



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

**Oddział w Płocku**  
ul. Padlewskiego 18c  
09-402 Płock  
tel.: 24 366 06 26  
fax: 24 366 06 26

**Oddział w Elblągu**  
ul. Grunwaldzka 2i  
02-300 Elbląg  
tel.: 55 233 59 29  
fax: 55 233 59 29

[www.elkop.pl](http://www.elkop.pl)

e-mail: [biuro@elkop.pl](mailto:biuro@elkop.pl)

---

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI**  
**ELKOP S.A.**  
**za okres od**  
**01.01.2012 r. do 31.12.2012 r.**

**Chorzów, 20 marca 2013 roku**

## Zawartość

I.	List zarządu.....	4
II.	Oświadczenie zarządu .....	5
III.	Oświadczenie o wyborze podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych dokonującego badania sprawozdania finansowego .....	6
IV.	Informacje określone w przepisach o rachunkowości.....	7
	Opis działalności gospodarczej spółki .....	7
	Istotne wydarzenia w roku bilansowym .....	8
	Istotne wydarzenia po roku bilansowym 2012.....	28
V.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno – finansowych ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym, w szczególności opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na działalność emitenta i osiągnięte przez niego zyski lub poniesione straty w roku obrotowym, a także omówienie perspektyw rozwoju działalności emitenta przynajmniej w najbliższym roku obrotowym.....	29
VI.	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń z określeniem w jakim stopniu emitent jest na nie narażony...	30
VII.	Oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego. ....	36
VIII.	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, z uwzględnieniem informacji w zakresie: .....	37
IX.	Informacje o podstawowych produktach, towarach lub usługach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i usług (jeżeli są istotne) albo ich grup w sprzedaży emitenta ogółem, a także zmianach w tym zakresie w roku obrotowym.....	37
X.	Informacje o rynkach zbytu, z uwzględnieniem podziału na rynki krajowe i zagraniczne, oraz informacje o źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji, w towary i usługi, z określeniem uzależnienia od jednego lub więcej odbiorców i dostawców, a w przypadku gdy udział jednego odbiorcy lub dostawcy osiąga co najmniej 10% przychodów ze sprzedaży ogółem – nazwy(firmy) dostawcy lub odbiorcy, jego udział w sprzedaży lub w zaopatrzeniu oraz jego formalne powiązania z emitentem.....	40
XI.	Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności emitenta, w tym znanych emitentowi umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami (wspólnikami), umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji. ....	41
XII.	Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych emitenta z innymi podmiotami oraz określenie jego głównych inwestycji krajowych i zagranicznych (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne oraz nieruchomości), w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jego grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania. ....	41
XIII.	Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe wraz z ich kwotami oraz informacjami określającymi charakter tych trasakcji – obowiązek uznaje się za spełniony poprzez wskazanie miejsca zamieszczenia informacji w sprawozdaniu finansowym .....	43
XIV.	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności. ....	43
XV.	Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym emitenta, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności.....	44

XVI.	Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach, ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym emitenta .....	44
XVII.	Opis wykorzystania przez emitenta wpływów z emisji do chwili sporządzenia sprawozdania z działalności .....	44
XVIII.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie a wcześniej publikowanymi prognozami wyników za dany rok .....	45
XIX.	Ocena wraz z jej uzasadnieniem dotycząca zarządzania zasobami finansowymi, ze szczególnym uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań, oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie emitent podjął lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom .....	45
XX.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności .....	45
XXI.	Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik finansowy za rok obrotowy 2012, z określeniem stopnia wpływu tych czynników lub nietypowych zdarzeń na osiągnięty wynik .....	45
XXII.	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju przedsiębiorstwa emitenta oraz opis perspektywy rozwoju działalności emitenta co najmniej do końca roku obrotowego następującego po roku obrotowym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe zamieszczone w raporcie rocznym, z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej przez niego wypracowanej .....	46
XXIII.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem emitenta i jego grupą kapitałową .....	47
XXIV.	Umowy zawarte między emitentem a osobami zarządzającymi przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia emitenta przez przejęcie .....	47
XXV.	Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premialnych opartych na kapitale emitenta, w tym programów opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych (w pieniądzu, naturze lub jakiegokolwiek innej formie), wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących emitenta w przedsiębiorstwie emitenta, bez względu na to, czy odpowiednio były one zaliczane w koszty, czy też wynikały z podziału zysku; w przypadku gdy emitentem jest jednostka dominująca lub znaczący inwestor - oddzielnie informacje o wartości wynagrodzeń i nagród otrzymanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych; jeżeli odpowiednie informacje zostały przedstawione w sprawozdaniu finansowym - obowiązek uznaje się za spełniony poprzez wskazanie miejsca ich zamieszczenia w sprawozdaniu finansowym .....	48
XXVI.	Określenie łącznej liczby i wartości nominalnej wszystkich akcji (udziałów) emitenta oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych emitenta, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących emitenta (dla każdej osoby oddzielnie) .....	49
XXVII.	Informacje o znanych emitentowi umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy .....	51
XXVIII.	Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych .....	51
XXIX.	Informacje o wyborze biegłego rewidenta .....	51

## I. LIST ZARZĄDU

### Szanowni Akcjonariusze,

W imieniu Zarządu ELKOP Spółka Akcyjna przekazuję Państwu Raport Roczny podsumowujący wyniki Spółki za 2012 rok.

Bez wątpienia miniony rok dla ELKOP S.A. należał do przełomowych. Jednym z działań mających na celu wzrost przychodów Spółki było zwiększenie zaangażowania sprzedaży w branży deweloperskiej, podjęliśmy również działania związane z efektywnym wykorzystaniem posiadanych zasobów lokalowych i powierzchni przemysłowych. Unowocześniliśmy kompleksy biurowo-przemysłowe przynoszące stałe przychody Spółce. W obecnej chwili zdecydowana większość powierzchni biurowej jak i przemysłowej została wynajęta.

