

PÓŁROCZNE SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI ELKOP SE

za okres

od dnia 01.01.2024 roku

do dnia 30.06.2024 roku

SPIS TREŚCI:

I. Oświadczenie Zarządu	4
II. Opis organizacji grupy kapitałowej emitenta, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji, a w przypadku emitenta będącego jednostką dominującą, który na podstawie obowiązujących go przepisów nie ma obowiązku lub może nie sporządzać skonsolidowanych sprawozdań finansowych - również wskazanie przyczyny i podstawy prawnej braku konsolidacji;	6
III. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej emitenta, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności;	6
IV. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie półrocznym w stosunku do wyników prognozowanych;.....	7
V. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu emitenta na dzień przekazania raportu półrocznego wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu oraz wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji emitenta w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego;	8
VI. Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta na dzień przekazania raportu półrocznego, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego, odrębnie dla każdej z osób;	9
VII. Wskazanie istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań oraz wiarygodności emitenta lub jego jednostki zależnej, ze wskazaniem przedmiotu postępowania, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania, stron wszczętego postępowania oraz stanowiska emitenta	10
VIII. Informacje o zawarciu przez emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązаныmi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe, wraz ze wskazaniem ich wartości, przy czym informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne do zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy emitenta, wraz z przedstawieniem:	
a) informacji o podmiocie, z którym została zawarta transakcja,	
b) informacji o powiązaniach emitenta lub jednostki od niego zależnej z podmiotem będącym stroną transakcji,	
c) informacji o przedmiocie transakcji,	
d) istotnych warunków transakcji, ze szczególnym uwzględnieniem warunków finansowych oraz wskazaniem określonych przez strony specyficznych warunków, charakterystycznych dla tej umowy, w szczególności odbiegających od warunków powszechnie stosowanych dla danego typu umów,	

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

- przy czym jeżeli odpowiednie informacje zostały przedstawione w półrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym, obowiązek uznaje się za spełniony poprzez wskazanie miejsca zamieszczenia tych informacji; 11

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

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

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

XI. Opis czynników i zdarzeń w szczególności o nietypowym charakterze mających znaczny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe 21

XII. Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej do końca roku 21

XIII. Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego na które Spółka jest narażona 22

I. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

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

Niniejsze półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe i dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi Emitenta zasadami rachunkowości w tym w szczególności zgodnie z wymaganiami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (tekst jednolity: Dz.U. 2018 poz. 757) („Rozporządzenie”) oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Emitenta oraz jego wynik finansowy. Niniejsze półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez ELKOP SE w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Emitenta.

Sprawozdanie Zarządu z działalności ELKOP SE za pierwsze półrocze 2024 r. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

W świetle powyższego Zarząd ELKOP SE przedstawia poniżej z zachowaniem należytej staranności i dokładności Sprawozdanie Zarządu z działalności ELKOP SE za okres od dnia 01.01.2024 r. do dnia 30.06.2024 r.

Prezes Zarządu
Jacek Koralewski

Wiceprezes Zarządu
Anna Kajkowska

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

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

Rada Nadzorcza ELKOP SE dokonała wyboru podmiotu: Firma Audytorska INTERFIN Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie przy ul. Radzikowskiego 27/03, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod nr 529. Podmiot został utworzony w 1990 roku i wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie XI Wydział Gospodarczy pod nr 0000145852. Podmiot uprawniony do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki ELKOP SE za rok 2022, 2023 i 2024 oraz przeglądu sprawozdania za pierwsze półrocze 2022 roku, pierwsze półrocze 2023 roku oraz pierwsze półrocze 2024 roku. Firma Audytorska INTERFIN Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, to firma audytorska, z którą Spółka ELKOP SE współpracowała w latach 2018-2021. Zawarta umowa jest trzecią umową na badanie sprawozdania finansowego w rozumieniu art. 66 ust. 5 ustawy o rachunkowości, w związku z art. 17 ust. 8 przywołanego rozporządzenia – Umowa została zawarta na okres trzech lat.

Zarząd Emitenta informuje, że warunki badania oraz Umowy zawartej z podmiotem wskazanym powyżej spełniają wymogi dotyczące rotacji kluczowego biegłego rewidenta określone w art. 134. Ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym z dnia 11 maja 2017 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 1302).

Prezes Zarządu
Jacek Koralewski

Wiceprezes Zarządu
Anna Kajkowska

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

Emitent na dzień 30 czerwca 2024 roku, nie dokonuje konsolidacji sprawozdań finansowych.

