

ELKOP SE

SKRÓCONE PÓŁROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2024 ROKU I ZA 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH

30 CZERWCA 2024 r.

SPIS TREŚCI

Skrócone śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej	3
Skrócony śródroczny rachunek zysków i strat.....	4
Skrócone śródroczne sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	5
Skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	5
Skrócone śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	6
Dodatkowe informacje i objaśnienia.....	7
1. Informacje ogólne.....	7
2. Noty do sprawozdania	15
3. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO.....	37

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	Stan na 30.06.2024 niebadane	Stan na 31.12.2023 niebadane
A k t y w a		
I. Aktywa trwałe	135 373	139 291
Rzeczowe aktywa trwałe	0	886
Nieruchomości inwestycyjne	0	137 675
Długoterminowe aktywa finansowe	134 945	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	428	641
Inne rozliczenia międzyokresowe	0	89
II. Aktywa obrotowe	789	1 742
Należności krótkoterminowe	774	673
Krótkoterminowe aktywa finansowe	0	158
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0	866
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	15	45
A k t y w a r a z e m	136 162	141 033
P a s y w a		
I. Kapitał własny	135 310	95 242
Kapitał zakładowy	78 836	78 836
Wynik na transakcjach finansowych	-15 189	-15 189
Kapitał zapasowy	1 538	1 538
Kapitał z aktualizacji wyceny	4 289	4 289
Kapitał rezerwowy	1 494	1 494
Kapitał z połączenia jednostek	-16	-16
Zyski zatrzymane / Nierozdzielony wynik finansowy	64 358	24 290
II. Zobowiązania długoterminowe	0	42 242
Długoterminowe pożyczki otrzymane	0	28 674
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	13 229
Zobowiązania pozostałe	0	339
III. Zobowiązania krótkoterminowe	852	3 549
Zobowiązania handlowe	784	994
Zobowiązania pozostałe	61	2 536
Rezerwy krótkoterminowe	7	19
P a s y w a r a z e m	136 162	141 033
Wartość księgowa	135 310	89 723
Liczba akcji	46 047 200	46 047 200
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	2,94	1,95
Rozwodniona liczba akcji	46 047 200	46 047 200
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	2,94	1,95

POZYCJE POZABILANSOWE	30.06.2024 niebadane	31.12.2023 zbadane
1. Aktywa warunkowe	0	0
2. Zobowiązania warunkowe	0	0
3. Inne	0	0

SKRÓCONY ŚRÓDROCZNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	II kwartał rok bieżący od 01.04.2024 do 30.06.2024 niebadane	Sześć miesiący zakończone 30.06.2024 niebadane	II kwartał rok poprzedni od 01.04.2023 do 30.06.2023 niebadane	Sześć miesiący zakończone 30.06.2023 niebadane
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	4 910	10 198	4 695	9 459
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	2 142	5 251	2 845	5 785
III. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	2 768	4 947	1 850	3 674
Koszty ogólnego zarządu	927	1 885	974	1 707
Pozostałe przychody operacyjne	30 289	30 378	167	203
Pozostałe koszty operacyjne	-411	46	-373	78
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	32 541	33 394	1 416	2 092
Przychody finansowe	17	23	6	7
Koszty finansowe	5 852	6 294	507	1 010
Zysk przed opodatkowaniem	26 706	27 123	915	1 089
Podatek dochodowy	-13 122	-12 945	103	219
- część bieżąca		70		69
- część odroczone	-13 122	-13 015	103	150
Zysk (strata) netto	39 828	40 068	812	870
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		46 047 200		46 047 200
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,87		0,02
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		46 047 200		46 047 200
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,87		0,02

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	II kwartał rok bieżący od 01.04.2024 do 30.06.2024 niebadane	Sześć miesiący zakończone 30.06.2024 niebadane	II kwartał rok poprzedni od 01.04.2023 do 30.06.2023 niebadane	Sześć miesiący zakończone 30.06.2023 niebadane
Zysk/strata netto za okres	39 828	40 068	812	870
Inne całkowite dochody, w tym:	0	0	0	0
Całkowity dochód za okres	39 828	40 068	812	870

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2024	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2023
Kapitał własny na początek okresu	82 357	82 357
Kapitał własny na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	82 357	82 357
Kapitał zakładowy na początek okresu	78 836	78 836
Kapitał zakładowy na koniec okresu	78 836	78 836
Koszty emisji akcji na początek okresu	0	0
Zmiany kosztów emisji akcji	0	0
- zmniejszenie	0	0
-przeniesione do kosztów finansowych	0	0
Koszty emisji akcji na koniec okresu	0	0
Wynik na transakcjach finansowych na początek okresu	-15 189	-15 189
Wynik na transakcjach finansowych na koniec okresu	-15 189	-15 189
Kapitał zapasowy na początek okresu	1 538	1 538
Kapitał zapasowy na koniec okresu	1 538	1 538
Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	4 289	4 289
Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	0	0
- zmniejszenia (z tytułu)	0	0
- przeniesienie na nierozliczony wynik	0	0
Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	4 289	4 289
Kapitał rezerwowy na początek okresu	1 494	1 494
Kapitały rezerwowy na koniec okresu	1 494	1 494
Kapitał z połączenia jednostek na początek okresu	-16	-16
Stan kapitału z połączenia jednostek na koniec okresu	-16	-16
Nierozliczone straty/Zyski zatrzymane z lat ubiegłych na początek okresu	24 290	17 901
- zwiększenie (z tytułu)	40 068	870
- zysk/strata za okres	40 068	870

- z kapitału z aktualizacji wyceny	0	0
Nierozliczone straty/Zyski zatrzymane z lat ubiegłych na koniec okresu	64 358	18 771
Kapitał własny na koniec okresu	135 310	89 723

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2024 niebadane	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2023 niebadane
Działalność operacyjna		
I. Zysk (strata) brutto	27 123	1 089
II. Korekty razem	3 215	1 589
Amortyzacja	71	42
Podatek dochodowy zapłacony	-70	-69
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	6 316	1 013
(Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	-79	-99
Zmiana stanu rezerw	-12	-12
Zmiana stanu należności i czynnych rozliczeń międzyokresowych	-101	991
Zmiana stanu zobowiązań	-3 025	806
Zmiana stanu biernych rozliczeń międzyokresowych	119	-1 083
Inne korekty	-4	0
I. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	30 338	2 678
Działalność inwestycyjna		
I. Wpływy z działalności inwestycyjnej	138 961	199
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	79	0
Zbycie inwestycji w nieruchomości	137 675	0
Zbycie aktywów finansowych	141	0
Spłaty udzielonych pożyczek	0	100
Inne wpływy inwestycyjne	1 066	99
II. Wydatki z tytułu działalności inwestycyjnej	135 197	1 009
Nabycie składników wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	252	871
Dokonanie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		0
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	134 945	0
Udzielone pożyczki	0	0
Inne wydatki	0	138
II. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3 764	-810
Działalność finansowa		
I. Wpływy	10 700	0
Kredyty i pożyczki	10 700	0
II. Wydatki z tytułu działalności finansowej	45 668	1 800

Spląty kredytów i pożyczek	36 593	0
Odsetki	9 075	1 800
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-34 968	-1 800
Przepływy pieniężne netto, razem (I+/-II+/-III)	-866	68
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	-866	68
Środki pieniężne na początek okresu	866	1 303
Środki pieniężne na koniec okresu	0	1 371

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1.1. OGÓLNE INFORMACJE O EMITENCIE