Jednocześnie Spółka prowadzi aktywną sprzedaż domków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej w Katowicach, zlokalizowanych w jednej z najbardziej prestiżowych dzielnic centralnego miasta Śląska.

Istotnym wydarzeniem w działalności Emitenta, było również przejęcie Spółek, w których ELKOP S.A. posiadał 100 udziałów tj.: Elkop Administracja Sp. z o.o., „El-Eko Systems” S.A., Investment Friends Development S.A. Investment Friends Nieruchomości Sp. z o.o. Celem połączenia było przede wszystkim ograniczenie kosztów prowadzonej działalności operacyjnej przez całą grupę kapitałową, uporządkowanie struktury kapitałowej. Doszło do scentralizowania działalności całej grupy, przełożyło się to na efektywności podejmowanych przedsięwzięć oraz wyniki finansowe Spółki.

Dotychczasowe wyniki z prowadzonej działalności Spółki odnotowane w minionym roku, pomimo trwającego kryzysu, pozwalają wiązać z nią duże nadzieje. Przychody z tego tytułu pozwolą na realizację strategii nakreślonej przez Zarząd, jak również ustabilizowanie sytuacji finansowej Spółki. W kolejnym roku Spółka będzie kontynuowała dotychczasową strategię działalności umacniając jej pozycję w branży nieruchomości.

Spółka będzie dążyć do generacji wzrostu wartości nieruchomości poprzez zakup kolejnych nieruchomości w atrakcyjnych regionach polski przeznaczonych pod wynajem.

Zarząd Spółki optymistycznie patrzy w przyszłość, mając na celu umocnienie pozycji Spółki na rynku.

Jesteśmy przekonani, że umiejętnie pokonamy trudności spowolnienia gospodarczego.

W imieniu Zarządu składam podziękowania Naszym Akcjonariuszom za wsparcie dla wszelkich działań podejmowanych przez Spółkę.

Z wyrazami szacunku

---

Prezes Zarządu  
Jacek Koralewski

## **II. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU**

Zarząd ELKOP Spółka Akcyjna oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz, że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową ELKOP S.A. oraz jej wynik finansowy oraz to, że sprawozdanie roczne Zarządu zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji ELKOP S.A..

Zarząd ELKOP S.A. pragnie zwrócić uwagę, iż wszystkie istotne zdarzenia, które wystąpiły w 2012 roku, a odgrywały z różnych względów istotne dla Spółki znaczenie, publikowane były za pośrednictwem Raportów Bieżących i Okresowych przekazywanych Komisji Nadzoru Finansowego, Giełdzie Papierów Wartościowych oraz agencji informacyjnej wskazanej przez KNF – jest to Polska Agencja Prasowa S.A.

W świetle powyższego Zarząd ELKOP S.A. przedstawia poniżej z zachowaniem należytej staranności i dokładności Sprawozdanie Zarządu z działalności ELKOP S.A. za 2012 rok.

---

Prezes Zarządu  
Jacek Koralewski

### **III. OŚWIADCZENIE O WYBORZE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH DOKONUJĄCEGO BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

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

---

Prezes Zarządu  
Jacek Koralewski

#### **IV. INFORMACJE OKREŚLONE W PRZEPISACH O RACHUNKOWOŚCI**

Zasady rachunkowości zostały zaprezentowane w sprawozdaniu finansowym.

#### **OPIS DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI**

Spółka ELKOP S.A. działa na polskim rynku już ponad 50 lat. Historia Spółki sięga roku 1950, kiedy w sektorze Budownictwa Węglowego wyodrębniony został Zespół Robót Elektrycznych, który stał się w 1963 roku załącznikiem Przedsiębiorstwa Elektromontażowego Przemysłu Węglowego ELMONT w Chorzowie. Po 19 latach firma zmieniła nazwę na PEPW ELKOP.

W latach 90. w firmie zrobiono wiele, by dostosować się do warunków gospodarki rynkowej. W 1995 roku ELKOP stał się spółką akcyjną w ramach Narodowych Funduszy Inwestycyjnych i 7 marca 2001 roku zadebiutował na giełdzie papierów wartościowych. Ważnym etapem w rozwoju Spółki było rozpoczęcie działalności w sektorze budownictwa mieszkaniowego w roku 2007. Pomogło to zdywersyfikować źródła przychodów.

W drugą dekadę XXI wieku Spółka weszła jako podmiot zrestrukturyzowany i stabilny, odważnie podejmujący się realizacji ambitnych planów i z optymizmem patrzący w nową przyszłość.

Spółka ELKOP S.A. to prężnie rozwijający się podmiot, który działa na kilku obszarach. Pozycja ta poparta jest długoletnim doświadczeniem. Spółka jest otwarta na wykorzystywanie ciekawych szans rynkowych i dlatego rozszerza swoją działalność o obszary z dużym potencjałem wzrostu.

Kilka lat temu Spółka zaangażowała się w działalność deweloperską, co zaowocowało realizacją osiedla domów jednorodzinnych w katowickiej dzielnicy Zarzecze.

ELKOP S.A. jest w posiadaniu nieruchomości o łącznej wartości ok. 33 mln złotych. Wynajem powierzchni biurowych oraz hal magazynowych, o łącznej powierzchni ok. 25 000 m<sup>2</sup> jest ważnym elementem działalności Spółki.