Od dnia 17 lutego 2021 r. podmiotem dominującym względem Spółki ELKOP SE jest spółka Patro Invest OÜ z siedzibą w Tallinnie w Estonii, która posiada 51,25 % udziału w kapitale akcyjnym Emitenta.

Dnia 24 kwietnia 2024 r., Emitent nabył 5000 akcji Spółki ELKOP Nieruchomości S.A z siedzibą w Poznaniu stanowiących 100% w kapitale zakładowym tej Spółki stając się jej podmiotem dominującym.

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

- 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. W związku z czym Emitent stał się podmiotem dominującym wobec ELKOP Nieruchomości S.A. z siedzibą w Poznaniu.

- 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.

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

ELKOP SE nie publikował prognoz wyników finansowych na rok 2024.

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

Akcjonariat Spółki ELKOP SE na dzień publikacji raportu za pierwszy kwartał 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.

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

Zarząd:

Prezes Zarządu na dzień przekazania niniejszego raportu oraz raportu za pierwsze półrocze 2024 roku, nie posiadał akcji Emitenta.

Wiceprezes Zarządu na dzień przekazania niniejszego raportu oraz raportu za pierwsze półrocze 2024 roku, nie posiadała akcji Emitenta.

Rada Nadzorcza:

Na dzień przekazania niniejszego raportu oraz raportu za pierwszy kwartał 2024 r., członkowie Rady Nadzorczej nie posiadali akcji Emitenta.

- Patrowicz Mariusz – 0 akcji
- Wojciech Hetkowski - 0 akcji
- Patrowicz Małgorzata - 0 akcji
- Patrowicz Damian - 0 akcji
(pośrednio przez Spółkę Patro Invest OÜ posiada 23 600 000 akcji Emitenta)
- Patrowicz Martyna - 0 akcji
- Koralewska Eliza - 0 akcji

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

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

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

Uwaga:

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

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

WSZCĘCIA POSTĘPOWANIA, STRON WSZCZĘTEGO POSTĘPOWANIA ORAZ STANOWISKA EMITENTA

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

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

- a. **INFORMACJI O PODMIOCIE, Z KTÓRYM ZOSTAŁA ZAWARTA TRANSAKCJA,**
- b. **INFORMACJI O POWIĄZANIACH EMITENTA LUB JEDNOSTKI OD NIEGO ZALEŻNEJ Z PODMIOTEM BĘDĄCYM STRONĄ TRANSAKCJI,**
- c. **INFORMACJI O PRZEDMIOCIE TRANSAKCJI,**
- d. **ISTOTNYCH WARUNKÓW TRANSAKCJI, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM WARUNKÓW FINANSOWYCH ORAZ WSKAZANIEM OKREŚLONYCH PRZEZ STRONĘ SPECYFICZNYCH WARUNKÓW, CHARAKTERYSTYCZNYCH DLA TEJ UMOWY, W SZCZEGÓLNOŚCI ODBIEGAJĄCYCH OD WARUNKÓW POWSZECHNIE STOSOWANYCH DLA DANEGO TYPU UMÓW,**
- e. **INNYCH INFORMACJI DOTYCZĄCYCH TYCH TRANSAKCJI, JEŻELI SĄ NIEZBĘDNE DO ZROZUMIENIA SYTUACJI MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ I WYNIKU FINANSOWEGO EMITENTA,**
- f. **WSZELKICH ZMIAN TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, OPISANYCH W OSTATNIM SPRAWOZDANIU ROCZNYM, KTÓRE MOGŁY MIEĆ ISTOTNY WPŁYW NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY EMITENTA PRZY CZYM JEŻELI ODPOWIEDNIE INFORMACJE ZOSTAŁY**

**PRZEDSTAWIONE W PÓŁROCZNYM SKRÓCONYM SPRAWOZDANIU
FINANSOWYM, OBOWIĄZEK UZNAJE SIĘ ZA SPEŁNIONY POPRZEZ WSKAZANIE
MIEJSCA ZAMIESZCZENIA TYCH INFORMACJI;**

W I półroczu 2024 r. Emitent nie dokonywał transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe. Emitent istotne zawarte transakcje opisał poniżej.

Zaciągnięte pożyczki długoterminowe:

Na dzień 30.06.2024 roku ELKOP SE nie posiada żadnych czynnych Umów pożyczek. Wszelkie zobowiązania wynikające z zawartych Umów zostały rozliczone w dniu 21.06.2024 r.