Nazwa Emitenta	ELKOP SE
Siedziba	Płock
Adres	09-402 Płock, ul. Zygmunta Padlewskiego 18C
Telefon	24 366 06 26
Sąd Rejestrowy	Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi Sąd Gospodarczy XX Wydział Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS	KRS 0000782225
REGON	272549956
NIP	627 001 16 20
Kapitał zakładowy	18.418.880 EURO
Ilość wszystkich akcji:	46 047 200
Wartość nominalna 1 akcji:	0,40 euro
Oznaczenie kodem przez KDPW	PLELKOP00013
Przedmiotem działalności Emitenta wg. klasyfikacji przyjętej przez GPW SE	Sektor działalności budowlanej

Przedmiot podstawowej działalności Emitenta	PKD 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
Adresy poczty elektronicznej	biuro@elkop.pl
Strona internetowa	www.elkop.pl

Organy Spółki:

Zarząd spółki

- 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
- Eliza Koralewska - Członek Rady Nadzorczej

Komitet Audytu

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

1.2. OPIS DZIAŁALNOŚCI EMITENTA

Historia Spółki sięga roku 1950, kiedy w sektorze Budownictwa Węglowego wyodrębniony został Zespół Robót Elektrycznych, który stał się w 1963 roku załączkiem Przedsiębiorstwa Elektromontażowego Przemysłu Węglowego ELMONT w Chorzowie. Po 19 latach firma zmieniła

nazwę na Przedsiębiorstwo Elektromontażowe Przemysłu Węglowego ELKOP. W latach 90 w firmie zrobiono wiele, by dostosować się do warunków gospodarki rynkowej. W 1995 roku ELKOP stała się spółką akcyjną w ramach Narodowych Funduszy Inwestycyjnych i w dniu 7 marca 2001 roku zadebiutowała na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Ważnym etapem w rozwoju Spółki było rozpoczęcie w roku 2007 działalności w sektorze budownictwa mieszkaniowego. Pomogło to zdywersyfikować źródła przychodów. W drugą dekadę XXI wieku Spółka weszła jako podmiot zrestrukturyzowany i stabilny, odważnie podejmujący się realizacji ambitnych planów i z optymizmem patrzący w nową przyszłość.

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

W 2019 r. nastąpiła rejestracja połączenia Emitenta uprzednio działającego jako spółka akcyjna prawa polskiego pod firmą ELKOP SPÓŁKA AKCYJNA z siedzibą w Płocku przy ul. Zygmunta Padlewskiego 18C, Polska, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000176582, NIP 6270011620, REGON 272549956, ze spółką ELKOP1 Polska Akciová společnost z siedzibą w Ostrawie adres: Poděbradova 2738/16, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, Republika Czeska wpisana do rejestru handlowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Ostrawie, sekcja B pod numerem 10984, numer identyfikacyjny 06506712. Spółka przejmująca ELKOP S.A. działała w branży wynajmu nieruchomości komercyjnych natomiast ELKOP 1 Polska Akciová společnost działała w branży wynajmu nieruchomości komercyjnych zgodnie z przedmiotem działalności ujawnionym we właściwym rejestrze, przy czym ELKOP1 Polska Akciová společnost była podmiotem celowym, który zarejestrowany został w dniu 10 października 2017 r. Od dnia 19 kwietnia 2019 r. Spółka ELKOP SE kontynuuje swoją działalność i byt prawny w nowej formie prawnej Spółki Europejskiej. Spółka Europejska jest formą prowadzenia działalności gospodarczej o zasięgu europejskim. Działa na terenie całej Unii Europejskiej. Jest odpowiednikiem polskiej spółki akcyjnej. Jej działalność jest uregulowana w prawie europejskim i jest identyczne we wszystkich państwach UE.

W dniu 28.12.2020 r. doszło do połączenia Emitenta jako spółki Przejmującej ze spółką DAMF Inwestycje S.A. z siedzibą w Płocku jako spółki Przejmowanej stosownie do postanowień Planu

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

- Dnia 21 czerwca 2024 r. w ramach realizacji Uchwały Nr 19 podjętej w dniu 20 czerwca 2024 r. przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie oraz Uchwały Rady Nadzorczej Spółki Nr 2/29/05/2024 z dnia 29 maja 2024 roku udzielającej zgody na zawarcie Umowy o przejęciu długu oraz oświadczenia wierzyciela o wyrażeniu zgody na przejęcie długu oraz Umowy przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa w celu zwolnienia ze zobowiązania nastąpiło przeniesienie zorganizowanej części przedsiębiorstwa ELKOP SE pod nazwą Cotex Office Center, na spółkę zależną ELKOP Nieruchomości S.A. z siedzibą w Poznaniu.
- W dniu 24 czerwca 2024 r. w ramach realizacji Uchwały Nr 20 podjętej w dniu 20 czerwca 2024 r. przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie oraz Uchwały Rady Nadzorczej Spółki Nr 2/29/05/2024 z dnia 29 maja 2024 roku udzielającej zgody na zawarcie Umowy przeniesienia przedsiębiorstwa w wykonaniu zobowiązania do wniesienia wkładu niepieniężnego, ELKOP SE dokonała wniesienia aportem do spółki zależnej ELKOP Nieruchomości S.A. z siedzibą w Poznaniu przedsiębiorstwa Emitenta w zamian za objęcie akcji ELKOP Nieruchomości S.A. w ilości 1.344.400 akcji o wartości 134.440.000,00zł. Podwyższenie kapitału zakładowego spółki ELKOP Nieruchomości S.A. nastąpiło w dniu 12 lipca 2024 r. Emitent na dzień publikacji niniejszego sprawozdania pozostaje jedynym akcjonariuszem spółki ELKOP Nieruchomości S.A. z siedzibą w Poznaniu.

Spółka zależna ELKOP Nieruchomości S.A., jest w posiadaniu wszystkich nieruchomości, które dotychczas były w posiadaniu Emitenta.

OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI ORAZ PODSTAWA SPORZĄDZENIA

Sprawozdanie finansowe

Sprawozdanie finansowe Spółki za I półrocze 2024 roku, zakończone dnia 30 czerwca 2024 roku oraz porównywalne sprawozdanie finansowe za I półrocze 2023 roku zakończone dnia 30 czerwca 2023 zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF).

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe Spółki na dzień 30 czerwca 2024 r. jest zgodne z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34.

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 20 września 2024 roku.

Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Sprawozdania finansowe zawarte w niniejszym raporcie półrocznym zostały sporządzone przy zastosowaniu tych samych zasad rachunkowości stosowanych w rocznym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31 grudnia 2023 r.

Zmiany do standardów zastosowane po raz pierwszy w roku 2024

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

➤ MSR 7 „Rachunek przepływów pieniężnych” oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe – ujawnianie informacji” – umowy finansowania wobec dostawców. Zmiany do tych standardów wprowadzają obowiązek dodatkowych ujawnień związanych z transakcjami finansowania dostawców. Wskazują one, iż transakcjami finansowania dostawców nie są instrumenty kredytowe przyznane bezpośrednio inicjatorowi po to by inicjator bezpośrednio płacił dostawcom. Finansowanie dostawców zgodne z tą zmianą ma miejsce tylko wtedy, kiedy to instytucja finansująca bezpośrednio płaci dostawcom, a inicjator ma de facto zobowiązanie do tych dostawców.