W roku 2012 r. Emitent dokonał połączenia ze spółkami, w których posiadał 100 % udziałów:

1. ELKOP Administracja Sp. z o.o. w Chorzowie,
2. „El-Eko Systems” S.A. w Chorzowie,
3. Investment Friends Development S.A. w Płocku
4. Investment Friends Nieruchomości Sp. z o.o. w Płocku



Celem połączenia było przede wszystkim ograniczenie kosztów prowadzonej działalności operacyjnej przez całą grupę kapitałową Emitenta, uporządkowanie struktury kapitałowej Emitenta oraz zwiększenie przychodów Emitenta w związku przejęciem projektów realizowanych przez Przejmowane podmioty. Niewątpliwie doprowadziło to do ograniczenia kosztów zarządu, administracyjnych, podatkowych ponoszonych aktualnie przez wszystkie te podmioty. Nadto wobec przejęcia zadań łączonych podmiotów przez struktury Emitenta, w ocenie Zarządu doszło do scentralizowania działalności całej grupy, czego efektem jest również zwiększenie efektywności podejmowanych przedsięwzięć, co powinno przełożyć się na wyniki finansowe Spółki.

## ISTOTNE WYDARZENIA W ROKU BILANSOWYM

Raporty przekazywane przez Emitenta na rynek Główny GPW:

➤ **Dnia 23.01.2012 r. Raportem nr 1/2012 Emitent przekazał do wiadomości o zamiarze połączenia Emitenta:**

Zarząd ELKOP S.A. z siedzibą w Chorzowie poinformował, że w dniu 23.01.2012r. wraz z zarządami poniżej wskazanych spółek ustalił, iż nastąpi połączenie Emitenta ze spółkami: 1) ELKOP Administracja Sp. z o.o. w Chorzowie, 2) "El-Eko" Systems S.A. w Chorzowie, 3) Investment Friends Development S.A. w Płocku.

➤ **Dnia 31.01.2012 r. Raportem nr 5/2012 Emitent przekazał do wiadomości o zamiarze połączenia Emitenta ze spółkami zależnymi i pierwsze zawiadomienie akcjonariuszy o zamiarze połączenia:**

Zarząd ELKOP S.A. z siedzibą w Chorzowie poinformował, że w dniu 30.01.2012r. nastąpiło uzgodnienie planu połączenia Emitenta ze spółkami: 1) ELKOP Administracja Sp. z o.o. w Chorzowie, 2) "El Eko Systems" S.A. w Chorzowie, oraz 3) Investment Friends Development S.A. w Płocku. Został przekazany plan połączenia Spółek oraz projekty Uchwał o połączeniu.

➤ **Dnia 03.02.2012 r. Raportem nr 6/2012 Emitent poinformował o zwołaniu Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia na dzień 1 marca 2012r.:**

Zarząd ELKOP S.A. w Chorzowie zawiadomił o zwołaniu na dzień 1 marca 2012r. na godzinę 13.30 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, które odbędzie się w siedzibie Spółki w Chorzowie przy ul. Maronia 44

➤ **Dnia 21.02.2012 r. Raportem nr 7/2012 Emitent po raz drugi zawiadomił o zamiarze połączenia Emitenta:**

Zarząd ELKOP S.A. z siedzibą w Chorzowie, niniejszym po raz drugi zawiadamia o zamiarze połączenia Emitenta.



➤ **Dnia 23.02.2012 r. Raportem nr 8/2012 Emitent poinformował o zawarciu znaczącej umowy – przedstawił oświadczenie o objęciu udziałów:**

Zarząd ELKOP S.A. z siedzibą w Chorzowie poinformował, że w dniu 17.02.2012r. Emitent złożył oświadczenie, sprostowane w dniu 23-02-2012 roku Aktem Notarialnym Rep. A 408/2012, w przedmiocie objęcia 10.000 udziałów w spółce REFUS Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku przy ul. Padlewskiego 18C, zarejestrowanej pod numerem KRS 0000383541 o wartości nominalnej 50 zł każdy tj. o łącznej wartości nominalnej 500.000,00 zł. Udziały spółki REFUS Sp. z o.o. objęte przez Emitenta zostały w zamian za dokonanie wkładu pieniężnego w łącznej wysokości 15.650.000 zł. jednostkowa cena objęcia każdego udziału wyniosła 1.565,00 zł.

Emitent poinformował, że oświadczenie o objęciu udziałów zostało złożone bez zastrzeżenia żadnego warunku oraz terminu.

Objęte 10.000 udziałów po ich rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym będzie stanowiło 64,30% udziału w kapitale zakładowym REFUS Sp. z o.o. oraz będzie uprawniało Emitenta do oddania 10.000 głosów stanowiących 64,30% udziału w ogólnej liczbie głosów na Zgromadzeniu Wspólników REFUS Sp. z o.o..

➤ **Dnia 27.02.2012 r. Raportem nr 9/2012 Emitent przedstawił stanowisko Zarządu Emitenta w związku z planowanym połączeniem ze spółkami zależnymi:**

Zarząd ELKOP S.A. z siedzibą w Chorzowie przedstawił stanowisko odnośnie planowanego połączenia Emitenta ze spółkami zależnymi: i) Elkop Administracja Sp. z o.o. w Chorzowie, ii) El-EKO Systems S.A. w Chorzowie oraz iii) Investment Friends Development S.A. w Płocku. O zamiarze połączenia Emitent informował raportami bieżącymi nr 1/2012 z dnia 23.01.2012r., raportem nr 5/2012 z dnia 31.01.2012r. oraz raportem nr 7/2012 z dnia 21.02.2012r.