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

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

W okresie I półrocza 2024 roku ELKOP SE nie udzielała poręczeń kredytu lub poręczeń pożyczek lub gwarancji.

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

Spółka ELKOP SE za pierwsze półrocze 2024 roku osiągnęła:

- Przychody ze sprzedaży usług: 10 198 tys. zł
- Zysk z działalności operacyjnej: 33 394 tys. zł
- Zysk przed opodatkowaniem 27 123 tys. zł
- Zysk netto: 40 068 tys. zł
- Aktywa razem: 136 162 tys. zł
- Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej: 30 338 tys. zł
- Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej: 3 764 tys. zł
- Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej: -34 968 zł
- Kapitał własny: 135 310 tys. zł
- Kapitał zakładowy: 78 836 tys. zł /18.418.880 EUR/

Podstawowym czynnikiem, mającym wpływ na osiągnięte przychody oraz zysk, był wynajem własnych nieruchomości .W pierwszym półroczu 2024 r. przychody wyniosły 10 198 tys. zł. Jest to wzrost w stosunku do pierwszego półrocza 2023 r. o kwotę 739 tys. zł.

Komercjalizacja powierzchni najmu wg stanu na dzień 21.06.2024r w zakresie nieruchomości Płock COC oraz na dzień 24.06.2024 roku w zakresie pozostałych nieruchomości:

- Chorzów: biura wynajęte 85 %, hale wynajęte 100 %
- Elbląg: biura wynajęte 90 %, hale wynajęte 100 %
- Płock siedziba: powierzchnie wynajęte 100 %
- Płock COC: powierzchnie handlowo-usługowo-biurowe wynajęte 65 %
- Poznań: powierzchnia handlowo – usługowa wynajęte 95 %

Działalność operacyjna ELKOP SE w dotychczasowym zakresie tj. wynajem i zarządzanie własnymi nieruchomościami w celu uzyskiwania przychodów została na podstawie zawartych umów w dniach 21.06.2024 r. oraz 24.06.2024 r., przeniesiona do podmiotu zależnego tj. spółki ELKOP Nieruchomości S.A., której ELKOP SE jest jedynym właścicielem posiadającym pakiet 100 % akcji. Kapitał zakładowy Spółki ELKOP Nieruchomości S.A wynosi 134.940.000 zł i dzieli się na 1.349.400 akcji zwykłych. Przeniesienie nastąpiło w ostatnich dniach okresu sprawozdawczego.

Działania te są elementem szerokiego procesu reorganizacji działalności Spółki ELKOP SE w związku z planowanym przeniesieniem siedziby ELKOP SE do Estonii. Dnia 24.07.2024 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ELKOP SE podjęło Uchwałę nr 5, dotyczącą przeniesienia statutowej siedziby Spółki do Estonii.

Wniesienie przedsiębiorstwa ELKOP SE do Spółki ELKOP Nieruchomości S.A. jako Spółki celowej, której 100% akcji należy do ELKOP SE i której przedmiot działalności jest tożsamy z działalnością ELKOP SE a tym samym zdaniem Zarządu ELKOP SE ,celowym jest aby działalność polegająca na zarządzaniu i komercjalizacji nieruchomości położonych w Polsce, prowadzona była przez Spółkę z siedzibą w Polsce.

Spowoduje to faktyczną zmianę przedmiotu działalności Spółki, na którą Zwyczajne Walne Zgromadzenie niniejszym wyraziło zgodę a tym samym na dokonanie przez Spółkę zmiany strategii rozwoju ELKOP SE, jednocześnie wyrażając zgodę na istotną zmianę głównego przedmiotu działalności Spółki, z dotychczasowego tj. wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi na działalność holdingowo – finansową, jednocześnie Spółka będzie prowadziła działalność związaną z wynajmem i zarządzaniem nieruchomościami pośrednio przez swój podmiot zależny spółkę ELKOP Nieruchomości S.A. z siedzibą w Poznaniu (KRS 0001062854).

