanych | Należności z tytułu dostaw i usług na koniec okresu od podmiotów powiązanych | Należności inne na koniec okresu od podmiotów powiązanych | Należności z tytułu pożyczek i odsetek od podmiotów powiązanych | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zob. na koniec okresu wobec podmiotów powiązanych | Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec jednostek powiązanych |
|--|--|---|---------------------------------------|--|---|--|--|--|---|
| DAMF INVEST S.A. | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ATLANTIS SE | 11 | 10 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| FON SE | 1 | 0 | 0 | 1 821 | 0 | 0 | 0 | 0 | 46 773 |
| RESBUD SE | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000,00 EUR w całości opłacony
KRS 0000782225

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

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



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

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

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

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

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

| | | | | | | | | | |
|--------------------------------|------------|-----------|-----------|--------------|----------|----------|----------|----------|---------------|
| Investment Friends SE | 1 | 0 | 0 | 213 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Investment Friends Capital SE. | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| IFERIA S.A. | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| IFEA Sp. z o.o. | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| OFFICE CENTER SP. Z O.O. | 37 | 0 | 78 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| PATRO INVEST SP. O.O. | 25 | 0 | 0 | 458 | 3 | 0 | 0 | 0 | 6 912 |
| Patro Inwestycje sp. Z o.o. | 55 | 0 | 1 | 0 | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Damf Księgowość sp. z o.o. | 12 | 23 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| razem | 149 | 33 | 80 | 2 492 | 6 | 0 | 0 | 0 | 53 685 |

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000,00 EUR w całości opłacony
KRS 0000782225

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

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



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

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

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

3.7. Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej

Informacje o instrumentach finansowych

Informacje o instrumentach finansowych

30 września 2020 r.

| Klasy instrumentów finansowych | Wartość godziwa przez całkowite dochody | Wartość godziwa przez wynik finansowy | Zamortyzowany koszt | Razem |
|--|---|---------------------------------------|---------------------|---------------|
| Razem aktywa finansowe | 0 | 0 | 7 212 | 7 212 |
| Akcje i udziały wartość bilansowa | 0 | 0 | | 0 |
| -Wartość wyceny ujęta w rachunku zysków i strat | | -255 | | -255 |
| -Wartość wyceny ujęta w kapitale z aktualizacji | -8 450 | | | -8 450 |
| -Wartość w cenie nabycia | 8 450 | 255 | | 8 705 |
| Dłużne papiery wartościowe | | | | |
| Udzielone pożyczki | | | | |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | | | 5 299 | 5 299 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | | | 1 913 | 1 913 |
| Pozostałe aktywa finansowe | | | | |
| Razem zobowiązania finansowe | | | 47 107 | 47 107 |
| Zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych | | | | |
| Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek | | | 47 107 | 47 107 |

Informacje o instrumentach finansowych

31.12. 2019 r.

| Klasy instrumentów finansowych | Wartość godziwa przez całkowite dochody | Wartość godziwa przez wynik finansowy | Zamortyzowany koszt | Razem |
|--|---|---------------------------------------|---------------------|---------------|
| Razem aktywa finansowe | 1 701 | 0 | 9 842 | 11 543 |
| Akcje i udziały wartość bilansowa | 1 701 | 0 | | 1 701 |
| -Wartość wyceny ujęta w rachunku zysków i strat | | -255 | | -255 |
| -Wartość wyceny ujęta w kapitale z aktualizacji | -6 749 | | | -6 749 |
| -Wartość w cenie nabycia | 8 450 | 255 | | 8 705 |
| Dłużne papiery wartościowe | | | | |
| Udzielone pożyczki | | | 26 | 26 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | | | 6 525 | 6 525 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | | | 3 291 | 3 291 |
| Pozostałe aktywa finansowe | | | | |
| Razem zobowiązania finansowe | | | 53 685 | 53 685 |
| Zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych | | | | |



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 Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

| | | | | |
|--|--|--|--------|--------|
| Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek | | | 53 685 | 53 685 |
|--|--|--|--------|--------|

INSTRUMENTY FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ

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

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

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

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

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

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

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

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

W konsekwencji opisanej powyżej wyceny wartości aktywów, kapitał z aktualizacji wyceny Emitenta został obciążony kwotą 1.701 tys. zł. Dotychczas prezentowana wartość 1690 udziałów IFEA Sp. z o.o. w sprawozdaniu finansowym Emitenta na 31.12.2019 roku to 1.701 tys. zł, zaś wartość udziałów IFEA Sp. z o. o. na dzień 30.09.2020 r. to 0,00 zł.

Podstawą dokonania odpisów było przeprowadzenie przez Zarząd Emitenta analiz finansowych i testów w tym w oparciu o pozyskane dane finansowe oraz fakt, iż ww. aktywo obejmowane było



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 Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

Uzgodnienie wartości godziwej poziomu 3 z wyceną aktywów finansowych na dzień 30 września 2020 r.:

Stan na 30 września 2020 r.

| | Akcje nienotowane na giełdzie w tys. zł. (wartość godziwa przez całkowite dochody) | Inne w tys. zł. | Razem |
|--|--|-----------------|--------------|
| Stan na początek okresu 01.01.2020 r. | 1 701 | | 1 701 |
| Suma zysków lub strat | -1 701 | | -1 701 |
| - w wyniku finansowym | 0 | | 0 |
| - w pozostałych całkowitych dochodach | -1 701 | | -1 701 |
| Stan na koniec okresu 30.09.2020 r. | 0 | | 0 |

Stan na 31 grudnia 2019 r.

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

| Instrumenty finansowe | 31 grudzień 2019 | Poziom 1 | Poziom 2 | Poziom 3 |
|---|------------------|----------|----------|----------|
| Akcje krótkoterminowe nienotowane na GPW i NC | - | - | - | - |



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 Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

| | | | | |
|---|--------------|---|---|--------------|
| Akcje długoterminowe nienotowane | 1 701 | - | - | 1 701 |
| Razem aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej | 1 701 | - | - | 1 701 |
| Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej | - | - | - | - |

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

Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym i kapitałem

Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym opisano w sprawozdaniu rocznym za rok 2019. W stosunku do opisanych w sprawozdaniu za 2019 rok celów i zasad zarządzania ryzykiem na dzień 30.09.2020 r. nie zaszły żadne zmiany.

3.8. Informacje o rezerwach i odpisach aktualizujących

Na dzień 30 września 2020 roku dokonano następujących zmian rezerw i odpisów aktualizujących.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

| | |
|---------------------|---------------|
| stan na 01.01.2020 | 4 102 tys. zł |
| utworzenie aktywów | 629 tys. zł |
| rozwiązanie aktywów | 242 tys. zł |
| stan na 30.09.2020 | 4 489 tys. zł |

Spółka za III kwartały 2020 r. wykazuje aktywa na odroczonego podatek z tytułu wyceny aktywów finansowych, straty podatkowej, wyceny pożyczek.

Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego:



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 Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

| | |
|---------------------|---------------|
| stan na 01.01.2020 | 8 004 tys. zł |
| utworzenie rezerwy | 405 tys. zł |
| rozwiązanie rezerwy | 153 tys. zł |
| stan na 30.09.2020 | 8 256 tys. zł |

Spółka za III kwartały 2020 r. wykazuje rezerwę na odroczony podatek z tytułu wyceny pożyczek udzielonych oraz wyceny nieruchomości.

Aktualizacja należności:

| | |
|--------------------|------------|
| stan na 01.01.2020 | 74 tys. zł |
| utworzenie | 0 tys. zł |
| rozwiązanie | 9 tys. zł |
| stan na 30.09.2020 | 65 tys. zł |

Na dzień 30 września 2019 roku dokonano następujących zmian i odpisów aktualizujących:

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

| | |
|---------------------|---------------|
| stan na 01.01.2019 | 2 724 tys. zł |
| utworzenie aktywów | 136 tys. zł |
| rozwiązanie aktywów | 91 tys. zł |
| stan na 30.09.2019 | 2 769 tys. zł |

Spółka za III kwartały 2019 r. wykazuje aktywa na odroczony podatek z tytułu wyceny aktywów finansowych, straty podatkowej.

Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

| | |
|---------------------|---------------|
| stan na 01.01.2019 | 6 214 tys. zł |
| utworzenie rezerwy | 7 107 tys. zł |
| rozwiązanie rezerwy | 6 773 tys. zł |
| stan na 30.09.2019 | 6 548 tys. zł |

Spółka za III kwartały 2019 r. wykazuje rezerwę na odroczony podatek z tytułu wyceny pożyczek udzielonych oraz wyceny nieruchomości.



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 Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Aktualizacja należności:

| | |
|--------------------|------------|
| stan na 01.01.2019 | 0 tys. zł |
| utworzenie | 74 tys. zł |
| rozwiązanie | 0 tys. zł |
| stan na 30.09.2019 | 74 tys. zł |

3.9. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej Emitenta, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

W okresie III kwartału 2020 r. Spółka kontynuowała dotychczasową działalność w niezmnieszonym jej zakresie. Emitent w dniu 30 kwietnia 2020 r. opublikował uzgodniony ze spółką DAMF INWESTYCJE S.A. Plan Połączenia, Emitent planuje dokonanie połączenia ELKOP SE jako Spółki Przejmującej oraz spółki DAMF INWESTYCJE S.A. jako Spółki Przejmowanej w trybie określonym w art. 492 § 1 KSH tj. przez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą za akcje, które Spółka Przejmująca wyda wspólnikom Spółki Przejmowanej (łączenie się przez przejęcie) w okresie III kwartału oraz na dzień publikacji niniejszego dokumentu procedura połączenia pozostaje w toku.

3.10. 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 30.09.2020 r. nie tworzył grupy kapitałowej.



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 Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

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

➤ **Dnia 17 lipca 2020 r. raportem bieżącym nr 28/2020** Zarząd Emitenta opublikował Pierwsze Zawiadomienie o zamiarze połączenia ELKOP SE w Płocku (Spółka Przejmująca) z DAMF Inwestycje S.A. w Płocku (Spółka Przejmowana) oraz Opinię biegłego. Zarząd ELKOP SE z siedzibą w Płocku, niniejszym w wykonaniu obowiązku określonego w art. 504 ksh po raz pierwszy zawiadamia akcjonariuszy o zamiarze połączenia ELKOP SE z siedzibą w Płocku jako Spółką Przejmującą ze spółką DAMF Inwestycje S.A. z siedzibą w Płocku jako Spółką Przejmowaną. W łączeniu wezmą udział:

- 1) Spółka Przejmująca - ELKOP SE z siedzibą w Płocku, ul. Padlewskiego 18C, 09-402 Płock, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000782225, NIP 6270011620, REGON 272549956, będąca spółką publiczną (Dalej: Spółka Przejmująca).
- 2) Spółka Przejmowana - DAMF INWESTYCJE S.A. z siedzibą w Płocku, ul. Padlewskiego 18C, 09-402 Płock, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000410606, NIP 5252528128, REGON 146002313, będąca spółką publiczną (Dalej: Spółka Przejmowana).

Połączenie nastąpi na warunkach określonych w Planie Połączenia z dnia 30.04.2020 r. udostępnionym w dniu 30.04.2020 r. bezpłatnie do publicznej wiadomości na stronach internetowych łączących się spółek odpowiednio pod adresami ELKOP SE - <http://www.elkop.pl> oraz DAMF INWESTYCJE S.A. - <http://www.damfinwestycje.pl/> a także odpowiednio raportami bieżącymi ELKOP SE nr 18/2020 z dnia 30.04.2020 r. oraz DAMF INWESTYCJE S.A. nr 7/2020 z dnia 30.04.2020 r.

Połączenie spółek ELKOP SE jako Spółki Przejmującej oraz spółki DAMF INWESTYCJE S.A. jako Spółki Przejmowanej nastąpi w trybie określonym w art. 492 § 1 KSH tj. przez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą za akcje, które



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 Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Spółka Przejmująca wyda wspólnikom Spółki Przejmowanej (łączenie się przez przejęcie).

W ramach połączenia dojdzie do podwyższenia kapitału ELKOP SE oraz wyemitowane zostaną dla akcjonariuszy spółki DAMF INWESTCJE S.A. nowe akcje ELKOP SE. W ramach połączenia akcjonariusze DAMF INWESTYCJE S.A. staną się akcjonariuszami spółki ELKOP SE a spółka DAMF INWESTYCJE S.A. ulegnie rozwiązaniu bez przeprowadzania likwidacji.

Uzgodniony przez Spółki został parytet wymiany akcji na poziomie 1:8 tj. każdemu akcjonariuszowi DAMF INWESTYCJE S.A. z siedzibą w Płocku za każdą posiadaną akcją tej spółki przyznane zostanie osiem akcji nowej Emisji ELKOP SE.

Uzasadnienie parytetu przyznania akcji oraz dokumenty stanowiące podstawę ustalenia parytetu stanowią załączniki do Planu Połączenia.

Dla przeprowadzenia połączenia zgodnie z warunkami Planu Połączenia z dnia 30.04.2020 r. wymagane jest podjęcie stosownych uchwał przez Walne Zgromadzenia obu Spółek biorących udział w połączeniu. Zgromadzenie Emitenta, którego przedmiotem będzie podjęcie uchwał w sprawie połączenia zostanie zwołane zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Emitent poinformował, że Plan Połączenia został poddany badaniu biegłego rewidenta, który stosownie do art. 502 ksh oraz 503 ksh wydał pozytywną opinię z badania Planu Połączenia z dnia 30.04.2020 r. Opinia biegłego rewidenta stanowi załącznik do niniejszego zawiadomienia.

- **Dnia 03 sierpnia 2020 r. raportem bieżącym nr 33/2020** Zarząd Emitenta opublikował Drugie Zawiadomienie o zamiarze połączenia ELKOP SE w Płocku (Spółka Przejmująca) z DAMF Inwestycje S.A. w Płocku (Spółka Przejmowana).
- **Dnia 06 sierpnia 2020 r. raportem bieżącym nr 34/2020** Zarząd Emitenta opublikował informację dla akcjonariuszy w sprawie publikacji dokumentu opisującego połączenie i jego wpływ na Emitenta. W związku z trwającą procedurą połączenia Spółki ze spółką DAMF INWESTYCJE S.A. z siedzibą w Płocku zgodnie z Planem Połączenia z dnia 30.04.2020 r. oraz zwołanym na dzień 18 sierpnia 2020 r. Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniem, w którego



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 Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

porządku obrad przewidziano uchwałę w przedmiocie połączenia Spółki, o czym Emitent poinformował w formie raportów bieżących spółki ESPI 18/2020, 28/2020, 29/2020, 33/2020 oraz na swojej stronie internetowej, że w dniu 06.08.2020 r. Emitent na swojej stronie pod adresem <http://www.elkop.pl/> w zakładce relacje inwestorskie w sekcji dotyczącej Połączenia opublikował dokument opisujący połączenie oraz jego wpływ na Emitenta stosownie do wymogów art. 1 ust. 4 lit. g i ust. 5 lit. f Rozporządzenia parlamentu Europejskiego i Rady UE 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE.