Zarząd Emitenta wyraża pozytywne stanowisko w zakresie planowanego połączenia Spółki z podmiotami zależnymi oraz rekomenduje Akcjonariuszom podjęcie projektowanej uchwały nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia zwołanego na dzień 01.03.2012r. raportem bieżącym nr 6/2012 z dnia 03.02.2012r.. Celem planowanego połączenia jest ograniczenie kosztów prowadzonej działalności operacyjnej przez całą grupę kapitałową Emitenta, uporządkowanie struktury kapitałowej Emitenta oraz zwiększenie przychodów Emitenta w związku przejęciem projektów realizowanych przez Przejmowane podmioty. W ocenie Zarządu realizacja założonych celów połączenia podmiotów grupy Emitenta wobec charakterystyki prowadzonej przez te podmioty działalności oraz zasobów organizacyjnych Emitenta ma ogromne szanse powodzenia. Zarząd wskazuje, że realizacja celu związanego z obniżeniem kosztów działalności grupy kapitałowej w przypadku dokonania połączenia spółek zgodnie z założeniami, niewątpliwie doprowadzi do ograniczenia kosztów zarządu, administracyjnych oraz podatkowych ponoszonych aktualnie przez

wszystkie te podmioty. Nadto wobec przejęcia zadań łączonych podmiotów przez struktury Emitenta, w ocenie Zarządu dojdzie do scentralizowania działalności całej grupy, czego efektem będzie również zwiększenie efektywności podejmowanych przedsięwzięć, co powinno przełożyć się na wyniki finansowe Spółki. Zarząd wskazuje również, że na skutek połączenia dojdzie do uporządkowania struktury grupy kapitałowej Emitenta, co powinno wpłynąć na przejrzystość prezentowanych przez spółkę wyników finansowych.

Nadto Zarząd Emitenta wskazuje, że zgodnie z założeniami planowanego połączenia nie zostały przewidziane żadne szczególne korzyści dla członków organów łączących się Spółek, ani innych osób uczestniczących w połączeniu, wobec czego jego koszty będą minimalne.

➤ **Dnia 01.03.2012 r. Raportem nr 10/2012 Emitent poinformował o zaoferowaniu i objęciu warrantów subskrypcyjnych uprawniających do objęcia akcji serii F w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz objęcie akcji serii F:**

Zarząd ELKOP S.A. z siedzibą w Chorzowie poinformował, że realizując postanowienia uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 23.07.2010r. w sprawie: "Emisji warrantów subskrypcyjnych, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki oraz zmiany statutu Spółki" opublikowanej raportem bieżącym nr 40/2010r. z dnia 25.07.2010r. Zarząd Emitenta w dniu 29.02.2012r. zaoferował do objęcia spółce REFUS Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku 31.300.000 warrantów subskrypcyjnych akcji serii F. Na skutek złożonej przez REFUS Sp. z o.o. oferty pokrywającej się z ofertą Emitenta w dniu 01.03.2012r. doszło do zawarcia umowy nieodpłatnego objęcia przez REFUS Sp. z o.o. oraz wydania 31.300.000 warrantów subskrypcyjnych akcji emisji serii F Emitenta wyemitowanych na podstawie uchwały nr 4 NZW z dnia 23.07.2010r.

REFUS Sp. z o.o. w ramach realizacji uprawnienia przysługującego mu z posiadanych warrantów w dniu 01.03.2012r. dokonał zapisu na 31.300.000 akcji serii F Emitenta o wartości nominalnej 0,50 zł każda tj. o łącznej wartości nominalnej 15.650.000 zł. Cena emisyjna akcji serii F zgodnie z upoważnieniem zawartym w uchwale nr 4 par. 2 pkt. 4 NZW z dnia 23.07.2010r. została ustalona na poziomie równym wartości nominalnej akcji tj. 0,50 zł za każdą akcję tj. łącznie cena emisyjna 31.300.000 akcji serii F Emitenta wyniosła 15.650.000 zł.

31.300.000 akcji Emitenta objętych przez spółkę REFUS Sp. z o.o. stanowi 31,35 % udziału w podwyższonym kapitale zakładowym Emitenta i uprawnia do oddania 31.300.000 głosów stanowiących 31,35% udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym Zgromadzeniu Emitenta.

➤ **Dnia 01.03.2012 r. Raportem nr 11/2012 Emitent poinformował o Zmianie wysokości kapitału zakładowego:**

Zarząd ELKOP S.A. w Chorzowie poinformował, że wobec złożenia w dniu 01.03.2012r. przez spółkę REFUS Sp. z o.o. w Płocku zapisów na akcje nowej emisji serii F, o czym Emitent informował raportem bieżącym nr 10/2012, Emitent w dniu 01.03.2012r. dokonał wydania tj. podpisał dyspozycję przekazania akcji nowej emisji serii F na rachunek REFUS Sp. z o.o. w liczbie 31.300.000 akcji serii F o wartości nominalnej 0,50 zł każda tj. o łącznej wartości nominalnej 15.650.000 zł.

Zarząd Emitenta wyjaśnia, że emisja akcji serii F została dokonana na podstawie uchwały 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 23.07.2010r. w sprawie: "Emisji warrantów subskrypcyjnych, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki oraz zmiany statutu Spółki" opublikowanej raportem bieżącym nr 40/2010r. z dnia 25.07.2010r. w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego.

Wobec powyższego Emitent informuje, że warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego doszło częściowo do skutku oraz, że aktualna wysokość kapitału zakładowego Emitenta wynosi: 49.917.034 zł i dzieli się na 99.834.068 akcji o wartości nominalnej 0,50 zł.

Wszystkie akcje Emitenta są dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym i wyemitowane zostały w cenie równej wartości nominalnej 0,50zł za akcję.