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

- Doroczne Ulepszenia MSSF - tom 11 (wydany 18 lipca 2024 r.). Zawiera zmiany do pięciu standardów w ramach projektu dorocznych ulepszeń wprowadzanych przez RMSR. Zmiany dotyczą MSSF 1, MSSF 7, MSSF 9, MSSF 10 oraz MSR 7 i będą obowiązywać dla okresów rocznych zaczynających się 1 stycznia 2026 r. lub po tym dniu;
- Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych – Brak możliwości wymiany walut” (obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku lub po tej dacie – na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE);
- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe – ujawnienia informacji” – zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych (obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub po tej dacie – na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania niezatwierdzone przez UE);
- MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych” (obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub po tej dacie – na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE);
- MSSF 19 „Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji” (obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się po 1 stycznia 2027 roku lub po tej dacie – na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE);

– Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe” i do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Data wejścia w życie odroczone na czas nieokreślony. Dostępne do opcjonalnego przyjęcia w pełnych sprawozdaniach finansowych MSSF. Komisja Europejska postanowiła odroczyć zatwierdzenie na czas nieokreślony; jest mało prawdopodobne, że zostanie ono zatwierdzone przez UE w przewidywalnej przyszłości.

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

Oświadczenie o zgodności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) przyjętymi przez Radę Międzynarodowych Standardów rachunkowości oraz interpretacjami wydanymi przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF).

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami określonymi w rozporządzeniu 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).

Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w polskich złotych (PLN). Polski złoty jest walutą funkcjonalną i sprawozdawczą Spółki. Dane w sprawozdaniach finansowych zostały wykazane w tysiącach złotych, chyba że w konkretnych sytuacjach zostały podane z większą dokładnością.

Stosowane zasady rachunkowości (polityka rachunkowości)

Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

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 jednostkowe sprawozdanie finansowe, w stosunku do okresów poprzednich Spółka nie zmieniła dobrowolnie żadnych stosowanych uprzednio zasad rachunkowości.

Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

Segment operacyjny jest częścią składową jednostki:

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

1. INSTRUMENTY FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ

Emitent wykazuje w długoterminowych aktywach finansowych akcje Spółki ELKOP Nieruchomości. S.A. Spółka ELKOP SE jest w posiadaniu 1 349 400 akcji zwykłych o wartości nominalnej 100 złotych każda akcja o łącznej wartości 134.940.000,00 zł.

Informacje o instrumentach finansowych 30 czerwca 2024 r.

Klasy instrumentów finansowych	Wartość godziwa przez całkowite dochody	Wartość godziwa przez wynik finansowy	Zamortyzowany koszt	Razem
Razem aktywa finansowe	0	0	135 719	135 719
Akcje i udziały wartość bilansowa			134 945	134 945
-Wartość wyceny ujęta w rachunku zysków i strat				
- Wartość wyceny ujęta w kapitale z aktualizacji				
-Wartość w cenie nabycia			134 945	134 945
Dłużne papiery wartościowe				
Udzielone pożyczki				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			774	774
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty				
Pozostałe aktywa finansowe				
Razem zobowiązania finansowe			0	0
Zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych				
Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek				

Informacje o instrumentach finansowych 31.12.2023 r.

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

Razem zobowiązania finansowe			28 674	28 674
Zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych				
Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek			28 674	28 674

INSTRUMENTY FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ

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

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

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

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

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

Na dzień 30.06.2024 r. oraz na 31.12.2023 r. Spółka nie wykazuje aktywów wycenianych w wartości godziwej przez całkowite dochody.

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

2. ZMIANY ODPISÓW I REZERW

W I półroczu 2024 roku dokonano następujących zmian rezerw i odpisów aktualizujących:

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

- stan na 1.01.2024	641 tys. zł
- utworzenie aktywów	159 tys. zł
- rozwiązanie aktywów	372 tys. zł
- stan na 30.06.2024	428 tys. zł

Spółka w I półroczu 2024 r. wykazuje aktywa na odroczonego podatku z tytułu straty podatkowej, oraz utworzenia rezerwy na przegląd sprawozdania.

Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

- stan na 1.01.2024	13 229 tys. zł
- utworzenie rezerwy	81 tys. zł
- rozwiązanie rezerw	13 310 tys. zł
- stan na 30.06.2024	0 tys. zł

Spółka na początek I półrocza 2024 r. wykazywała rezerwę na odroczonego podatek z tytułu wyceny nieruchomości. W związku przeniesieniem majątku ELKOP SE do spółki zależnej ELKOP Nieruchomości S.A. Spółka na koniec I półrocza 2024 nie jest w posiadaniu nieruchomości i nie tworzy rezerwy na odroczonego podatek.

Aktualizacja należności:

- stan na 1.01.2024	203 tys. zł
- utworzenie odpisu	0 tys. zł
- rozwiązanie odpisu	112 tys. zł
- stan na 30.06.2024	91 tys. zł

W I półroczu 2023 roku dokonano następujących zmian rezerw i odpisów aktualizujących:

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

- stan na 1.01.2023	751 tys. zł
- utworzenie aktywów	99 tys. zł
- rozwiązanie aktywów	134 tys. zł
- stan na 30.06.2023	716 tys. zł

Spółka w I półroczu 2023 r. wykazuje aktywa na odroczonego podatek z tytułu straty podatkowej, wyceny pożyczek oraz utworzenia rezerwy na przegląd sprawozdania.

Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

- stan na 1.01.2023	11 621 tys. zł
- utworzenie rezerwy	116 tys. zł
- rozwiązanie rezerw	1 tys. zł
- stan na 30.06.2023	11 736 tys. zł

Spółka w I półroczu 2023 r. wykazuje rezerwę na odroczonego podatek z tytułu wyceny nieruchomości.

Aktualizacja należności:

- stan na 1.01.2023	638 tys. zł
- utworzenie odpisu	49 tys. zł
- rozwiązanie odpisu	0 tys. zł
- stan na 30.06.2023	687 tys. zł

3. INFORMACJE O ZMIANACH W RZECZOWYCH AKTYWACH TRWAŁYCH

Na dzień 30.06.2024 r. Spółka nie dokonała zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

Na koniec pierwszego półrocza 2024 r. nie ma zakontraktowanych nakładów inwestycyjnych, dotyczących rzeczowych aktywów.

4. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Na dzień sporządzania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółka nie posiada nieruchomości inwestycyjnych. Emitent 21 czerwca 2024 r. dokonał przeniesienia na spółkę zależną ELKOP Nieruchomości S.A. z siedzibą w Poznaniu (KRS 1062854), zorganizowanej części przedsiębiorstwa ELKOP SE z siedzibą w Płocku w rozumieniu art. 55 (1) Kodeksu Cywilnego, będącej zorganizowanym zespołem składników niematerialnych i materialnych, zlokalizowanym w Płocku przy Alei marszałka Józefa Piłsudskiego 35, przeznaczonym do prowadzenia działalności gospodarczej w szczególności w zakresie wynajmu powierzchni w budynku biurowo-usługowo-handlowym Cotex Office Centre, o łącznej wartości 36.610.000 zł (trzydzieści sześć milionów sześćset dziesięć tysięcy złotych) wynikające ze sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z dnia 29 maja 2024 r. podanego do publicznej wiadomości raportem ESPI nr 15/2024 w dniu 29 maja 2024 r. Wniesienie opisanej wyżej zorganizowanej części przedsiębiorstwa ELKOP SE do spółki zależnej ELKOP Nieruchomości S.A. z siedzibą w Poznaniu nastąpiło w zamian za wynagrodzeniem w postaci zwolnienia Emitenta przez spółkę ELKOP Nieruchomości S.A. z długów wobec spółki FON w łącznej wysokości 36.592.821,06 zł.