- **Dnia 06 sierpnia 2020 r. raportem bieżącym nr 35/2020** Zarząd Emitenta opublikował informację dla akcjonariuszy w sprawie skutków połączenia Spółki. W związku z trwającą procedurą połączenia Spółki ze spółką DAMF INWESTYCJE S.A. z siedzibą w Płocku zgodnie z Planem Połączenia z dnia 30.04.2020 r. oraz zwołanym na dzień 18 sierpnia 2020 r. Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniem, w którego porządku obrad przewidziano uchwałę w przedmiocie połączenia Spółki, o czym Emitent informował w formie raportów bieżących spółki ESPI 18/2020, 28/2020, 29/2020, 33/2020 oraz na swojej stronie internetowej, niniejszym przekazuje informację dla akcjonariuszy o dalszym planowanym przebiegu procedury połączenia oraz jej skutkach. Emitent informuje, że w przypadku podjęcia przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki uchwał w przedmiocie połączenia Emitenta ze spółką DAMF INWESTYCJE SE z siedzibą w Płocku stosownie do postanowień Planu Połączenia z dnia 30 kwietnia 2020 r. spółka DAMF INWESTYCJE S.A. z siedzibą w Płocku niezwłocznie po zakończeniu Zgromadzenia w dniu 19 sierpnia 2020 r. skieruje do Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. wniosek o zawieszenie obrotu akcjami DAMF INWESTYCJE S.A. w Alternatywnym Systemie Obrotu NewConnect od dnia złożenia wniosku o rejestrację połączenia do właściwego Sądu KRS do dnia rejestracji połączenia oraz wniosek o wykluczenie akcji DAMF INWESTYCJE S.A. z obrotu w związku z Połączeniem. Emitent poinformował, że przewidywany termin zawieszenia obrotu akcjami DAMF INWESTYCJE S.A. to dzień 27 sierpnia 2020 r. W związku z rejestracją Połączenia Emitent jako Spółka Przejmująca przejmie cały majątek spółki DAMF INWESTYCJE S.A. a spółka DAMF



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 Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

INWESTYCJE S.A. zostanie całkowicie przejęta oraz wykreślona z rejestru KRS bez przeprowadzania postępowania likwidacyjnego. Akcjonariusze posiadający akcje DAMF INWESTYCJE S.A. zarejestrowane na swoich rachunkach lub posiadający dokumenty akcji DAMF INWESTYCJE S.A. w dniu rejestracji połączenia (lub innym dniu referencyjnym wskazanym przez Spółkę zgodnie z regulacjami KDPW) staną się z mocy prawa akcjonariuszami Emitenta. W zamian za każdą posiadaną akcję DAMF INWESTYCJE S.A. Emitent wyda akcjonariuszom DAMF INWESTYCJE S.A. 8 (osiem) akcji nowej emisji. Emitent informuje, że akcjonariusze DAMF INWESTYCJE S.A. nie będą zobowiązani do podjęcia jakichkolwiek dodatkowych działań w związku z procedurą łączenia spółek a w przypadku rejestracji połączenia akcje Emitenta zostaną zapisane na ich rachunkach papierów wartościowych po realizacji procedur rejestrowych KRS i KDPW.

- **Dnia 12 sierpnia 2020 r. raportem bieżącym nr 37/2020** Emitent opublikował opinię Zarządu ELKOP SE w sprawie wyłączenia prawa poboru akcji serii B.

Opinia Zarządu:

„Niniejsza opinia Zarządu spółki ELKOP SE z siedzibą w Płocku stanowi uzasadnienie wyłączenia prawa poboru akcji nowej emisji serii B dotychczasowych akcjonariuszy w całości. Opinia została sporządzona na podstawie art. 433 § 2 k.s.h. Zgodnie z projektem uchwały nr 18 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ELKOP SE z siedzibą w Płocku zwołanego na dzień 18 sierpnia 2020 r. w związku z trwającą procedurą połączenia spółki ELKOP SE z siedzibą w Płocku jako spółką Przejmującą ze spółką DAMF INWESTYCJE S.A. z siedzibą w Płocku jako Spółką Przejmowaną na zasadach opisanych w Planie Połączenia z dnia 30 kwietnia 2020 r. (Plan Połączenia) w trybie określonym w art. 492 § 1 KSH tj. przez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą planowana jest emisja nowych akcji serii B przeznaczonych do przydzielenia w trybie art. 594 § 4 k.s.h dla akcjonariuszy DAMF INWESTYCJE S.A. w zamian za majątek DAMF INWESTYCJE S.A. Planowane jest podwyższenie kapitału zakładowego ELKOP SE w Płocku z kwoty 15.760.000,00 EURO (piętnaście milionów siedemset sześćdziesiąt tysięcy EURO) do kwoty 18.418.880,00 EURO (osiemnaście milionów czterysta osiemnaście tysięcy osiemset osiemdziesiąt EURO), to jest o 2.658.880,00 EURO (dwa miliony sześćset pięćdziesiąt osiem tysięcy osiemset osiemdziesiąt EURO), poprzez emisję 6.647.200 (sześć milionów sześćset czterdzieści siedem tysięcy dwieście) akcji zwykłych na



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 Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,40 EURO (czterdzieści euro centów). Akcje serii B zgodnie z przyjętym w Planie Połączenia parytetem (1:8 tj. na każdą akcję DAMF INWESTYCJE S.A. przypadać będzie 8 akcji serii B spółki ELKOP SE) zostaną przydzielone w związku z połączeniem akcjonariuszom DAMF INWESTYCJE S.A. w zamian za majątek DAMF INWESTYCJE S.A. Mając na uwadze, iż Zarząd ELKOP SE w Płocku pozytywnie ocenia skutki połączenia ze spółką DAMF INWESTYCJE S.A., w opinii Zarządu ELKOP SE w Płocku wyłączenie prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy ELKOP SE jest korzystne dla Spółki, bowiem podwyższenie kapitału zakładowego ELKOP SE oraz emisja akcji serii B stanowią integralny i niezbędny element procedury Połączenia. Cena Emisyjna akcji serii B jest równa ich wartości nominalnej, a jej ustalenie nastąpiło w ramach procedury połączenia i zostało szczegółowo opisane w Planie Połączenia.”

➤ **Dnia 18 sierpnia 2020 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ELKOP Spółka Europejska .**

Istotne uchwały podjęte na ZWZ dnia 18.08.2020 r. :

UCHWAŁA NUMER 5 ZWZ spółki ELKOP SE z siedzibą w Płocku z dnia 18 sierpnia 2020 roku, w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok 2019. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zatwierdziło Sprawozdanie Zarządu Spółki ELKOP SE z działalności w 2019 roku.

UCHWAŁA NUMER 6 ZWZ w sprawie Sprawozdania Finansowego Spółki za rok 2019 to jest za okres od dnia 01.01.2019 r. do dnia 31.12.2019 r.

ZWZ zatwierdziło Sprawozdanie Finansowe Spółki ELKOP SE za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r., na które składają się:

- a. bilans sporządzony na dzień 31.12.2019 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 131 419 776,40 złotych.
- b. rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. wykazujący zysk netto w wysokości 9 130 269,58 złotych.
- c. zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 9 080 868,95 złotych.



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

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

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- d. rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r., wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 1 689 546,22 złotych.
- e. dodatkowe informacje i objaśnienia.

UCHWAŁA NUMER 7 ZWZ spółki ELKOP SE z siedzibą w Płocku z dnia 18 sierpnia 2020 roku, w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Rady Nadzorczej Spółki za rok 2019.
ZWZ zatwierdziło Sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółki z działalności w roku 2019.

UCHWAŁA NUMER 8 ZWZ spółki ELKOP SE z siedzibą w Płocku z dnia 18 sierpnia 2020 roku, w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Rady Nadzorczej Spółki z oceny Sprawozdania Zarządu Spółki z działalności w roku 2019 oraz sprawozdania finansowego za rok 2019.
ZWZ zatwierdziło Sprawozdanie Rady Nadzorczej z oceny sprawozdania Zarządu Spółki z działalności w roku 2019 oraz sprawozdania finansowego za rok 2019.

UCHWAŁA NUMER 9 ZWZ spółki ELKOP SE z siedzibą w Płocku z dnia 18 sierpnia 2020 roku, w sprawie przeznaczenia zysku netto za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.
ZWZ ustaliło, że zysk netto spółki za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. w wysokości 9 130 269,58 złotych (dziewięć milionów sto trzydzieści tysięcy dwieście sześćdziesiąt dziewięć złotych pięćdziesiąt osiem groszy) zostanie przeznaczony na kapitał zapasowy.

UCHWAŁY NUMER 10 i NR 11 ZWZ spółki ELKOP SE z siedzibą w Płocku z dnia 18 sierpnia 2020 roku, w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi ELKOP SE . ZWZ udzieliło absolutorium Prezesowi i Wiceprezesowi Zarządowi ELKOP SE.

UCHWAŁY OD NR 12 DO NR 17 ZWZ spółki ELKOP SE z siedzibą w Płocku z dnia 18 sierpnia 2020 roku, w sprawie udzielenia Członkowi Rady Nadzorczej absolutorium z wykonania obowiązków w roku 2019.
ZWZ udzieliło absolutorium wszystkim członkom Rady Nadzorczej ELKOP SE.