➤ **Dnia 02.03.2012 r. Raportem nr 12/2012 Emitent przekazał do publicznej wiadomości Uchwały podjęte na NZW w dniu 01.03.2012r.:**

Zarząd ELKOP S.A. niniejszym przekazał do publicznej wiadomości treść uchwał podjętych na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Emitenta, które odbyło się w dniu 01.03.2012r. o godzinie 13:30:

- UCHWAŁA NUMER 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki o firmie: Elkop Spółka Akcyjna z siedzibą w Chorzowie z dnia 1 marca 2012 roku *w sprawie powołania Przewodniczącego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia*
- UCHWAŁA NUMER 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki o firmie: Elkop Spółka Akcyjna z siedzibą w Chorzowie z dnia 1 marca 2012 roku *w sprawie uchylecia tajności głosowania wyboru komisji Skrutacyjnej*
- UCHWAŁA NUMER 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki o firmie: Elkop Spółka Akcyjna z siedzibą w Chorzowie z dnia 1 marca 2012 roku *w sprawie wyboru Komisji Skrutacyjnej*
- UCHWAŁA NUMER 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki o firmie: Elkop Spółka Akcyjna z siedzibą w Chorzowie z dnia 1 marca 2012 roku *w sprawie przyjęcia porządku obrad*

- UCHWAŁA NUMER 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki o firmie: Elkop Spółka Akcyjna z siedzibą w Chorzowie z dnia 1 marca 2012 roku *w sprawie dalszego istnienia Spółki*;

Na podstawie art. 397 Kodeksu spółek handlowych Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie postanawia o dalszym istnieniu spółki i zobowiązuje Zarząd do takiego prowadzenia działalności, aby wynik finansowy spółki uległ poprawie.

- UCHWAŁA NUMER 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki o firmie: Elkop Spółka Akcyjna z siedzibą w Chorzowie z dnia 1 marca 2012 roku *w sprawie: wyrażenia zgody na połączenie Elkop S.A. (spółka przejmująca) ze spółkami zależnymi Investment Friends Development S.A., Elkop Administracja Sp. z o.o., „El-Eko Systems” S.A. (spółki przejmowane)*;

Wobec podjęcia przez Zarządy spółek Elkop Spółka Akcyjna z siedzibą w Chorzowie oraz Investment Friends Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Płocku, Elkop Administracja Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Chorzowie, „El-Eko Systems” Spółka Akcyjna z siedzibą w Chorzowie uchwalił o połączeniu oraz uzgodnienia planu połączenia w dniu 30 stycznia 2012 r., a także zawiadomienia współników o połączeniu w sposób przewidziany dla zwoływania zgromadzeń współników lub walnych zgromadzeń, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Elkop Spółka Akcyjna działając na podstawie art. 506 § 1 Kodeksu spółek handlowych, podejmuje uchwałę o połączeniu spółek i postanawia, że:

1. na podstawie art. 492 § 1 pkt 1, art. 515 § 1 oraz art. 516 § 6 Kodeksu spółek handlowych, dokonane zostanie połączenie Spółek: Investment Friends Development Spółka Akcyjna, Elkop Administracja Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, „El-Eko Systems” Spółka Akcyjna jako spółek przejmowanych ze spółką Elkop Spółka Akcyjna z siedzibą w Chorzowie przy ul. J. Maronia 44, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym Katowice – Wschód w Katowicach VIII Wydział Gospodarczy KRS, nr KRS 0000176582 – jako Spółką przejmującą, na warunkach określonych w planie połączenia, który zgodnie z art. 500 § 21 Kodeksu spółek handlowych został udostępniony na stronach [www łączyących się Spółek pod adresem: http://www.ifsa.pl/development/ogloszenia.html](http://www.ifsa.pl/development/ogloszenia.html),

<http://elkopadministracja.europ.pl/>, <http://elekosystemssa.europ.pl>,  
<http://www.elkop.pl>.

2. zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 2 statutu wyraża zgodę na plan połączenia ze spółkami Investment Friends Development Spółka Akcyjna, Elkop Administracja Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, „El-Eko Systems” Spółka Akcyjna uzgodniony w dniu 30 stycznia 2012 roku, który zgodnie z art. 500 § 21 Kodeksu spółek handlowych został udostępniony na stronach [www łączyących się Spółek pod adresem http://www.ifsa.pl/development/ogloszenia.html](http://www.ifsa.pl/development/ogloszenia.html),  
<http://elkop-administracja.europ.pl/>, <http://elekosystemssa.europ.pl> oraz  
<http://www.elkop.pl>

## Plan połączenia

Zarządy spółek: Elkop S.A. w Chorzowie, Elkop Administracja Sp. z o.o. w Chorzowie „El-Eko Systems” S.A. w Chorzowie oraz Investment Friends Development S.A. w Płocku na podstawie art. 498, 515 oraz 516 § 5 i 6 k.s.h., uzgodniły w dniu 30 stycznia 2012r. następujący plan połączenia:

1. Spółka przejmująca – Elkop S.A. w Chorzowie ul. J. Maronia 44, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym Katowice – Wschód w Katowicach VIII Wydział Gospodarczy KRS, nr KRS 0000176582, NIP: 6270011620, REGON: 272549956 będąca spółką publiczną zgodnie z ustawą z dnia 29 lipca 2005r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.

2. Spółka przejmowana – Elkop Administracja Sp. z o.o. w Chorzowie ul. J. Maronia 44, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym Katowice – Wschód w Katowicach VIII Wydział Gospodarczy KRS, nr KRS 0000352928, NIP: 627-269-70-47, REGON: 241552164.

3. Spółka przejmowana – „El- Eko Systems” S.A. w Chorzowie ul. J. Maronia 44, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym Katowice – Wschód w Katowicach VIII Wydział Gospodarczy KRS, nr KRS 0000119398, NIP: 642-266-42-05, REGON: 276759165.

4. Spółka przejmowana – Investment Friends Development S.A. w Płocku przy ul. Padlewskiego 18C, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla M. St. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy KRS, nr KRS 0000290066, NIP: 7743030373, REGON:141037376.