W dniu 24 czerwca 2024 r. Emitent dokonał przeniesienia na spółkę zależną ELKOP Nieruchomości S.A. z siedzibą w Poznaniu (KRS 1062854) przedsiębiorstwa ELKOP SE z siedzibą w Płocku w rozumieniu art. 55 (1) Kodeksu Cywilnego, będącego zorganizowanym zespołem składników niematerialnych i materialnych przeznaczonym do prowadzenia działalności gospodarczej

w szczególności w obszarze wynajmu powierzchni biurowych, produkcyjnych i handlowych, obejmującego w szczególności: składniki wskazane w załączniku nr 1 do uchwały nr 20 ZWZ z dnia 20 czerwca 2024 r. podanej do wiadomości publicznej raportem bieżącym ESPI nr 20/2024 z dnia 20 czerwca 2024 r., poprzez wniesienie ww. przedsiębiorstwa w formie wkładu niepieniężnego do ELKOP Nieruchomości S.A., w zamian Emitent dokonał objęcia 1.344.400 akcji zwykłych na okaziciela w podwyższonym kapitale zakładowym ELKOP Nieruchomości S.A., o wartości nominalnej 100,00 zł każda akcja, o łącznej wartości nominalnej 134.440.000,00 zł, za cenę emisyjną 100,00 złotych za jedną akcję, tj. za łączną cenę 134.440.000,00 zł, odpowiadającą wartości godziwej przedsiębiorstwa ELKOP SE, stosownie do ustaleń sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta na temat wartości godziwej przedsiębiorstwa ELKOP SE z dnia 29 maja 2024 r.

Szczegóły o nieruchomości inwestycyjnej oraz informacje na temat hierarchii wartości godziwej na dzień 30 czerwca 2023 roku i 31 grudnia 2023 roku kształtują się następująco:

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

Nieruchomości inwestycyjne	Poziom 3 w tys. zł.	Wartość godziwa na dzień 30.06.2023 r. niebadane
Nieruchomość w Chorzowie	23 155	23 155
Nieruchomość w Płocku	9 789	9 789
Nieruchomość w Elblągu	17 926	17 926
Nieruchomość Cotex Office Center	36 508	36 508
Nieruchomość w Poznaniu	42 517	42 517
Razem	129 895	129 895

5. NALEŻNOŚCI

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	30 czerwiec 2024	31grudnia 2023
Od jednostek powiązanych	753	0
Od jednostek pozostałych	112	876
- z tytułu dostaw i usług	95	871
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	17	5
- inne	0	0
Należności krótkoterminowe netto, razem	865	876
- odpisy aktualizujące wartość należności	91	203
Należności krótkoterminowe brutto, razem	774	673
ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH	30 czerwiec 2024	31grudnia 2023
Stan na początek okresu	203	638
a) zwiększenia (z tytułu)	0	147
- utworzenie odpisów na należności	0	147
b) zmniejszenia (z tytułu)	112	582
- rozwiązanie odpisu	112	1
Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	91	203

W pozycji należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń kwota 16 tys. zł to podatek VAT, który zostanie rozliczony w przyszłych okresach.

W związku z przeterminowanymi należnościami na 30.06.2024 r. Spółka wykazuje odpis aktualizujący należności na kwotę 91 tys. zł.

6. KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

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

a) udzielone pożyczki	0	158
Wartość bilansowa, razem	0	158

7. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	30 czerwiec 2024	31 grudzień 2023
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach w tym:	0	866
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	0	866

8. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	30 czerwiec 2024	31 grudzień 2023
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:		
- koszty dotyczące następnych okresów	15	45
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem	15	45

9. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU POŻYCZEK OTRZYMANYCH

Na dzień bilansowy Spółka nie posiada zobowiązań z tytułu otrzymanych pożyczek

Dnia 21 czerwca 2024 r. ELKOP SE dokonał przeniesienia na spółkę zależną ELKOP Nieruchomości S.A. z siedzibą w Poznaniu KRS 106285, zorganizowanej części przedsiębiorstwa ELKOP SE z siedzibą w Płocku w rozumieniu art. 55_1_ Kodeksu Cywilnego, będącej zorganizowanym zespołem składników niematerialnych i materialnych, zlokalizowanym w Płocku przy Alei marszałka Józefa Piłsudskiego 35, przeznaczonym do prowadzenia działalności gospodarczej w szczególności w zakresie wynajmu powierzchni w budynku biurowo-usługowo-handlowym Cotex Office Centre. Wniesienie opisanej wyżej zorganizowanej części przedsiębiorstwa ELKOP SE do spółki zależnej ELKOP Nieruchomości S.A. z siedzibą w Poznaniu nastąpiło w zamian za wynagrodzenie w postaci zwolnienia Emitenta przez spółkę ELKOP Nieruchomości S.A. z długów wobec spółki FON SE z siedzibą w Tallinnie (Estonia) wynikających z:

1) umowy pożyczki zabezpieczonej, zawartej w dniu 30 grudnia 2019 r., z której zadłużenie Emitenta na dzień 21 czerwca 2024 r. wynosiło: 25.892.821,06 zł., o zawarciu, której Emitent

informował raportem bieżącym ESPI nr 54/2019 z dnia 30 grudnia 2019 r. oraz 2) umowy pożyczki z dnia 13 czerwca 2024 r. z której zadłużenie na dzień 21 czerwca 2024 r. wynosiło: 10.700.000,00 zł,

10. Kapitał zakładowy.

Kapitał zakładowy wyrażony jest w euro. Liczba akcji jest równa 46 047 200, a wartość nominalna jednej akcji to 0,4 euro. Kapitał zakładowy na 30.06.2024 oraz 31.12.2023 wynosił 18 418 880 euro.

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) na dzień 30 czerwca 2024 r.							
Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej EUR	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
A	Zwykłe	brak	brak	39 400 000	15 760 000	gotówką	08.08.2017
B	Zwykłe	brak	brak	6 647 200	2 658 880	majątkiem spółki przejmowanej	28.12.2020
Liczba akcji razem				46 047 200			
Kapitał zakładowy, razem					18 418 880		
Wartość nominalna jednej akcji = 0,40 EURO							

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) na dzień 31 grudnia 2023 r.							
Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej EUR	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
A	Zwykłe	brak	brak	39 400 000	15 760 000	gotówką	08.08.2017
B	Zwykłe	brak	brak	6 647 200	2 658 880	majątkiem spółki przejmowanej	28.12.2020
Liczba akcji razem				46 047 200			
Kapitał zakładowy, razem					18 418 880		
Wartość nominalna jednej akcji = 0,40 EURO							

11. Kapitał zapasowy

KAPITAŁ ZAPASOWY	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Stan na początek okresu	1 538	1 538
Kapitał zapasowy, razem	1 538	1 538

12. KAPITAŁ REZERWOWY

KAPITAŁ REZERWOWY	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Stan na początek okresu	1 494	1 494
Kapitał rezerwowy, razem	1 494	1 494

13. KAPITAŁ ZAKŁADOWY – EMISJA AKCJI

KOSZTY EMISJI AKCJI	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Stan na początek okresu	0	0
Koszty emisji akcji razem	0	0