UCHWAŁA NUMER 18 ZWZ spółki ELKOP SE z siedzibą w Płocku z dnia 18 sierpnia 2020 roku, w sprawie połączenia ELKOP SE z siedzibą w Płocku ze spółką DAMF Inwestycje S.A. z siedzibą



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

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

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

w Płocku w trybie art. 492 § 1 pkt 1 k.s.h., podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, wyłączenia prawa poboru, zmiany Statutu Spółki oraz upoważnienia Zarządu.

§ 1

ZWZ ELKOP SE z siedzibą w Płocku, postanowiło, że spółka ELKOP SE z siedzibą w Płocku, ul. Padlewskiego 18C, 09-402 Płock, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000782225, NIP 6270011620, REGON 272549956 jako Spółka Przejmująca (dalej: Spółka Przejmująca) łączy się ze spółką DAMF Inwestycje S.A. z siedzibą w Płocku, ul. Padlewskiego 18C, 09-402 Płock, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000410606, NIP 5252528128, REGON 146002313 jako Spółką Przejmowaną (dalej: Spółka Przejmowana).

Połączenie ELKOP SE z DAMF Inwestycje S.A. nastąpi na podstawie i w trybie art. 492 § 1 ust. 1 k.s.h. przez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej – DAMF Inwestycje S.A. na Spółkę Przejmującą – ELKOP SE w zamian akcje, które ELKOP SE wyemituje i wyda akcjonariuszom Spółki Przejmowanej (łączenie się przez przejęcie). (Połączenie)

§ 2

ZWZ ELKOP SE z siedzibą w Płocku, niniejszym na podstawie art. 506 k.s.h. wyraziło zgodę na Plan Połączenia uzgodniony pomiędzy Spółką Przejmującą oraz Spółką Przejmowaną w dniu 30 kwietnia 2020 r. udostępniony do publicznej wiadomości w dniu 30 kwietnia 2020 r. na stronach internetowych łączących się Spółek oraz zaopiniowany przez biegłego rewidenta w dniu 17.07.2020 r. (Plan Połączenia), którego brzmienie przytoczone zostaje w paragrafie 8 niniejszej Uchwały oraz wyrażą zgodę na połączenie Spółek stosownie do postanowień Planu Połączenia oraz niniejszej uchwały.

§ 3

ZWZ ELKOP SE z siedzibą w Płocku, niniejszym na podstawie art. 506 k.s.h. wyraziło zgodę na brzmienie Statutu Spółki Przejmującej uwzględniające zmiany Statutu Spółki Przejmującej określone w Załączniku nr 3 do Planu Połączenia oraz niniejszą Uchwałą.

§ 4

1. Akcjonariuszom Spółki Przejmowanej wydane zostaną Akcje Spółki Przejmującej wyemitowane w związku z Połączeniem zgodnie ze stosunkiem wymiany akcji 1:8 (tj. na



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 Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

jedną akcją DAMF INWESTYCJE S.A. przypada 8 akcji nowej emisji połączeniowej ELKOP SE), (Akcje Emisji Połączeniowej) na co Zwyczajne Walne Zgromadzenie ELKOP SE z siedzibą w Płocku niniejszym wyraża zgodę.

2. Akcje Emisji Połączeniowej zostaną przydzielone uprawnionym akcjonariuszom Spółki Przejmowanej za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. stosownie do określonego w Planie Połączenia oraz ust. 1 powyżej, parytetu wymiany akcji wynikającego ze stanu posiadania przez nich akcji Spółki Przejmowanej w dniu połączenia stosownie do brzmienia art. 494 § 4 KSH chyba, że ustalenie innego terminu będzie wynikało z regulacji wewnętrznych Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. Dzień według którego określony zostanie krąg akcjonariuszy uprawnionych do otrzymania Akcji Emisji Połączeniowej dalej jako Dzień Referencyjny (Dzień Referencyjny) zostanie określony przez Zarząd Spółki Przejmującej. Zwyczajne Walne Zgromadzenie niniejszym upoważnia Zarząd ELKOP SE do ustalenia dnia Referencyjnego.

3. Uprawnionym akcjonariuszem Spółki Przejmowanej do otrzymania akcji Spółki Przejmującej w ramach połączenia, będzie osoba na której rachunku papierów wartościowych w Dniu Referencyjnym będą zapisane akcje Spółki Przejmowanej oraz w przypadku akcji Spółki Przejmowanej w formie dokumentu właściciel tych akcji w Dniu Referencyjnym.

4. Liczbę Akcji Emisji Połączeniowej, która będzie przypadająca Uprawnionemu akcjonariuszowi Spółki Przejmowanej będzie stanowił iloczyn liczby akcji Spółki Przejmowanej posiadanych w Dniu Referencyjnym przez Uprawnionego Akcjonariusza oraz parytetu wymiany określonego w punkcie III Planu Połączenia i ust. 1 powyżej.

5. Wydanie Akcji Spółki Przejmującej nastąpi z chwilą zapisania Akcji Spółki Przejmującej na rachunkach papierów wartościowych należących do uprawnionych akcjonariuszy lub w odpowiednich rejestrach prowadzonych przez uprawnione do tego podmioty.

§ 5

1. W związku z Połączeniem Podwyższa się kapitał zakładowy Spółki z kwoty 15.760.000,00 EURO (piętnaście milionów siedemset sześćdziesiąt tysięcy EURO) do kwoty 18.418.880,00 EURO (osiemnaście milionów czterysta osiemnaście tysięcy osiemset osiemdziesiąt EURO), to jest o 2.658.880,00 EURO (dwa miliony sześćset pięćdziesiąt osiem tysięcy osiemset osiemdziesiąt EURO), poprzez emisję 6.647.200 (sześć milionów sześćset czterdzieści



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 Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

siedem tysięcy dwieście) akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,40 EURO (czterdzieści euro centów) każda ("Akcje Serii B").

2. Akcje Serii B zostaną pokryte majątkiem Spółki Przejmowanej w związku z Połączeniem zgodnie postanowieniami niniejszej uchwały oraz Planu Połączenia. Cena emisyjna Akcji Serii B równa jest ich wartości nominalnej.

3. Akcje serii B będą zdematerializowane na zasadach określonych w ustawie z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 1382 z późn. zm.).

4. Akcje Serii B nie wymagają odrębnego objęcia ze względu na fakt, że są Emitowane na rzecz akcjonariuszy Spółki Przejmowanej w ramach procedury Połączenia.

5. W związku treścią artykułu 1 ust. 4 lit. g) oraz artykułu 1 ust. 5 lit. f) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE z dnia 2003/71/WE z dnia 14 czerwca 2017 r. (Dz. Urz. UE. L Nr 168, str. 12) oraz w związku z treścią art. 38 ust. 2 w zw. z art. 37B Ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych. z dnia 29 lipca 2005 r. (Dz.U. Nr 184, poz. 1539 z późn. zm.) oferta oraz wprowadzenie Akcji Serii B do Obrotu nie wymaga zatwierdzenia i udostępnienia prospektu emisyjnego.

6. Akcje Serii B uczestniczyć będą w dywidendzie począwszy od wypłat z zysku Spółki, jaki przeznaczony będzie do podziału za rok obrotowy 2020, to jest od dnia 01.01.2020 roku.

7. Wyłącza się prawo poboru akcji serii B w całości, w interesie Spółki, w związku procedurą Połączenia. Opinia Zarządu w przedmiocie wyłączenia prawa poboru stanowi Załącznik do niniejszej uchwały..

8. Akcje serii B zostaną pokryte całym majątkiem Spółki Przejmowanej DAMF INWESTYCJE S.A. z siedzibą w Płocku, w opisanym Planie Połączenia oraz Załącznikach do Planu Połączenia. Akcje Serii B zostaną objęte zgodnie z postanowieniami Planu Połączenia przez akcjonariuszy Spółki Przejmowanej.



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 Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

§ 6

W związku z połączeniem i podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki ZWZ ELKOP SE niniejszym postanawia dokonać zmiany § 6 Statutu Spółki ELKOP SE w ten sposób, że skreśla się mu aktualne brzmienie i nadaje się mu następujące brzmienie:

„§ 6

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 18.418.880,00 EURO (osiemnaście milionów czterysta osiemnaście tysięcy osiemset osiemdziesiąt EURO) dzieli się na

- 39.400.000 (trzydzieści dziewięć milionów czterysta tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 0,40 EURO (czterdzieści euro centów) każda akcja, o numerach od A 00000001 do A 39400000.”