- UCHWAŁA NUMER 7 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki o firmie: Elkop Spółka Akcyjna z siedzibą w Chorzowie z dnia 1 marca 2012 roku w sprawie zmian w Statucie Spółki oraz upoważnienia Rady Nadzorczej do sporządzenia tekstu jednolitego Statutu Spółki – ważniejsze zmiany:

Na podstawie art. 430 § 1 Kodeksu spółek handlowych Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki pod firmą Elkop Spółka Akcyjna z siedzibą w Chorzowie postanawia dokonać następujących zmian Statutu Spółki:

„1.2. Spółka może używać skrótu firmy Elkop S.A.”

„4.2. Spółka może tworzyć przedsiębiorstwa, zakłady, oddziały, placówki, agencje i przedstawicielstwa na terenie kraju i za granicą, a także uczestniczyć w innych spółkach i organizacjach gospodarczych”

„9.3 Akcjonariusze uczestniczą w zyskach i stratach proporcjonalnie do posiadanych akcji. Mają prawo do czystego zysku wynikającego z rocznego bilansu, o ile Walne Zgromadzenie nie postanowi inaczej.

O podziale zysku decyduje Walne Zgromadzenie. Walne Zgromadzenie może wyłączyć zysk od podziału w całości lub części.

9.5 Każda akcja daje prawo do jednego głosu w Walnym Zgromadzeniu.



*9.6 Spółka może nabywać własne akcje celem ich umorzenia.*

*9.7 Akcje mogą być umarzane za zgodą akcjonariusza w drodze ich nabycia przez Spółkę (umorzenie dobrowolne) nie częściej niż raz w roku obrotowym, albo bez zgody akcjonariusza (umorzenie przymusowe). Przymusowe umorzenie akcji następuje za wynagrodzeniem, w szczególności z przyczyn :*

- 1) objęcia i sprawowania przez akcjonariusza funkcji w statutowych organach spółek konkurencyjnych*
- 2) działania przez akcjonariusza na szkodę Spółki*
- 3) niewykonywania przez akcjonariusza nałożonych na niego obowiązków określonych przez przepisy prawa*

*Umorzenie akcji następuje przez obniżenie kapitału zakładowego.*

*9.8 Umorzenie akcji następuje na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.*

*9.9 Spółka może emitować obligacje, w tym obligacje zamienne na akcje.*

*Uchwała Walnego Zgromadzenia określi warunki emisji obligacji."*

- UCHWAŁA NUMER 8 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki o firmie: Elkop Spółka Akcyjna z siedzibą w Chorzowie z dnia 1 marca 2012 roku w sprawie zmian w składzie Rady Nadzorczej  
Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie na podstawie § 11 ust.1 lit. j) Statutu Spółki postanawia przyjąć rezygnację Przewodniczącego Rady Nadzorczej Pana Piotra Opławskiego z członkostwa w Radzie Nadzorczej Spółki.
- UCHWAŁA NUMER 9 Spółki o firmie: Elkop Spółka Akcyjna z siedzibą w Chorzowie z dnia 1 marca 2012 roku w sprawie zmian w składzie Rady Nadzorczej  
Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie na podstawie § 11 ust.1 lit. j) Statutu Spółki postanawia przyjąć rezygnację Członka Rady Nadzorczej Pana Piotra Zaliczaka z członkostwa w Radzie Nadzorczej Spółki.
- UCHWAŁA NUMER 10 Spółki o firmie: Elkop Spółka Akcyjna z siedzibą w Chorzowie z dnia 1 marca 2012 roku w sprawie zmian w składzie Rady Nadzorczej  
Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie na podstawie § 11 ust.1 lit. j) Statutu Spółki postanawia przyjąć rezygnację Członka Rady Nadzorczej Pani Jolanty Koralewskiej ze skutkiem na dzień 24 października 2011 roku z członkostwa w Radzie Nadzorczej Spółki
- UCHWAŁA NUMER 11 Spółki o firmie: Elkop Spółka Akcyjna z siedzibą w Chorzowie z dnia 1 marca 2012 roku w sprawie zmian w składzie Rady Nadzorczej  
Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie na podstawie § 11 ust.1 lit. j) Statutu Spółki postanawia powołać Pana Mariusza Patrowicza do Rady Nadzorczej Spółki z dniem 2 kwietnia 2012 roku

➤ **Dnia 02.03.2012 r. Raportem nr 14/2012 Emitent poinformował o Zmianach w składzie Rady Nadzorczej**

Emitent informuje, że aktualny skład Rady Nadzorczej to:

1. Wojciech Hetkowski
2. Marianna Patrowicz
3. Małgorzata Patrowicz
4. Damian Patrowicz
5. Mariusz Patrowicz od dnia 02.04.2012r.

➤ **Dnia 07.03.2012 r. Raportem nr 15/2012 Emitent poinformował o zmianie stanu posiadania akcji Emitenta.**

Zarząd ELKOP S.A. z siedzibą w Chorzowie informuje, że w dniu 07.03.2012r. do spółki wpłynęło zawiadomienie spółki Refus Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku w trybie w trybie 69 ust. 1 pkt. 2) w zw. z art. 69 art. 69a ust. 1 pkt. 3) Ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 r. (Dz. U. Nr 184, poz. 1539 z późn. zm.) o nabyciu akcji Emitenta.

Refus Sp. z o.o. zawiadamia o nabyciu 31.300.000 akcji spółki ELKOP S.A. w Chorzowie. Zawiadamiająca informuje, że w dniu 01.03.2012r. dokonała zapisu na akcje spółki ELKOP S.A. w ramach realizacji przysługującego Zawiadamiającej uprawnienia z tytułu posiadanych warrantów subskrypcyjnych ELKOP S.A.