14. WYNIK NA ROZLICZENIU INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

WYNIK NA TRANSAKCJACH FINANSOWYCH	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Wynik na transakcjach finansowych na początek okresu	-15 189	-15 189
Zmiany w wyniku na transakcjach finansowych	0	0
Wynik na transakcjach finansowych	-15 189	-15 189

15. KAPITAŁ Z AKTUALIZACJI WYCENY

KAPITAŁ Z AKTUALIZACJI WYCENY	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	4 289	4 289
a) zmniejszenia	0	0
-wycena aktywów finansowych	0	0
-przeniesienie na nierozliczony wynik	0	0
Kapitał z aktualizacji wyceny	4 289	4 289

KAPITAŁ Z POŁĄCZENIA JEDNOSTEK

KAPITAŁ Z POŁĄCZENIA JEDNOSTEK	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Kapitał z połączenia jednostek na początek okresu	-16	-16
- Zwiększenia	0	0
Kapitał z połączenia jednostek na koniec okresu	-16	-16

16. Zyski zatrzymane/Nierozdzielony wynik finansowy**Pozycja Zyski zatrzymane/Nierozdzielony wynik finansowy obejmuje:**

Pozycja zyski zatrzymane 64 358 tys. zł. i zawiera zysk netto za rok bieżący w wysokości 40 068 tys. zł., rozliczony wynik z lat ubiegłych w wysokości 24 290 tys. zł

17. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE I AKTYWA WARUNKOWE

Na dzień 30.06.2024 r., Spółka nie posiadała zobowiązań i aktywów warunkowych.

18. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI ZA OKRES KOŃCĄCY SIĘ 30.06.2024	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	6 290	0	0	0	0	0
ELKOP Nieruchomości	0	0	0	0	0	753	0	0	0
razem	0	0	0	6 290	0	753	0	0	0

TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI ZA OKRES KOŃCĄCY SIĘ 31.12.2023	Sprzedaż produktów, towarów i materiałów podmiotom powiązanym	Przychody z tytułu odsetek od podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Koszty z tytułu odsetek dla podmiotów powiązanych	Należności z tytułu dostaw i usług na koniec okresu od podmiotów powiązanych	Należności inne na koniec okresu od podmiotów powiązanych	Należności z tytułu pożyczek i odsetek od podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zob. na koniec okresu wobec podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec jednostek powiązanych
FON SE	0	0	0	1 956	0	0	0	0	28 674
razem	0	0	0	1 956	0	0	0	0	28 674

19. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU

Na dzień 30.06.2024 r. Emitent osiągnął:

- Zysk netto w wysokości 40 068 tys. zł
- Zysk brutto 27 123 tys. zł
- Przychody netto ze sprzedaży 10 198 tys. zł
- Zysk brutto ze sprzedaży 4 947 tys. zł
- Zysk z działalności operacyjnej 33 394 tys. zł

Wykonując Uchwałę nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki ELKOP SE z dnia 24 lipca 2024 roku w sprawie: przeniesienia statutowej siedziby Spółki do Estonii oraz zmiany Statutu Spółki Emitent uważa, że przeniesienie siedziby spółki do Estonii pozwoli na większą synergie działalności gospodarczej Spółki, poszerzenie perspektyw rozwoju oraz wzmocnienie jej pozycji w szczególności na rynkach zagranicznych. W opinii Emitenta, Estonia jest krajem, który pozwala prowadzić działalność gospodarczą na szeroką skalę w sposób elastyczny w całej Unii Europejskiej, z wykorzystaniem innowacyjnych rozwiązań przewidzianych przez prawo Estonii. Ponadto w ocenie Emitenta system prawny Estonii jest znacznie korzystniejszy dla spółek, w tym spółek publicznych, których akcje są notowane na rynku regulowanym, zaś sprawny aparat sądowy i administracyjny pozwala na efektywniejsze prowadzenie działalności. W szczególności Emitent uważa, że regulacje prawne Estonii dają możliwość ograniczenia kosztów działalności.

W wyniku procedury przeniesienia nie dojdzie do żadnych zmian w zakresie notowania akcji Spółki na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. regulacje prawne rynku kapitałowego dopuszczają notowania akcji spółek posiadających siedziby w innych krajach Unii Europejskiej.

20. ZMIANY KLASYFIKACJI AKTYWÓW FINANSOWYCH NA SKUTEK ZMIANY CELU LUB SPOSOBU WYKORZYSTANIA TYCH AKTYWÓW

W I półroczu 2024 r. nie nastąpiły zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych.

21. 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

- Dnia 24 kwietnia 2024 r., Emitent na podstawie Umowy cywilno-prawnej nabył 5000 akcji o wartości nominalnej 100,00zł każda o łącznej wartości 500.000,00zł stanowiących 100% w kapitale zakładowym spółki akcyjnej prawa polskiego pod firmą ELKOP Nieruchomości S.A. z siedzibą w Poznaniu dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu Nowe Miasto i Wilda VIII Wydział Gospodarczy prowadzi rejestr pod numerem KRS 0001062854.
- Dnia 21 czerwca 2024 r. w ramach realizacji Uchwały Nr 19 podjętej w dniu 20 czerwca 2024 r. przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie oraz Uchwały Rady Nadzorczej Spółki Nr 2/29/05/2024 z dnia 29 maja 2024 roku udzielającej zgody na zawarcie Umowy o przejęciu długu oraz oświadczenia wierzyciela o wyrażeniu zgody na przejęcie długu oraz Umowy przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa w celu zwolnienia ze zobowiązania nastąpiło przeniesienie zorganizowanej części przedsiębiorstwa ELKOP SE pod nazwą Cotex Office Center, , na spółkę zależną ELKOP Nieruchomości S.A. z siedzibą w Poznaniu.
- W dniu 24 czerwca 2024 r. w ramach realizacji Uchwały Nr 20 podjętej w dniu 20 czerwca 2024 r. przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie oraz Uchwały Rady Nadzorczej Spółki Nr 2/29/05/2024 z dnia 29 maja 2024 roku udzielającej zgody na zawarcie Umowy przeniesienia przedsiębiorstwa w wykonaniu zobowiązania do wniesienia wkładu niepieniężnego, ELKOP SE dokonała wniesienia aportem do spółki zależnej ELKOP Nieruchomości S.A. z siedzibą w Poznaniu przedsiębiorstwa Emitenta w zamian za objęcie akcji ELKOP Nieruchomości S.A. w ilości 1.344.400 akcji o wartości 134.440.000,00 zł.

22. OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ EMITENTA W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT, WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH

Opisano szczegółowo w Sprawozdaniu Zarządu pkt X.

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

W okresie, którego dotyczy niniejszy raport w ELKOP SE nietypowym zdarzeniem było przeniesienie dotychczasowego kształtu prowadzonej działalności operacyjnej do spółki zależnej ELKOP Nieruchomości S.A. z siedzibą w Poznaniu, które zostało sfinalizowane dnia 24 czerwca 2024 r. , Zarząd wskazuje jednak, że opisane zdarzenie nie miało jeszcze wpływu na zaprezentowane przez Emitenta wyniki finansowe w skróconym sprawozdaniu finansowym za okres od dnia 1 stycznia 2024r. do dnia 30 czerwca 2024r.

24. INFORMACJE NA TEMAT ZMIAN SYTUACJI GOSPODARCZEJ I WARUNKÓW PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI, KTÓRE MAJĄ ISTOTNY WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIWĄ AKTYWÓW FINANSOWYCH I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH JEDNOSTKI

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

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

25. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI I CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI EMITENTA W PREZENTOWANYM OKRESIE

W działalności ELKOP SE nie występuje sezonowość działania.