- 6.647.200 (sześć milionów sześćset czterdzieści siedem tysięcy dwieście) akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,40 EURO (czterdzieści euro centów) każda akcja, o numerach od B 00000001 do B 6647200.”

§ 7

ZWZ upoważniło się Zarząd ELKOP SE do podjęcia wszelkich czynności faktycznych i prawnych niezbędnych do realizacji postanowień Planu Połączenia oraz niniejszej Uchwały w tym w szczególności:

- a) Przeprowadzenia Połączenia spółki zgodnie z postanowieniami Planu Połączenia,
- b) Wyznaczenia Dnia Referencyjnego,
- c) Zawarcia z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. umowy o rejestrację Akcji Serii B,
- d) Reprezentowania spółki przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.,
- e) podjęcia wszelkich czynności niezbędnych do dematerializacji Akcji Serii B,
- f) Podjęcia czynności niezbędnych do wprowadzenia Akcji serii B do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.,

§ 8

ZWZ wyraziło zgodę na Plan Połączenia przyjęty przez Zarządy łączących się Spółek z dnia 30 kwietnia 2020 r.

UCHWAŁA NUMER 19 ZWZ spółki ELKOP SE z siedzibą w Płocku z dnia 18 sierpnia 2020 roku, w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Spółki.



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 Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

W związku brzmieniem uchwały nr 18 ZWZ ELKOP SE z siedzibą w Płocku Zwyczajne Walne Zgromadzenie przyjęło tekst jednolity Statutu Spółki.

➤ **Dnia 19 sierpnia 2020 r. raportem bieżącym nr 40/2020** Emitent opublikował Informację dla akcjonariuszy w sprawie procedury połączenia Spółki.

W związku z trwającą procedurą połączenia Spółki ze spółką DAMF INWESTYCJE S.A. z siedzibą w Płocku zgodnie z Planem Połączenia z dnia 30.04.2020 r. w nawiązaniu do raportu bieżącego nr 35/2020 z dnia 6 sierpnia 2020 r. oraz w związku z podjęciem przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta w dniu 18 sierpnia 2020 r. uchwały w sprawie połączenia Spółki o czym Emitent poinformował raportem bieżącym nr 39/2020 z dnia 18 sierpnia 2020 r. poinformował, że podjął decyzję o niezwłocznym skierowaniu wniosku o rejestrację połączenia do właściwego Sądu Rejestrowego. Emitent wyjaśnił, że Zarząd DAMF INWESTYCJE S.A. ze względu na przewidywany okres trwania etapu sądowego procedury połączenia w związku z trwającą reorganizacją wydziałów gospodarczych Krajowego Rejestru Sądowego na podstawie Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 kwietnia 2020 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie przekazania niektórym sądom okręgowym i sądom rejonowym rozpoznawania spraw gospodarczych z obszarów właściwości innych sądów okręgowych i sądów rejonowych (Dz. U. dnia 27 kwietnia 2020 r. Poz. 758) postanowił, w interesie DAMF INWESTYCJE S.A. i jej akcjonariuszy w celu zminimalizowania okresu zawieszenia obrotu akcjami odłożyć na późniejszy termin złożenie wniosku o zawieszenie obrotu akcjami DAMF INWESTYCJE S.A. oraz niezwłoczne skierowanie wniosku do KRS o rejestrację połączenia. Wobec powyższego Emitent poinformował, że również skieruje niezwłocznie stosowny wniosek do właściwego Sądu Rejestrowego o rejestrację połączenia. Zawieszenie obrotu akcjami spółki DAMF INWESTYCJE S.A. nastąpi z odpowiednim wyprzedzeniem przed rejestracją połączenia przez właściwy Sąd. DAMF INWESTYCJE S.A. powiadomi odrębnym raportem o terminie zawieszenia obrotu akcjami.

➤ **Dnia 17 września 2020 r.** Emitent opublikował raport półroczny.



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 Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- **Dnia 29 września 2020 r. raportem bieżącym nr 45/2020** Emitent opublikował Pierwsze wezwanie Akcjonariuszy Spółki do złożenia dokumentów akcji Spółki w celu ich dematerializacji. Zarząd spółki ELKOP SE z siedzibą w Płocku, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000782225 niniejszym po raz pierwszy wezwał Akcjonariuszy posiadających akcje Emitenta w formie dokumentu, do ich złożenia w siedzibie Spółki w celu ich dematerializacji. Dokumenty akcji należy składać w dni robocze od poniedziałku do piątku w siedzibie Spółki przy ul. Padlewskiego 18C, 09-402 Płock, w godzinach od 9:00 do 17:00. Moc obowiązująca dokumentów akcji w formie dokumentu wygasa z mocy prawa z dniem 01 marca 2021 roku. Niniejsze wezwanie było pierwszym, spośród pięciu wymaganych wezwań akcjonariuszy. Kolejne wezwania będą publikowane przez Spółkę w odstępie nie dłuższym niż miesiąc i nie krótszym niż dwa tygodnie każde.

ISTOTNE WYDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

- **Dnia 09 października 2020 r. raportem bieżącym nr 50/2020** Emitent opublikował informację dla akcjonariuszy w sprawie publikowanych przez Spółkę wskaźników finansowych w raportach okresowych. Zarząd spółki ELKOP SE niniejszym poinformował, że Spółka zamierza prowadzić jednolitą praktykę w zakresie publikacji wskaźników finansowych w raportach okresowych Spółki poprzez odstąpienie od publikacji alternatywnych pomiarów wyników (APM) w szczególności Emitent nie zamierza publikować wskaźnika EBITDA. Emitent wyjaśnił, że w jego ocenie wartości wykazywane w ramach publikowanych sprawozdań finansowych stanowią adekwatną i wystarczającą podstawę dla akcjonariuszy i innych uczestników rynku do prawidłowej oceny sytuacji finansowej Spółki. W ocenie Zarządu Emitenta wskaźnik EBITDA nie dostarcza rynkowi dodatkowych informacji niż te wynikające ze sprawozdań finansowych stąd decyzja o odstąpieniu od jego publikacji jest uzasadniona.
- **Dnia 15 października 2020 r. raportem bieżącym nr 51/2020** Emitent opublikował drugie wezwanie Akcjonariuszy Spółki do złożenia dokumentów akcji Spółki w celu ich dematerializacji.



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 Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- **Dnia 30 października 2020 r. raportem bieżącym nr 54/2020** Emitent opublikował trzecie wezwanie Akcjonariuszy Spółki do złożenia dokumentów akcji Spółki w celu ich dematerializacji.
- **Dnia 16 listopada 2020 r. raportem bieżącym nr 55/2020** Emitent opublikował czwarte wezwanie Akcjonariuszy Spółki do złożenia dokumentów akcji Spółki w celu ich dematerializacji.

3.12. Rodzaj i kwota pozycji wpływających na aktywa, zobowiązania, kapitał własny, wynik netto lub przepływy pieniężne, które są nietypowe ze względu na ich rodzaj, wartość lub częstotliwość

W okresie, którego dotyczy niniejszy raport w ELKOP SE nietypowe pozycje wpływające na aktywa Spółki nie wystąpiły.

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

W okresie trzeciego kwartału 2020 r. tj. w okresie od dnia 01.07.2020 r. do dnia 30.09.2020 r. zdarzenia o nietypowym charakterze mające znaczny wpływ na wyniki finansowe Emitenta nie wystąpiły.

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

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



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

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

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

3.15. Objaśnienia dotyczące sezonowości i cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie

W działalności ELKOP SE nie występuje sezonowość działania.

3.16. Informacje dotyczące przychodów oraz wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe

Dla celów zarządczych Spółka wyodrębnia jeden segment operacyjny – wynajem nieruchomości, który pokrywa 99% przychodów Spółki. Pozostała działalność nie spełnia wymogów MSSF 8 i nie jest wydzielana. W pozycji Nieprzypisane prezentowana jest sprzedaż niedająca się przyporządkować do głównego segmentu działalności Spółki, wartość sprzedanych towarów, materiałów i usług obcych związanych ze sprzedażą nieprzypisaną.