- Główny cel :zadowolenie akcjonariuszy poprzez ciągły wzrost zysków oraz wzrost wartości rynkowej ELKOP SE

Główne kierunek rozwoju:

- działalność holdingowo – finansowa,

ISTOTNE WYDARZENIA W I PÓŁROCZU 2024 ROKU

- Dnia 24 kwietnia 2024 r. Emitent nabył 100% akcji w podmiocie celowym tj. spółce akcyjnej prawa polskiego pod firmą ELKOP Nieruchomości S.A. z siedzibą w Poznaniu KRS 0001062854.
- Dnia 14 maja 2024 r. raportem bieżącym nr 10/2024, Emitent ogłosił Plan Przeniesienia statutowej siedziby Spółki do Estonii.
- Dnia 13 czerwca 2024 r. raportem bieżącym nr 16/2024 Emitent poinformował o zawarciu Umowy pożyczki pieniężnej ze spółką FON SE z siedzibą w Tallinie, Estonia numer w rejestrze Ariregister Estonia: 14617916 jako Pożyczkodawcą. Emitent zaciągnął u Pożyczkodawcy pożyczkę pieniężną w kwocie 10.700.000,00 zł, na okres do dnia 31.12.2034 r. Pożyczka jest oprocentowana według stałej stopy procentowej wynoszącej 6,94 % w skali roku. Pożyczka została wypłacona w dniu zawarcia Umowy pożyczki. Spłata odsetek za cały okres na jaki została zawarta umowa pożyczki, została dokonana przez Emitenta jednorazowo w dniu zawarcia umowy pożyczki. Pożyczka przeznaczona jest na bieżącą działalność Emitenta. Emitent zabezpieczył swoje zobowiązania z tytułu zawartej umowy pożyczki poprzez wydanie Pożyczkodawcy weksla własnego in blanco wraz z deklaracją wekslową. Ze środków pozyskanych z niniejszej pożyczki Emitent dokonał całkowitej spłaty zobowiązań z tytułu przejętego długu o którym Emitent informował raportem bieżącym ESPI 25/2019 z dnia 27.06.2019 r. oraz części zobowiązań wynikających z umowy pożyczki z dnia 30.12.2019 r. o zaciągnięciu i warunkach której Emitent informował raportem bieżącym ESPI nr 54/2019 z dnia 30 grudnia 2019 r. Dnia 21.06.2024 roku na podstawie Umowy o przejęcie długu oraz Oświadczeniu wierzyciela o wyrażeniu zgody na przejęcie długu oraz Umowie przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa w celu zwolnienia ze zobowiązania Spółka ELKOP SE dokonała przekazania zobowiązania wynikającego z zawartej pożyczki do Spółki ELKOP Nieruchomości S.A.
- Dnia 13 czerwca 2024 r. raportem bieżącym nr 17/2024 Emitent poinformował o zawarciu Umowy pożyczki pieniężnej ze spółką Patro Invest OÜ z siedzibą w Tallinie, Estonia, numer w rejestrze Ariregister Estonia: 14381342, jako Pożyczkobiorcą. Emitent udzielił

Pożyczkobiorcy pożyczkę pieniężną w kwocie 2.800.000,00 zł , na okres do dnia 31.12.2029 r. Pożyczka jest oprocentowana według zmiennej stopy procentowej WIBOR dla depozytów jedno miesięcznych powiększonej o 1,5%. Spłata odsetek będzie następowała jednorazowo wraz ze spłatą kapitału pożyczki w dniu jej wymagalności tj. 31.12.2029 r.

- Pożyczkobiorca zabezpieczył zwrot kwoty pożyczki wraz z odsetkami oraz ewentualnych innych roszczeń Pożyczkodawcy jakie mogą powstać z tytułu zawartej Umowy poprzez wydanie Emitentowi weksla własnego in blanco wraz z deklaracją wekslową. Dnia 24.06.2024 roku na podstawie Umowy przeniesienia przedsiębiorstwa w wykonaniu zobowiązania do wniesienia wkładu niepieniężnego Spółka ELKOP SE dokonała przekazania zobowiązania wynikającego z zawartej pożyczki do Spółki ELKOP Nieruchomości S.A .

- Dnia 20 czerwca 2024 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenia Akcjonariuszy ELKOP SE. Uchwały podjęte przez ZWZ:
 - 1) Uchwały od 1 do 4 – uchwały organizacyjne.
 - 2) Uchwała nr 5 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok 2023.
 - 3) Uchwała nr 6 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok 2023.
 - 4) Uchwała nr 7 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółki za rok 2023.
 - 5) Uchwała nr 8 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółki z oceny sprawozdania Zarządu Spółki z działalności w roku 2023 oraz sprawozdania finansowego za rok 2023.
 - 6) Uchwała nr 9 w sprawie wyrażenia opinii dotyczącej Sprawozdania o wynagrodzeniach Członków Zarządu i Rady Nadzorczej za rok 2023.
 - 7) Uchwała nr 10 w sprawie przeznaczenia zysku netto za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.
 - 8) Uchwała nr 11 w sprawie udzielenia Prezesowi Zarządu absolutorium z wykonania obowiązków w roku 2023.
 - 9) Uchwała nr 12 w sprawie udzielenia Wiceprezesowi Zarządu absolutorium z wykonania obowiązków w roku 2023.