26. INFORMACJE DOTYCZĄCE PRZYCHODÓW ORAZ WYNIKÓW PRZYPADAJĄCYCH NA POSZCZEGÓLNE SEGMENTY BRANŻOWE. PODSTAWY ZAMIESZCZONO PONIŻEJ

W I półroczu 2024 r. dla celów zarządczych Spółka wyodrębniła jeden segment operacyjny – wynajem nieruchomości.

Informacje geograficzne na dzień 30.06.2024 roku

Poniżej przedstawiono przychody od klientów zewnętrznych w rozbiciu na obszary operacyjne:

OBSZAR GEOGRAFICZNY DLA WYNAJMU	PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH
POLSKA	10 198
ZAGRANICA	0
Razem dla wynajmu	10 198

Informacje o wiodących klientach

W przychodach z tytułu zawartej umowy najmu uwzględniono przychody w wysokości 1 362 tys. z tytułu sprzedaży do największego klienta Spółki. Wartość ta stanowi 13 % z całości przychodów. Żaden inny pojedynczy klient nie odpowiadał za więcej niż 10 % przychodów ze sprzedaży.

W I półroczu 2024 r. dla celów zarządczych Spółka wyodrębniła jeden segment operacyjny – wynajem nieruchomości.

Informacje geograficzne na dzień 30.06.2023 roku.

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

OBSZAR GEOGRAFICZNY DLA WYNAJMU	PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH	AKTYWA TRWAŁE
POLSKA	9 459	130 840
ZAGRANICA	0	0
Razem dla wynajmu	9 459	130 840

Informacje o wiodących klientach

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

27. ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU NA KTÓRY SPORZĄDZONO SKRÓCONE PÓŁROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE, NIE UJĘTE W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZNY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA

W Spółce nie wystąpiły ww. zdarzenia

28. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY DŁUŻNYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W Spółce nie wystąpiły ww. zdarzenia

29. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDY ŁĄCZNIE I W PRZELICZENIU NA JEDNĄ AKCJĘ Z PODZIAŁEM NA AKCJE ZWYKŁE I UPRIZYWILEJOWANE

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

30. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI REALIZACJI WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK, W ŚWIETLE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE KWARTALNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH

ELKOP SE nie publikowała prognoz finansowych.

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

Akcjonariat Spółki ELKOP SE na dzień publikacji raportu za I kwartał 2024 r., tj. na dzień 21 maja 2024 roku:

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

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

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

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 pozostawiania przez Pana Damiana Patrowicz udziałowcem spółki PATRO INVEST OÜ z siedzibą w Tallinie.

32. ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIEŃ DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE EMITENTA NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU PÓŁROCZNEGO, WRAZ ZE WSKAZANIEM ZMIAN W STANIE POSIADANIA W OKRESIE OD PRZEKAZANIA POPRZEDNIEGO RAPORTU KWARTALNEGO, ODRĘBNI DLA KAŻDEJ Z OSÓB

Zarząd:

- Jacek Koralewski - Prezes Zarządu ELKOP SE
Prezes Zarządu na dzień przekazania raportu nie posiadał akcji Emitenta oraz akcji spółek powiązanych.
- Anna Kajkowska - Wiceprezes Zarządu ELKOP SE
Wiceprezes Zarządu na dzień przekazania raportu nie posiadała akcji Emitenta oraz akcji spółek powiązanych.

Rada Nadzorcza

- Mariusz Patrowicz - 0 akcji
- Wojciech Hetkowski - 0 akcji
- Małgorzata Patrowicz - 0 akcji
- Damian Patrowicz - 0 akcji
(pośrednio przez Spółkę Patro Invest OÜ posiada 23.600.000 akcji Emitenta)
- Martyna Patrowicz - 0 akcji
- Eliza Koralewska - 0 akcji

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

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.

Uwaga:

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

33. WSKAZANIE ISTOTNYCH POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ, DOTYCZĄCYCH ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WIERZYTELNOŚCI EMITENTA LUB JEGO JEDNOSTKI ZALEŻNEJ, ZE WSKAZANIEM PODMIOTU 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 istotne rozliczenia z tytułu spraw sądowych.

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

- A) NAZWY (FIRMY) PODMIOTU, KTÓREMU ZOSTAŁY UDZIELONE PORĘCZENIA LUB GWARANCJE**
- B) ŁĄCZNEJ KWOTY KREDYTÓW LUB POŻYCZEK, KTÓRA W CAŁOŚCI LUB W OKREŚLONEJ CZĘŚCI ZOSTAŁA ODPOWIEDNIO PORĘCZONA LUB GWARANTOWANA,**
- C) OKRESU, NA JAKI ZOSTAŁY UDZIELONE PORĘCZENIA LUB GWARANCJE,**
- D) WARUNKÓW FINANSOWYCH, NA JAKICH ZOSTAŁY UDZIELONE PORĘCZENIA LUB GWARANCJE, ZE WSKAZANIEM WYNAGRODZENIA EMITENTA LUB JEDNOSTKI OD NIEGO ZALEŻNEJ ZA UDZIELENIE PORĘCZEŃ LUB GWARANCJI,**
- E) CHARAKTERU POWIĄZAŃ ISTNIEJĄCYCH POMIĘDZY EMITENTEM A PODMIOTEM, KTÓRY ZACIĄGNĄŁ KREDYT LUB POŻYCZKI.**

W I półroczu 2024 roku Emitent nie udzielał tego typu poręczeń lub gwarancji.

35. 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.

36. 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

Wynagrodzenia Zarządu i Rady Nadzorczej Emitenta

	wynagrodzenie z tytułu umowy o pracę w wysokości złotych brutto		wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w wysokości złotych brutto	
	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
Zarząd	114 000,00	114 000,00	217 500,00	180 000,00
Rada Nadzorcza	0	0	34 200,00	34 200,00

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

ZYSK/NA AKCJĘ

Zysk przypadający na jedną akcję

Szczegółowy sposób wyliczenia zysku na jedną akcję:

	6 miesięcy zakończonych 30.06.2024 (niebadane)	6 miesięcy zakończonych 30.06.2023 (niebadane)
Zysk/Strata netto	40 068	870
Średnia ważona ilość akcji zwykłych	46 047 200	46 047 200
Zysk/Strata na jedną akcję zwykłą	0,87 zł	0,02 zł
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji	46 047 200	46 047 200
Rozwodniony zysk/strata na jedną akcję zwykłą	0,87 zł	0,02 zł

WYBRANE DANE FINANSOWE W PRZELICZENIU NA EURO

Wskazanie średnich kursów wymiany złotego, w okresie objętych sprawozdaniem finansowym i danymi porównywalnymi, w stosunku do euro, ustalonych przez Narodowy Bank Polski.