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

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

| <i>DANE CHARAKTERYZUJĄCE SEGMENT za okres 2020.01.01 do 2020.09.30</i> | | <i>wynajem</i> | <i>pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane</i> | <i>Razem</i> |
|--|----------------------------|----------------|---|----------------|
| I. | Przychody segmentu | 8 558 | 38 | 8 596 |
| II. | Koszty segmentu | 3 706 | 26 | 3 732 |
| III. | Zysk ze sprzedaży segmentu | 4 852 | 12 | 4 864 |
| IV. | Amortyzacja | 111 | 26 | 137 |
| V. | Aktywa segmentu | 123 111 | 80 | 123 191 |



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 Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Informacje geograficzne na dzień 30.09.2020 roku.

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

| OBSZAR GEOGRAFICZNY DLA WYNAJMU | PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH | AKTYWA TRWAŁE |
|---------------------------------|------------------------------------|----------------|
| CHORZÓW | 2226 | 20 825 |
| PŁOCK | 2 495 | 41 302 |
| ELBLĄG | 960 | 16 022 |
| RZESZÓW* | 72 | 0 |
| POZNAŃ | 2805 | 32 720 |
| Razem dla wynajmu | 8 558 | 110 869 |

*Nieruchomość w Rzeszowie dnia 07.04.2020 r. została zbyta

Informacje o wiodących klientach na dzień 30.09.2020r.

W przychodach z tytułu zawartej umowy najmu uwzględniono przychody w wysokości 2 806 tys. z tytułu sprzedaży do największego klienta Spółki. Wartość ta stanowi 33 % z całości przychodów. Żaden inny pojedynczy klient nie odpowiadał za więcej niż 10 % przychodów ze sprzedaży.

Za III kwartały 2019 r. Spółka wyodrębniła następujące segmenty operacyjne:

- Wynajem
- Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzepisane

| DANE CHARAKTERYZUJĄCE SEGMENTY za okres 2019.01.01 do 2019.09.30 | | Sprzedaż domków z działką | Wynajem | Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane | Razem |
|--|--------------------|---------------------------|---------|--|--------------|
| I. | Przychody segmentu | 0 | 6 300 | 101 | 6 401 |
| II. | Koszty segmentu | 0 | 3 363 | 93 | 3 456 |

ELKOP Spółka Europejska
Kapitał zakładowy: 15.760.000 EURO w całości opłacony
Sąd Rej. dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wyd. Gosp. KRS
KRS 0000782225

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

Nr rachunku bankowego:
32 1930 1897 2380 0352 8666 0001 BANK BPS S.A.
13 1600 1462 0008 4561 8284 1001 BGŻ BNP PARIBAS S.A.



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

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

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

| | | | | | |
|-----|---|---|-------|---|--------------|
| III | Wynik brutto segmentu z działalności gospodarczej | 0 | 2 937 | 8 | 2 945 |
| I | Koszty zarządu | | | | 1 685 |
| II | Pozostałe przychody operacyjne | | | | 648 |
| III | Pozostałe koszty operacyjne | | | | 86 |
| IV | Przychody finansowe | | | | 14 |
| V | Koszty finansowe | | | | 757 |
| | ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM | | | | 1 079 |

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

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

Aktywa segmentów stan na 30.09.2019 r.

| | |
|--|----------------|
| Wynajem | 117 287 |
| Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane | 579 |
| Aktywa niealokowane | 4 913 |
| Razem aktywa | 122 779 |

• Zobowiązania segmentów stan na 30.09.2019 r.

| | |
|--|---------------|
| Wynajem | 326 |
| Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane | 5 |
| Zobowiązania niealokowane | 62 377 |
| Razem zobowiązania | 62 708 |



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 Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- Do segmentów sprawozdawczych przyporządkowuje się wszystkie aktywa, z wyjątkiem aktywów z tytułu podatku bieżącego i odroczonego, pozostałych aktywów finansowych, krótkoterminowych aktywów finansowych. Aktywa użytkowane wspólnie przez segmenty sprawozdawcze przyporządkowano do danego segmentu w oparciu o racjonalne przesłanki.
- Do segmentów sprawozdawczych przyporządkowuje się wszystkie zobowiązania, z wyjątkiem pożyczek, pozostałych zobowiązań finansowych, zobowiązań z tytułu podatku bieżącego i odroczonego. Zobowiązania przypisane do różnych segmentów sprawozdawczych przydzielono proporcjonalnie do wartości aktywów segmentów.

Pozostałe informacje o segmentach na dzień 30.09.2019 r.

| POZOSTAŁE INFORMACJE | AMORTYZACJA | ZWIĘKSZENIA AKTYWÓW TRWAŁYCH |
|--|--------------------|-------------------------------------|
| Wynajem | 52 | 72 |
| Pozostałe w tym przychody i koszty nieprzypisane | 93 | 1 |
| Razem | 145 | 73 |

Informacje o wiodących klientach na dzień 30.09.2019 r.

W przychodach z uwzględniono przychody w wysokości 897 tys. zł z tytułu sprzedaży do największego klienta Spółki. Wartość ta stanowi 14,02 % z całości przychodów.

Drugim największym klientem jest spółka, dla której przychody wynosiły 745 tys. zł, wartość ta stanowi 11,64 % z całości przychodów.

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

3.17. Zdarzenia, które wystąpiły po dniu na który sporządzono skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe, nie ujęte w tym sprawozdaniu, a mogące w znaczny sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta



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 Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

W okresie trzeciego kwartału 2020 r. tj. w okresie od dnia 01.07.2020 r. do dnia 30.09.2020 r. ww. zdarzenia nie wystąpiły.

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

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

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

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

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

ELKOP SE nie publikował prognoz finansowych.

e. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu oraz wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji Emitenta w okresie od przekazania poprzedniego raportu półrocznego



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

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

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
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 2020 r.,
tj. na dzień 17 września 2020 roku:

| Lp. | AKCJONARIUSZ | L. AKCJI | % AKCJI | L. GŁOSÓW | % GŁOSÓW |
|-----|-----------------|------------|---------|------------|----------|
| 1 | PATRO INVEST OÜ | 16 380 436 | 41,57 | 16 380 436 | 41,57 |
| 2 | Pozostali | 23 019 564 | 58,43 | 23 019 564 | 58,43 |
| | razem | 39 400 000 | 100 | 39 400 000 | 100 |

Akcjonariat Spółki ELKOP SE na dzień publikacji raportu za trzeci kwartał 2020 r.,
tj. na dzień 27 listopada 2020 roku:

| Lp. | AKCJONARIUSZ | L. AKCJI | % AKCJI | L. GŁOSÓW | % GŁOSÓW |
|-----|-----------------|------------|---------|------------|----------|
| 1 | PATRO INVEST OÜ | 17 740 001 | 45,02 | 17 740 001 | 45,02 |
| 2 | Pozostali | 21 659 999 | 54,98 | 21 659 999 | 54,98 |
| | Razem | 39 400 000 | 100 | 39 400 000 | 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 Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

f. Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania w okresie od przekazania poprzedniego raportu półrocznego, odrębnie dla każdej z osób

Pośrednie posiadanie akcji:

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

Zarząd:

Prezes Zarządu na dzień przekazania niniejszego raportu oraz raportu za trzeci kwartał 2020 roku, nie posiadał akcji Emitenta.

Wiceprezes Zarządu na dzień przekazania niniejszego raportu oraz raportu za trzeci kwartał 2020 roku, nie posiadała akcji Emitenta.

Rada Nadzorcza:

Na dzień przekazania niniejszego raportu oraz raportu za trzeci kwartał 2020 r., członkowie Rady Nadzorczej nie posiadali akcji Emitenta.

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

Uwaga:

Powyższe dane, dotyczące liczby posiadanych akcji przez członków organów Spółki zostały przedstawione z zachowaniem należytej staranności na podstawie wiedzy Zarządu Spółki



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 Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

według stanu na dzień publikacji raportu, jednakże mogą one nie uwzględniać ewentualnych transakcji kupna – sprzedaży akcji przez ww. osoby, o których Spółka nie została poinformowana.

g. Wskazanie istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań oraz wiarygodności emitenta lub jego jednostki zależnej, ze wskazaniem przedmiotu postępowania, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania, stron wszczętego postępowania oraz stanowiska emitenta

Na dzień bilansowy oraz dzień publikacji niniejszego raportu, w Spółce nie toczą się istotne postępowania, w których Emitent byłby stroną.