Wobec powyższego Zawiadamiająca informuje, że w dniu 01.03.2012r. nabyła 31.300.000 akcji Spółki, która to ilość stanowi 31,35 % udziału w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki i uprawnia do oddania 31.300.000 głosów, stanowiących 31,35 % udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

➤ **Dnia 20.03.2012 r. Emitent przekazał do publicznej wiadomości Skonsolidowany Raport Roczny za rok obrotowy 2011.**

➤ **Dnia 02.04.2012 r. Raportem nr 17/2012 Emitent poinformował o zbyciu oraz nabyciu aktywów istotnej wartości.**

Zarząd ELKOP S.A. z siedzibą w Chorzowie poinformował, że w dniu 30.03.2012r. Emitent nabył część udziałów w spółce REFUS Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku przy ul. Padlewskiego 18C, zarejestrowanej pod numerem KRS 0000383541, oraz następnie dokonał wniesienia wszystkich posiadanych w tej spółce udziałów, jako wkład niepieniężny na podwyższenie kapitału zakładowego spółki DAMF Invest S.A. w Płocku przy ul. Padlewskiego 18C zarejestrowanej pod numerem KRS 0000392143 w zamian za akcje nowej emisji serii E spółki DAMF Invest S.A.

Emitent informuje, że na pierwszym etapie dokonał zakupu łącznie 145 udziałów spółki REFUS Sp. z o.o. wobec, czego wraz z posiadaną dotychczas ilością 10.000 udziałów REFUS SP. z o.o., w dniu 30.03.2012r. Emitent posiadał łącznie 10.145 udziałów REFUS



Sp. z o.o. które następnie zostały wniesione aportem do spółki DAMF Invest S.A. Emitent informuje, że zbyte przez niego 10.145 udziałów spółki REFUS Sp. z o.o. o wartości nominalnej 50 zł każdy tj. o łącznej wartości nominalnej 507.250 zł stanowiło 65,23% udziału w kapitale zakładowym REFUS Sp. z o.o. oraz uprawniało do oddania 10.145 głosów stanowiących 65,23 % udziału w ogólnej liczbie głosów na Zgromadzeniu Wspólników REFUS Sp. z o.o.

W dniu 30.03.2012r. Emitent dokonał także wniesienia wszystkich 10.145 udziałów posiadanych w spółce REFUS Sp. z o.o. aportem do spółki DAMF Invest S.A. w Płocku, w zamian za co Emitent objął 3.132 akcje zwykłe imienne serii E spółki DAMF Invest S.A. w Płocku o wartości nominalnej 5.000 zł każda tj. o łącznej wartości nominalnej 15.660.000 zł.

Nabyte przez Emitenta 3.132 akcje spółki DAMF Invest S.A. stanowią 12,62 % udziału w kapitale zakładowym spółki DAMF Invest S.A. oraz uprawniają do oddania 3.132 głosów stanowiących 12,62% udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu DAMF Invest S.A..

Emitent informuje, że pomiędzy członkami organów Emitenta i spółki REFUS Sp. z o.o. nie zachodzą żadne powiązania. Emitent informuje, że Prezes Zarządu spółki DAMF Invest S.A. jest również Członkiem Rady Nadzorczej Emitenta. Emitent uznał wartość nominalną nabytych aktywów – akcji spółki DAMF Invest S.A. w Płocku za kryterium uznania niniejszej informacji za istotną.

➤ **Dnia 27.04.2012 r. Raportem nr 22/2012 Emitent poinformował o zamiarze połączenia Emitenta oraz przedstawił pierwszy plan połączenia**

Zarząd ELKOP S.A. z siedzibą w Chorzowie poinformował, że w dniu 26.04.2012r. nastąpiło uzgodnienie planu połączenia Emitenta ze spółką: Investment Friends Nieruchomości Sp. z o.o. w Płocku.

➤ **Dnia 10.05.2012 r. Raportem nr 24/2012 Emitent poinformował o rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta**

Emitent poinformował, że Sąd rejestrowy z dniem 09.05.2012r dokonał rejestracji 31.300.000 akcji serii F o wartości nominalnej 0,50 zł każda tj. o łącznej wartości nominalnej 15.650.000 zł.

Zarząd Emitenta wyjaśnia, że emisja akcji serii F została dokonana na podstawie uchwały 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 23.07.2010r. w sprawie: "Emisji warrantów subskrypcyjnych, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki oraz zmiany statutu Spółki" opublikowanej raportem bieżącym nr 40/2010r. z dnia 25.07.2010r. w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego. Aktualnie kapitał zakładowy Spółki wynosi 49.917.034,00 zł (czterdzieści dziewięć milionów dziewięćset siedemnaście tysięcy trzydzieści cztery złote) i dzieli się na 99.834.068 (dziewięćdziesiąt dziewięć milionów osiemset trzydzieści cztery tysiące

sześćdziesiąt osiem) akcji o wartości nominalnej 0,50 zł (zero złotych i pięćdziesiąt groszy) każda akcja, to jest na:

- 35334068 (trzydzieści pięć milionów trzysta trzydzieści cztery tysiące sześćdziesiąt osiem) akcji zwykłych na okaziciela serii E o numerach 00000001 do 35334068 o wartości nominalnej 0,50 zł (zero złotych i pięćdziesiąt groszy) każda akcja oraz;
- 64500000 (sześćdziesiąt cztery miliony pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii F o numerach 00000001 do 64500000 o wartości nominalnej 0,50 zł (zero złotych i pięćdziesiąt groszy) każda akcja.

➤ **Dnia 10.05.2012 r. Raportem nr 25/2012 Emitent poinformował o rejestracji połączenia Emitenta**

Emitent poinformował, że połączenie Emitenta ze spółkami przejmowanymi tj. Elkop Administracja Sp. z o.o. w Chorzowie, "El-Eko Systems" S.A. w Chorzowie oraz Investment Friends Development S.A. w Płocku odbyło się zgodnie z postanowieniami art. 492 §1 pkt. 1 k.s.h. w zw. z art. 515 k.s.h. oraz art. 516 § 5 i 6 k.s.h. tj. poprzez przeniesienie całego majątku Spółek Przejmowanych na Spółkę Przejmującą – ELKOP S.A. Podstawą połączenia była Uchwała nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 01.03.2012r. oraz uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki "El-Eko Systems" S.A. z dnia 01.03.2012r. uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki Investment Friends Development S.A. z dnia 06.03.2012r. oraz uchwały nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki ELKOP Administracja Sp. z o.o. z dnia 01.03.2012r.