średnie kursy w okresie sprawozdawczym	okres sprawozdawczy od 2024.01.01 do 2024.06.30		okres sprawozdawczy od 2023.01.01 do 2023.06.30	
	Kurs	Data	Kurs	Data
kurs na ostatni dzień okresu	4,313	28.06.2024	4,4503	30.06.2023
średni arytmetyczny kurs w okresie	4,3109	Od 01.01.2024 do 30.06.2024	4,6130	Od 01.01.2023 do 30.06.2023
kurs najniższy	4,2528	27.05.2024	4,4286	27.06.2023
kurs najwyższy	4,4016	18.01.2024	4,7895	13.02.2023
okres sprawozdawczy od 2024.01.01 do 2024.06.30		okres sprawozdawczy od 2023.01.01 do 2023.06.30		
Tab. nr 22 z dn. 31.01.2024	4,3434	Tab. nr 21 z dn. 31.01.2023	4,7089	
Tab. nr 43 z dn. 29.02.2024	4,3190	Tab. nr 41 z dn. 28.02.2023	4,7170	
Tab. nr 64 z dn. 29.03.2024	4,3009	Tab. nr 64 z dn. 31.03.2023	4,6755	
Tab. nr 85 z dn. 30.04.2024	4,3213	Tab. nr 83 z dn. 28.04.2023	4,5889	
Tab. nr 105 z dn. 31.05.2024	4,2678	Tab. nr 104 z dn. 31.05.2023	4,5376	
Tab. nr 125 z dn. 28.06.2024	4,3130	Tab. nr 125 z dn. 30.06.2023	4,4503	
średni kurs w okresie	4,3109	średni kurs w okresie	4,6130	

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

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

- pozycje bilansowe przeliczone są według średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski obowiązującego na dzień bilansowy:
 - w dniu 28 czerwca 2024 r. 1 EUR = 4,3130
 - w dniu 29 grudnia 2023 r. 1 EUR = 4,3480
- pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczone są według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie sprawozdawczym:
 - w okresie od 1 stycznia 2024 r. do 30 czerwca 2024 r. 1 EURO = 4,3109
 - w okresie od 1 stycznia 2023 r. do 30 czerwca 2023 r. 1 EURO = 4,6130

	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 w złotych	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 w złotych	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 w euro	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 w euro
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	10 198	9 459	2 366	2 051
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	33 394	2 092	7 746	454
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	27 123	1 089	6 292	236
Zysk (strata) netto	40 068	870	9 295	189
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	30 338	2 678	7 038	581
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	3 764	-810	873	-176
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	-34 968	-1 800	-8 112	-390
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-866	68	-201	15
Aktywa razem *	136 162	141 033	31 570	32 436

Zobowiązania krótkoterminowe *	852	3 549	198	816
Zobowiązania długoterminowe*	0	42 242	0	9 715
Kapitał własny *	135 310	95 242	31 373	21 905
Kapitał zakładowy *	78 836	78 836	18 419	18 419
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji (w szt.)	46 047 200	46 047 200	46 047 200	46 047 200
Zysk (strata) przypadający na jedną akcję (w zł / EURO)	0,87	0,02	0,20	0,004
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EURO) *	2,94	2,07	0,48	0,48

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

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

37. WYDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Wydarzenia po dniu bilansowym zostały opisane w Sprawozdaniu Zarządu.

38. 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 możliwości 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, mają charakter jednostkowy i nie powinny istotnie wpływać na wynik finansowy Emitenta.

Ryzyko kredytowe

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

Ryzyko „złych” pożyczek

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

Ryzyko zabezpieczenia pożyczek

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

Ryzyko windykacji należności

Potencjalne należności wynikające z niespłaconych pożyczek, będą dochodzone przez Emitenta na drodze postępowania sądowego lub egzekucyjnego. Nieuzasadnione opóźnienia, występujące po stronie wymiaru sprawiedliwości, mogą spowodować nieoczekiwane przesunięcia terminów ostatecznych rozstrzygnięć prowadzonych windykacji. Emitent zamierza minimalizować powyższe ryzyko poprzez wykorzystanie uproszczonych procedur dochodzenia roszczeń oraz 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 może mieć znaczący wpływ na wyniki finansowe Spółki celowej ELKOP Nieruchomości S.A ,za pośrednictwem której Emitent będzie realizował działalność narynku nieruchomości w Polsce . Ewentualne zmniejszenie tempa wzrostu produktu krajowego brutto, nakładów na konsumpcję lub nakładów inwestycyjnych oraz innych wskaźników o analogicznym charakterze może niekorzystnie wpłynąć na sytuację finansową Emitenta.

Ryzyko inflacji

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

Ryzyko związane z polityką gospodarczą w Polsce

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

Ryzyko związane z celami strategicznymi

Ze względu na fakt, że działalność prowadzona przez Emitenta w nowym zakresie jest narażona na wpływ wielu nieprzewidywalnych czynników zewnętrznych (m.in. przepisy prawa, stosunek podaży i popytu, warunki atmosferyczne), istnieje ryzyko nieosiągnięcia wszystkich założonych celów strategicznych. W związku z tym, przychody i zyski osiąganę w przyszłości przez Spółkę, zależą od jej zdolności do skutecznej realizacji opracowanej 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 osiąganę przez niego wyniki finansowe.

Ryzyko wahań kursowych oraz ograniczonej płynności

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

Ryzyko w instrumentach finansowych w zakresie

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

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

Ryzyko związane z powiązaniem rodzinnymi pomiędzy członkami organów Emitenta

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

Powiązania osobowe Zarząd:

- Jacek Koralewski – Prezes Zarządu: ELKOP SE, ELKOP Nieruchomości S.A., Członek Rady Nadzorczej: ATLANTIS SE, FON SE, INVESTMENT FRIENDS SE, INVESTMENT FRIENDS CAPITAL SE;
- Anna Kajkowska – Wiceprezes Zarządu: ELKOP SE, ELKOP Nieruchomości S.A., Członek Rady Nadzorczej: INVESTMENT FRIENDS SE;

Powiązania osobowe Rada Nadzorcza ELKOP SE:

- Wojciech Hetkowski - Członek Rady Nadzorczej: ELKOP SE, ATLANTIS SE, FON SE, INVESTMENT FRIENDS CAPITAL SE, INVESTMENT FRIENDS SE;
- Mariusz Patrowicz - Członek Rady Nadzorczej: ELKOP SE, ELKOP Nieruchomości S.A.,
- Małgorzata Patrowicz - Członek Rady Nadzorczej: ELKOP SE, ELKOP Nieruchomości S.A., ATLANTIS SE, FON SE, INVESTMENT FRIENDS CAPITAL SE, INVESTMENT FRIENDS SE;
- Damian Patrowicz – Członek Rady Nadzorczej: ELKOP SE, ELKOP Nieruchomości S.A., Członek Zarządu : FON SE, INVESTMENT FRIENDS CAPITAL SE , ATLANTIS SE, PATRO INVEST OÜ;
- Martyna Patrowicz – Członek Rady Nadzorczej: ELKOP SE, ELKOP Nieruchomości S.A., ATLANTIS SE, FON SE, INVESTMENT FRIENDS CAPITAL SE;
- Eliza Koralewska - Członek Rady Nadzorczej: ELKOP SE;

Istnieją interpretacje, wskazujące na możliwość powstania ryzyk, polegających na negatywnym wpływie powiązań rodzinnych pomiędzy członkami organów Emitenta na ich decyzje. Dotyczy to

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

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

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

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

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

Ryzyko wykluczenia z giełdy

1. Zarząd Giełdy wyklucza instrumenty finansowe z obrotu giełdowego:

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

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

- 1) jeżeli przestały spełniać inne, niż określony w ust. 1 pkt. 1 warunek dopuszczenia do obrotu giełdowego na danym rynku,
- 2) jeżeli Emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące na giełdzie,
- 3) na wniosek Emitenta,
- 4) wskutek ogłoszenia upadłości Emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości ze względu na to, że majątek Emitenta nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania albo w przypadku umorzenia przez sąd

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

Ryzyko aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych należących do Spółki

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

Ryzyko siły wyższej

W przypadku zajścia nieprzewidywalnych zdarzeń, takich jak np. wojny, ataki terrorystyczne lub nadzwyczajne działanie sił przyrody, może dojść do niekorzystnych zmian w koniunkturze

gospodarczej oraz na rynku finansowym, co może negatywnie wpłynąć na finansową efektywność przedsięwzięć realizowanych przez Emitenta. Działania i efekty siły wyższej mogą mieć również charakter lokalny i dotyczyć poszczególnych projektów Emitenta przez co jednocześnie mogą nie mieć wpływu na globalną czy lokalną koniunkturę ekonomiczną. W przypadku wystąpienia zdarzeń o charakterze siły wyższej, zagrożeniu podlegać mogą poszczególne projekty i składniki majątku Emitenta co w przypadku ich wystąpienia może rzutować na wyniki finansowe osiągnięte przez Emitenta.