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

h. Informacje o zawarciu przez Emitenta jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązаныmi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne, zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe, wraz ze wskazaniem ich wartości, oraz z przedstawieniem; informacji o podmiocie z którym została zawarta transakcja, informacji o powiązaniach Emitenta z podmiotem będącym stroną transakcji, informacji o przedmiocie transakcji, istotnych warunków transakcji ze szczególnym uwzględnieniem warunków finansowych oraz wskazaniem określonych przez strony specyficznych warunków, charakterystycznych dla tej umowy w szczególności odbiegających od warunków powszechnie stosowanych dla danego typu umów, innych informacji dotyczących tych transakcji jeżeli są niezbędne do zrozumienia sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego emitenta, wszelkich zmian transakcji z podmiotami powiązаныmi, które mogły mieć istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy Emitenta

W okresie III kwartału 2020 r. Spółka ELKOP SE nie dokonywała transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

i. informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczenia kredytu lub poręczenia pożyczki lub udzieleniu gwarancji - łącznie jednemu podmiotowi



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 Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca, z określeniem:

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

W III kwartale 2020 roku Emitent nie udzielał tego typu poręczeń kredytu ani gwarancji.

W III kwartale 2020 roku Emitent nie dokonywał transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe. Emitent istotne zawarte transakcje opisał poniżej.

| Umowy otrzymanych pożyczek pieniężnych wg. stanu na dzień 30.09.2020 r. | | | | | | |
|--|------------------------|----------------|------------------------|---|-----------------------------|--|
| Wierzycciele | 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% | 25 913 102,50 zł | Weksel własny in blanco, deklaracja |
| Damf Inwestycje S.A. | 16.06.2020 | 10.450.000 zł | 30.06.2024 | 2 % w skali roku | 11 250 000 zł | weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową |
| | Aneks 19.06.2020 | 800.000 zł | | | | |



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

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

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

Oddział w Płocku
Al. marsz. J. Piłsudskiego 35
09-407 Płock
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 30.09.2020 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 | 24.04.2021 | WIBOR dla depozytów 1 jedno miesięcznych +4,5% | 7 972 400 zł | hipoteka |

W dniu 27.06.2019 r. Emitent zawarł ze spółką FON Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. w Płocku (KRS 0000594728) dwie umowy na mocy której spółka FON Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. w Płocku przeniosła na Emitenta własność nieruchomości komercyjnej położonej w Poznaniu w zamian za przejęcie długów spółki FON Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. w Płocku wobec FON SE z siedzibą w Tallinie, Estonia oraz Investment Friends SE z siedzibą w Tallinie, Estonia.

Na mocy Umów z dnia 27.06.2019 r. Emitent nabył kompleks nieruchomości komercyjnych stanowiących funkcjonalną całość obejmujących w szczególności prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 2,3291 ha oraz prawo własności posadowionych na tej działce budynków, budowli i urządzeń.

Nieruchomość zlokalizowana jest w Poznaniu przy ul. Kopanina 54/56, w niewielkiej odległości od ulicy Głogowskiej stanowiącej dogodne połączenie z centrum miasta, drogi krajowej nr 5 oraz węzła autostrady A2. Rejon lokalizacji charakteryzuje się sporym zainwestowaniem a najbliższe otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa komercyjna. Nieruchomość o łącznej powierzchni najmu 24.430 m², jest obecnie w całości skomercjalizowana.

Świadczeniami Emitenta w zamian za przejęcie prawa do nieruchomości opisanych wyżej jest przejęcie przez Emitenta zobowiązań (długów) spółki FON Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku wobec spółki FON SE z siedzibą w Tallinie, Estonia oraz Investment Friends SE z siedzibą w Tallinie, Estonia.



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 Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

Przejęte przez Emitenta zobowiązanie (dług) wobec spółki FON SE z siedzibą w Tallinie, wynika z tytułu udzielonej spółce FON Zarządanie Nieruchomościami w dniu 24.04.2018 r. pożyczki w kwocie (kapitał) 19.042.400,00 zł (słownie złotych: dziewiętnaści milionów czterdzieści dwa tysiące czterysta złotych), której stan zadłużenia na dzień 27.06.2019r. wynosi łącznie: 19.994.231,10 zł (słownie złotych: dziewiętnaście milionów dziewięćset dziewięćdziesiąt cztery tysiące dwieście trzydzieści jeden 10/100) (kapitał + odsetki). Pożyczka jest oprocentowana według zmiennej stopy oprocentowania równej stopie WIBOR1 powiększonej o 4,5%. Odsetki naliczane są w okresach miesięcznych, termin spłaty pożyczki to 24.04.2021 r. Pożyczka zabezpieczona jest ustanowioną hipoteką na opisanej w niniejszym raporcie nieruchomości do wysokości 27.600.000,00 zł (słownie złotych: dwadzieścia siedem milionów sześćset tysięcy 00/100).

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

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

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

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

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

Emitent osiągnął za dziewięć miesięcy zakończone na dzień 30.09.2020 r.:



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

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

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- Strata netto w wysokości 1 078 tys. zł.
- Strata brutto w wysokości 766 tys. zł.
- Przychody netto ze sprzedaży 8 596 tys. zł
- Zysk brutto ze sprzedaży 4 864 tys. zł
- Zysk netto ze sprzedaży 3 237 tys. zł
- Zysk z działalności operacyjnej 222 tys. zł

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 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.

Zgodnie z uchwałą nr 18 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ELKOP SE z siedzibą w Płocku z dnia 18.08.2020 r. w związku z trwającą procedurą połączenia spółki ELKOP SE z siedzibą w Płocku jako spółką Przejmującą ze spółką DAMF INWESTYCJE S.A. z siedzibą w Płocku jako Spółką Przejmowaną na zasadach opisanych w Planie Połączenia z dnia 30.04.2020 r. w trybie określonym w art. 492 § 1 KSH tj. przez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą planowana jest emisja nowych akcji serii B przeznaczonych do przydzielenia w trybie art. 594 § 4 k.s.h dla akcjonariuszy DAMF INWESTYCJE S.A. w zamian za majątek DAMF INWESTYCJE S.A.



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

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

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- Planowane jest podwyższenie kapitału zakładowego ELKOP SE w Płocku z kwoty 15.760.000,00 EURO (piętnaście milionów siedemset sześćdziesiąt tysięcy EURO) do kwoty 18.418.880,00 EURO (osiemnaście milionów czterysta osiemnaście tysięcy osiemset osiemdziesiąt EURO), to jest o 2.658.880,00 EURO (dwa miliony sześćset pięćdziesiąt osiem tysięcy osiemset osiemdziesiąt EURO), poprzez emisję 6.647.200 (sześć milionów sześćset czterdzieści siedem tysięcy dwieście) akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,40 EURO (czterdzieści euro centów).
- Akcje serii B zgodnie z przyjętym w Planie Połączenia parytetem (1:8 tj. na każdą akcję DAMF INWESTYCJE S.A. przypadać będzie 8 akcji serii B spółki ELKOP SE) zostaną przydzielone w związku z połączeniem akcjonariuszom DAMF INWESTYCJE S.A. w zamian za majątek DAMF INWESTYCJE S.A.
- Mając na uwadze, iż Zarząd ELKOP SE w Płocku pozytywnie ocenia skutki połączenia ze spółką DAMF INWESTYCJE S.A., w opinii Zarządu ELKOP SE w Płocku wyłączenie prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy ELKOP SE jest korzystne dla Spółki, bowiem podwyższenie kapitału zakładowego ELKOP SE oraz emisja akcji serii B stanowią integralny i niezbędny element procedury Połączenia.
- Cena Emisyjna akcji serii B jest równa ich wartości nominalnej, a jej ustalenie nastąpiło w ramach procedury połączenia i zostało szczegółowo opisane w Planie Połączenia.