- 10) Uchwały od nr 13 do nr 18 w sprawie udzielenia Członkom Rady Nadzorczej absolutorium z wykonania obowiązków w roku 2023.
- 11) Uchwała nr 19 w sprawie wyrażenia zgody na zbycie przedsiębiorstwa spółki ELKOP SE z siedzibą w Płocku.
- 12) Uchwała nr 20 w sprawie zmiany strategii rozwoju Spółki.
- Dnia 21 czerwca 2024 r. wykonaniu postanowień uchwały nr 19 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ELKOP SE z dnia 20 czerwca 2024 r., podanej do wiadomości publicznej raportem bieżącym ESPI nr 20/2024 z dnia 20 czerwca 2024 r., w dniu 21 czerwca 2024 r. Emitent zawarł ze spółką zależną ELKOP Nieruchomości S.A. z siedzibą w Poznaniu KRS 1062854, umowę przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa ELKOP SE pod nazwą Cotex Office Center w zamian za zwolnienie Emitenta z długu.
- Emitent na mocy umowy z dnia 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, obejmującej w szczególności:
- 1) oznaczenie handlowe "Cotex Office Centre",
 - 2) wszelkie prawa własności i wszelkie inne prawa rzeczowe do kompleksu nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem biurowo-usługowo-handlowym Cotex Office Centre zlokalizowanym w Płocku przy Alei marszałka Józefa Piłsudskiego 35, opisanym w ewidencji gruntów działkami numer: 91/15 o powierzchni 0,2122 ha, 90/7o powierzchni 0,3225 ha, działkami numer 91/42 o powierzchni 0,0028 ha, 91/52o powierzchni 0,0300 ha i 91/64 o powierzchni 0,0502 ha, oraz działki numer 91/21 o powierzchni 0,1345 ha i 91/22 o powierzchni 0,3260 ha, nieruchomości gruntowej zlokalizowanej w Płocku przy Alei marszałka Józefa Piłsudskiego, opisaney w ewidencji gruntów działką numer 91/6 o powierzchni 0,0343 ha, nieruchomości gruntowej niezabudowanej zlokalizowanej w Płocku przy ulicy Tadeusza Gintera, opisaney w ewidencji gruntów działkami numer: 91/78 o powierzchni 0,0791 ha, 91/79 o powierzchni 0,0865 ha i 91/80 o powierzchni 0,1881 ha,

- 3) prawa własności infrastruktury towarzyszącej posadowionej na nieruchomościach wskazanych w pkt 2_ powyżej, w tym: agregat prądotwórczy "Cotex" oraz stację transformatorową "Cotex",
- 4) własność ruchomości, w tym samochodu ciężarowego marki Citroen Nemo,
- 5) prawa wynikające z 54 umów najmu nieruchomości wskazanej w pkt 2 powyżej,
- 6) wierzytelności wynikające między innymi z umów na dostawę mediów, w tym energii elektrycznej, energii cieplnej, wody i ścieków, odbioru nieczystości, umów serwisu urządzeń, umów utrzymania czystości, umów pełnienia nadzoru budowlanego, umów ochrony obiektu, umów ochrony przeciw pożarowej, umów teleinformatycznych, umów zarządzania parkingami, umów ubezpieczenia nieruchomości,
- 7) tajemnice zorganizowanej części przedsiębiorstwa "Cotex Office Centre",
- 8) księgi i dokumenty związane z prowadzoną działalnością gospodarczą w ramach zorganizowanej części przedsiębiorstwa pod nazwą "Cotex Office Centre", o łącznej wartości 36.610.000 zł 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 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, o zawarciu której Emitent informował raportem bieżącym nr 16/2024 z dnia 13 czerwca 2024 r., tj. długów w łącznej wysokości 36.592.821,06 zł.

Spółka ELKOP Nieruchomości S.A. z siedzibą w Poznaniu jest podmiotem 100% zależnym od Emitenta, w którym Emitent posiada 100% akcji reprezentujących 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu.