Ryzyko związane z inwestycjami

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

Ryzyko inwestycji w instrumenty finansowe rynku niepublicznego

Emitent dokonuje inwestycji w instrumenty finansowe rynku niepublicznego, które charakteryzują się tym, że nie są dopuszczone do obrotu na rynkach regulowanych, czyli giełdach. Należą do nich m. in. udziały i akcje spółek niepublicznych, obligacje wyemitowane przez te spółki, krótkoterminowe papiery dłużne. Inwestowanie na rynku niepublicznym polega na zawieraniu transakcji w zakresie instrumentów finansowych między Emitentem, a Inwestorami lub tylko pomiędzy Inwestorami. Lokowanie środków w emisje niepubliczne, wiąże się z możliwością uzyskania wyższej stopy zwrotu w porównaniu z portfelem spółek notowanych na GPW, przy jednoczesnym podjęciu wyższego ryzyka. Instrumenty rynku niepublicznego w porównaniu z instrumentami giełdowymi charakteryzują się co do zasady niższą płynnością i są mniej dostępne, szczególnie dla indywidualnych Inwestorów. Mają z reguły ograniczoną, policzalną ilość Inwestorów, którzy mogą realnie wpływać na działalność operacyjną spółki poprzez m.in. dokapitalizowanie przedsiębiorstwa, możliwość restrukturyzacji finansowej, konsolidacji branżowej. Emitenci decydujący się na ulokowanie środków w instrumentach rynku niepublicznego narażeni są jednak na większe ryzyko niż Emitenci kupujący akcje spółek publicznych notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych. Ryzyko to wynika z szeregu okoliczności, wiążących się z niepublicznym charakterem, w szczególności wynikających z braku obowiązków informacyjnych, obciążających podmioty o publicznym charakterze, oraz faktycznie ograniczonej możliwości kontroli działalności takich podmiotów. Emitent wskazuje, że spółki niepubliczne nie mają obowiązku ujawniania danych finansowych oraz innych istotnych danych dotyczących działalności spółki, co zwiększa ryzyko dokonania nierentownych inwestycji. Posiadacze mniejszych pakietów akcji i udziałów spółek muszą się liczyć z brakiem wpływu na prowadzoną przez spółkę politykę biznesu, strategię zarządzania i rozwoju oraz inne działania zachodzące w spółce. Ryzyko

inwestycji w papiery niepubliczne niesie ze sobą również możliwość inwestowania w akcje lub udziały spółek, które w wyniku zmian otoczenia i błędnych decyzji Zarządu mogą ogłosić upadłość. W przypadku małych spółek rynku niepublicznego, które koncentrują się zazwyczaj na realizacji jednej inwestycji, ryzyko jest znacznie większe niż dużych spółek giełdowych. W sytuacji takiej istnieje ryzyko utraty wszystkich lub części zainwestowanych środków, co może przełożyć się bezpośrednio na wynik finansowy Emitenta.

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

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

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

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

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

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 może doprowadzić do poniesienia odpowiedzialności karnej oraz finansowej.

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

Ryzyko konfliktu zbrojnego w Ukrainie

Wywołana przez Rosję w dniu 24 lutego 2022 roku wojna z Ukrainą wpłynie negatywnie na ogólnoswiatową gospodarkę. W chwili obecnej trudno jednak oszacować skalę negatywnych skutków i przewidywać, jak dalej rozwinie się sytuacja międzynarodowa, niemniej jednak nieodzowny jest negatywny wpływ rozpoczętej przez Rosję wojny z Ukrainą na światową gospodarkę na wielu płaszczyznach. Niewątpliwie ogromne konsekwencje tej wojny odczuje także Polska jako kraj sąsiadujący.

Wojna w Ukrainie przekłada się na wzrost cen nośników energii oraz silne osłabienie złotego, co skutkuje oczekiwaniami dalszych podwyżek stóp procentowych. Konsekwencją tej sytuacji dla przedsiębiorstw jest wzrost kosztów prowadzenia działalności i obsługi już zaciągniętych kredytów.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, konflikt zbrojny w Ukrainie nie ma istotnego bezpośredniego negatywnego wpływu na działalność Emitenta. Poniżej 2 % najemców, prowadziło swoją działalność w oparciu o kontakty z Ukrainą. Emitent ocenia, że wpływ potencjalnej utraty najemców przez konflikt zbrojny jest niezauważalny.

Rozwój sytuacji w Ukrainie jest nieprzewidywalny. W związku z powyższym, Emitent analizuje na bieżąco sytuację związaną z eskalacją konfliktu zbrojnego i nie wyklucza, że ewentualne nowe uwarunkowania i zmiany mogą w sposób istotny wpływać na Emitenta, o czym Emitent ewentualnie będzie informował.

Ryzyko recesji i spowolnienia gospodarczego

Zarząd zwraca uwagę na dynamicznie zmieniające się otoczenie gospodarcze, odnotowywaną najwyższą od lat inflację, oraz przywołane wyżej ryzyka związane z występowaniem warunków epidemii koronawirusa SARS-CoV-2 oraz konfliktu zbrojnego na terenie Ukrainy. Wszystkie powyższe czynniki miały i mają istotny wpływ na ceny towarów i usług. Rosnące ceny, zaburzone łańcuchy dostaw i ograniczona podaż surowców w wybranych branżach powodują, że obecnie odnotowywane jest realne spowolnienie w niektórych gałęziach gospodarki. Na powyższe nakładają się rekordowe ceny energii elektrycznej, ceny paliw i gazu, co również powoduje ograniczenie popytu na rynkach. Suma tych czynników negatywnie oddziałuje na gospodarkę kraju jako całość. Wyżej wskazane czynniki mogą być pierwszym sygnałem, że spadek dynamiki realnych dochodów rozporządzalnych i słabnący popyt ograniczają możliwości firm będących podstawowym klientem Emitenta. Skutkiem występowania opisanych wyżej

czynników gospodarczych jest występowanie zjawiska recesji, czyli zahamowanie działalności i wzrostu gospodarczego. Oznacza to, że firmy ograniczają nakłady inwestycyjne, produkcję i zatrudnienie. Aby zabezpieczyć się przed recesją Emitent poszerzył swoją ofertę wynajmu powierzchni komercyjnych, zracjonalizował koszty najmu, bardziej uelastyczył stawki czynszu. Emitent również poszukuje tańszych i stabilniejszych źródeł energii.

Płock, dnia 19 września 2024 roku

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

Prezes Zarządu
Jacek Koralewski

Wiceprezes Zarządu
Anna Kajkowska

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych
Kancelaria GALEX Sp. z o.o.

Jakub Gałuszka