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

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

n. Wynagrodzenia Zarządu i Rady Nadzorczej Emitenta

| | wynagrodzenie z tytułu umowy o pracę w wysokości złotych brutto | | wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w wysokości złotych brutto | |
|--------|---|-------------------------|---|-------------------------|
| | 01.01.2020 - 30.09.2020 | 01.01.2019 - 30.09.2019 | 01.01.2020 - 30.09.2020 | 01.01.2019 - 30.09.2019 |
| Zarząd | 46 800 | 22 350 | 226 800 | 157 800 |



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 Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

| | | | | |
|----------------|---|---|--------|--------|
| Rada Nadzorcza | 0 | 0 | 39 300 | 39 300 |
|----------------|---|---|--------|--------|

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

o. Zysk(strata) na akcję

| | III kwartał 2020 | III kwartał 2019 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Zysk (strata) netto | -1 078 | 783 |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych przyjęta do wyliczenia zysku na jedną akcję zwykłą | 22 768 033 | 279 982 877 |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych przyjęta do wyliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję zwykłą | 22 768 033 | 279 982 877 |
| Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w złotych) | -0,05 | 0,00 |
| Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w złotych) | -0,05 | 0,00 |

3.18. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń z określeniem w jakim stopniu Emitent jest na nie narażony

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

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

Ze względu na rodzaj prowadzonej wiodącej działalności Spółka jest narażona na negatywne konsekwencje epidemii koronawirusa SARS-CoV-2 wywołującego chorobę COVID19. 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



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 Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

się bezpośrednio na przychody Spółki w przyszłości. Zarząd Spółki nie jest w stanie przewidzieć pełnych konsekwencji i skali spadku przychodów z działalności podstawowej, jednakże Emitent przewiduje, że obecna sytuacja może odbić się negatywnie na wynikach Spółki. Emitent również informuje, że wdraża procedury ochronne mające na celu ograniczenie możliwości zakażenia się przez wszystkich pracowników oraz kontrahentów Spółki, w szczególności Spółka dąży do eliminacji kontaktów osobistych i maksymalnie ogranicza spotkania, co powinno umożliwić Spółce niezakłóconą działalność.

Ryzyko związane z uzależnieniem Emitenta od odbiorców

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

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



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 Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

bieżąco monitoruje stany należności od kontrahentów, przez co narażenie jej na ryzyko nieściągalności należności jest ograniczane. W zakresie wolnych środków pieniężnych Spółka korzysta z krótkoterminowych lokat bankowych. Spółka udzielając potencjalnie przyszłych pożyczek, w tym także spółkom portfelowym na ich bieżącą działalność, na podstawie umów inwestycyjnych, będzie na bieżąco monitorowała ich sytuację majątkową i wynik finansowy, oceniając i ograniczając poziom ryzyka kredytowego dla ewentualnie udzielonych pożyczek.

Ryzyko „złych” pożyczek

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

Ryzyko zabezpieczenia pożyczek

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

Ryzyko windykacji należności

Potencjalne należności wynikające z niespłaconych pożyczek będą dochodzone przez Emitenta na drodze postępowania sądowego lub egzekucyjnego. Nieuzasadnione opóźnienia, występujące po stronie wymiaru sprawiedliwości, mogą spowodować nieoczekiwane przesunięcia terminów ostatecznych rozstrzygnięć prowadzonych windykacji. Emitent zamierza minimalizować powyższe ryzyko poprzez wykorzystanie uproszczonych procedur dochodzenia roszczeń oraz



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

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

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

Oddział w Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

poprzez współpracę z doświadczonymi firmami windykacyjnymi. Nie można również wykluczyć ryzyka niepowodzenia windykacji z powodu błędów w przygotowaniu dokumentacji, uchybienia terminom lub na skutek przyjętych nieskutecznych zabezpieczeń.

Ryzyko związane z koniunkturą gospodarczą w Polsce

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



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 Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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 osiągane w przyszłości przez Spółkę zależą od jej zdolności do skutecznej realizacji opracowanej długoterminowej strategii. Działania Spółki, które okażą się nietrafne w wyniku złej oceny otoczenia bądź nieumiejętnego dostosowania się do zmiennych warunków tego otoczenia mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansowo-majątkową oraz na wyniki Spółki. W celu ograniczenia tego ryzyka Zarząd na bieżąco analizuje czynniki mogące mieć potencjalnie niekorzystny wpływ na działalność i wyniki Spółki, a w razie potrzeby podejmuje niezbędne decyzje i działania.

Ryzyko niestabilności polskiego systemu prawnego

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

Ryzyko związane z konkurencją

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



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 Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

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

Ryzyko wahań kursowych oraz ograniczonej płynności

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

Ryzyko w instrumentach finansowych w zakresie

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

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

Ryzyko związane z powiązaniem rodzinnymi pomiędzy członkami organów Emitenta

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

Powiązania osobowe Zarząd:



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 Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

- Jacek Koralewski – Prezes Zarządu ELKOP SE, Członek Rady Nadzorczej: Atlantis SE, Fon SE, Investment Friends SE, Investment Friends Capital SE, Damf Inwestycje S.A.
- Anna Kajkowska – Wiceprezes Zarządu ELKOP SE, Członek Rady Nadzorczej: Investment Friends SE.

Powiązania osobowe Rada Nadzorcza ELKOP SE

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

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



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 Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

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

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

Ryzyko wykluczenia z giełdy

1. Zarząd Giełdy wyklucza instrumenty finansowe z obrotu giełdowego:

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

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

- 1) jeżeli przestały spełniać inne, niż określony w ust. 1 pkt. 1 warunek dopuszczenia do obrotu giełdowego na danym rynku,
- 2) jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące na giełdzie,
- 3) na wniosek emitenta,
- 4) wskutek ogłoszenia upadłości emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania,



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 Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

Ryzyko aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych należących do Spółki

Zarząd Emitenta w oparciu o zapisane w polityce rachunkowości zasady, zobowiązany jest do wyceny aktywów spółki stanowiących nieruchomości ujmowane jako inwestycje długoterminowe. Kierownik jednostki musi określić cel nabycia nieruchomości, który decyduje o jej klasyfikacji i sposobie wyceny. Wybraną metodę stosuje się nieprzerwalnie, w sposób ciągły, z roku na rok. Nieruchomość inwestycyjna to – zgodnie z MSR 40 – nieruchomość, która jest utrzymywana w posiadaniu Emitenta ze względu na przychody z czynszów, przyrost jej wartości lub obie te korzyści. Jednostka do wyceny nieruchomości inwestycyjnej przyjmuje cenę rynkową (wartość godziwą) na podstawie weryfikacji wartości nieruchomości inwestycyjnych –wycenę sporządzoną przez rzeczoznawcę. Mając na uwadze, iż



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 Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

wartość wyceny wrażliwa jest na wiele czynników zewnętrznego otoczenia Emitenta, na które nie ma on wpływu bezpośredniego, wartość nieruchomości inwestycyjnych prezentowana w bilansie spółki również podlega zmianom. Emitent w ślad za otrzymaną wyceną nieruchomości dokonuje aktualizacji (zwiększenie, zmniejszenie) wartości składników majątku.

Ryzyko siły wyższej

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

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



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 Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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

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



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 Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

funduszami inwestycyjnymi z dnia 27 maja 2004 r. (tj. z dnia 19 października 2016 r.; Dz.U.bz 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.

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

Zgodnie z Ustawą o funduszach inwestycyjnych, kto bez wymaganego zezwolenia lub wbrew warunkom określonym w ustawie wykonuje działalność polegającą na lokowaniu w papiery wartościowe, instrumenty rynku pieniężnego lub inne prawa majątkowe, aktywów osób fizycznych, osób prawnych lub jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, zebranych w drodze propozycji zawarcia umowy, której przedmiotem jest udział



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 Rzeszowie
Al. Gen. L. Okulickiego 18
35-206 Rzeszów
tel.: 17 862 24 48

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

www.elkop.pl

e-mail: biuro@elkop.pl

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 27 listopada 2020 roku

Prezes Zarządu Jacek Koralewski

.....

podpis

Wiceprezes Zarządu Anna Kajkowska

.....

podpis

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

Jolanta Gałuszka

.....

podpis