- Dnia 24 czerwca 2024 r. w wykonaniu postanowień uchwały nr 20 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ELKOP SE z dnia 20 czerwca 2024 r., podanej do wiadomości publicznej raportem bieżącym ESPI nr 20/2024 z dnia 20 czerwca 2024 r., w dniu 24 czerwca 2024 r. dokonał wniesienia aportem do spółki zależnej ELKOP Nieruchomości S.A. z siedzibą w Poznaniu KRS 1062854 przedsiębiorstwa Emitenta w zamian za objęcie akcji ELKOP Nieruchomości S.A.

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.

Szczegółowy opis składników majątkowych składających się na przedsiębiorstwo Emitenta przeniesione na spółkę ELKOP Nieruchomości S.A. z siedzibą w Poznaniu oraz składników, które ze swojej istoty nie zostały przeniesione na ELKOP Nieruchomości S.A. został zawarty w uchwale nr 20 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ELKOP SE z dnia 20 czerwca 2024 r. (wraz z załącznikiem nr 1 do tej uchwały) podanej do wiadomości publicznej raportem bieżącym ESPI nr 20/2024 z dnia 20 czerwca 2024 r. oraz na stronie www Emitenta.

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta na temat wartości godziwej przedsiębiorstwa ELKOP SE z dnia 29 maja 2024 r. zostało podane do publicznej wiadomości

raportem bieżącym nr 15/2024 z dnia 29 maja 2024 r. oraz na stronie internetowej Emitenta. ELKOP Nieruchomości S.A. z siedzibą w Poznaniu jest podmiotem 100% zależnym od Emitenta, w którym Emitent posiada 100% akcji reprezentujących 100% głosów.

ISTOTNE WYDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

- Dnia 12 lipca 2024 r., właściwy dla spółki zależnej ELKOP Nieruchomości S.A. w Poznaniu KRS 0001062854, sąd rejestrowy KRS dokonał rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego ELKOP Nieruchomości S.A.

W wyniku rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w zamian za wniesiony przez Emitenta wkład niepieniężny, Emitent objął 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.

Emitent pozostaje jedynym akcjonariuszem spółki ELKOP Nieruchomości S.A. i obecnie posiada 1.349.400 akcji ELKOP Nieruchomości S.A. reprezentujących 100% udziału w kapitale zakładowym oraz 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu ELKOP Nieruchomości S.A.

Na wniosek ELKOP Nieruchomości S.A. w Poznaniu w dniu 12 lipca 2024 r. w Monitorze Sądowym i Gospodarczym numer 135/2024 (7037) pod pozycją 34983 ukazało się ogłoszenie w trybie art. 312 § 5 ksh zawierające wymagane tym przepisem informacje o wkładzie niepieniężnym dokonany przez Emitenta na podwyższenie kapitału zakładowego ELKOP Nieruchomości S.A. w Poznaniu.

- Dnia 24 lipca 2024 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ELKOP SE.

Uchwały podjęte przez NWZ:

- 1) Uchwały od 1 do 4 – uchwały organizacyjne.

- 2) Uchwała nr 5 w sprawie przeniesienia statutowej siedziby Spółki do Estonii oraz zmiany Statutu Spółki.
- 3) Uchwała nr 6 w sprawie dostosowania do prawa Estonii.
- 4) Uchwała nr 7 w sprawie utrzymania notowania akcji spółki na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz wyboru depozytu macierzystego dla zdematerializowanych akcji Spółki po przeniesieniu siedziby Spółki do Estonii.
- 5) Uchwałą nr 8 w sprawie upoważnienia do dokonania czynności związanych z przeniesienia siedziby Spółki do Estonii.
- 6) Uchwała nr 9 w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Spółki.
- 7) Uchwała nr 10 w sprawie zmiany obowiązującego dotychczas w Spółce sposobu sporządzania sprawozdań finansowych.
- 8) Uchwała nr 11 w sprawie zmiany wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej.

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

W okresie, którego dotyczy niniejszy raport w ELKOP SE 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.

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

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.

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

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 osiąmane 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 osiąmane 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 osiąmane 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 rozwine 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 uelastycznił stawki czynszu. Emitent również poszukuje tańszych i stabilniejszych źródeł energii.

Płock, dnia 19 września 2024 roku

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

Prezes Zarządu

Pan Jacek Koralewski

Wiceprezes Zarządu

Pani Anna Kajkowska