Włączeniu udział wzięły:

1. **Emitent – ELKOP S.A.** z siedzibą w Chorzowie (41-506) przy ul. J. Maronia 44, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy pod numerem KRS 0000176582, NIP 627-001-16-20, REGON 272549956, kapitał zakładowy 49.917.034 zł wpłacony w całości, jako Spółka Przejmująca w rozumieniu art. 492 § 1 ust. 1 k.s.h.  
Emitent - ELKOP S.A. działa w branży elektromontażowej, deweloperskiej oraz w sektorze energii odnawialnej.
2. **ELKOP Administracja Sp. z o.o.** z siedzibą w Chorzowie (41-506) przy ul. J. Maronia 44, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy pod numerem KRS 0000352928, NIP 627-269-70-47, REGON 241552164, kapitał zakładowy 50.000 zł wpłacony w całości, jako Spółka Przejmowana w rozumieniu art. 492 § 1 ust. 1 k.s.h. Spółka ELKOP Administracja Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie administrowania nieruchomościami oraz majątkiem ruchomym Emitenta – ELKOP S.A. W ciągu ostatniego roku działalność ELKOP Administracja Sp. z o.o. była zawieszona, ze względu na wdrażaną przez

Emitenta politykę ograniczania kosztów działalności operacyjnej, do której zaliczana była działalność ELKOP Administracja Sp. z o.o.

3. **"EL -EKO Systems" S.A.** w Chorzowie (41-506) przy ul. J. Maronia 44, wpisana do rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy pod numerem KRS 0000119398, NIP 6422664205, REGON 276759165, kapitał zakładowy 1.300.000,00 zł wpłacony w całości, jako Spółka przejmowana w rozumieniu art. 492 § 1 ust. 1 k.s.h. Spółka "EL -EKO Systems" S.A. prowadzi działalność w zakresie projektowania elektrowni wiatrowych a także zajmuje się poszukiwaniem i badaniem terenów właściwych pod elektrownie wiatrowe.
4. **Investment Friends Development S.A.** w Płocku (09-402), przy ul. Padlewskiego 18C, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie, Wydział XIV Gospodarczy pod numerem KRS 0000280058, NIP 7743030373, REGON 141037376, kapitał zakładowy 7.000.000,00 zł wpłacony w całości, jako Spółka przejmowana w rozumieniu art. 492 § 1 ust. 1 k.s.h. Investment Friends Development S.A. jest spółką prowadzącą działalność developerską skupiającą się na budowie mieszkań, hoteli centrów handlowych oraz pomieszczeń biurowych. Emitent informuje, że wpisanie połączenia do Krajowego Rejestru Sądowego nastąpiło w dniu 09.05.2012r.

➤ **Dnia 14.05.2012 r. Raportem nr 26/2012 Emitent przedstawił drugie zawiadomienie o planowanym połączeniu.**

Zarząd ELKOP S.A. z siedzibą w Chorzowie, niniejszym po raz drugi zawiadomił o zamiarze połączenia Emitenta

➤ **Dnia 15.05.2012 r. Emitent przekazał do publicznej wiadomości raport kwartalny.**

➤ **Dnia 29.05.2012 r. Raportem nr 27/2012 Emitent przekazał informację o zwołaniu Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia na dzień 27.06.2012r.**

Zarząd ELKOP S.A. zawiadomił o zwołaniu na dzień 27.06.2012r. na godzinę 14.00 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, które odbędzie się w siedzibie Spółki w Chorzowie przy ul. J. Maronia 44.

Załącznik:

- Ogłoszenie o Zwołaniu ZWZ 27.06.2012r.pdf
- Projekty Uchwał ZWZ
- Formularz Pełnomocnictwa ZWZ

➤ **Dnia 18.06.2012 r. Raportem nr 28/2012 Emitent przekazał informację o zawarciu umowy o pełnienie funkcji animatora z PKO BP S.A.**

Zarząd ELKOP S.A. z siedzibą w Chorzowie poinformował, że w dniu 18.06.2012r. Emitent zawarł z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. oddział Dom Maklerski PKO BP S.A. w Warszawie umowę o pełnienie funkcji animatora. Na mocy umowy DM PKO BP S.A. zobowiązał się do pełnienia funkcji animatora tj. podtrzymywania płynności dla akcji i innych instrumentów Emitenta notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych. Umowa zawarta została na czas nieokreślony.

➤ **Dnia 20.06.2012 r. Raportem nr 30/2012 Emitent przedstawił stanowisko Zarządu Emitenta w związku z planowanym połączeniem ze spółką zależną Investment Friends Nieruchomości Sp. z o.o.**

Zarząd Emitenta wyraził pozytywne stanowisko w zakresie planowanego połączenia Spółki z podmiotem zależnym Investment Friends Nieruchomości Sp. z o.o. oraz rekomenduje Akcjonariuszom podjęcie projektowanej uchwały nr 25 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zwołanego na dzień 27.06.2012r. raportem bieżącym nr 27/2012 z dnia 30.05.2012r. Celem planowanego połączenia jest ograniczenie kosztów prowadzonej działalności operacyjnej przez całą grupę kapitałową Emitenta, uporządkowanie struktury kapitałowej Emitenta oraz zwiększenie przychodów Emitenta w związku przejściem projektów realizowanych przez Investment Friends Nieruchomości Sp. z o.o.

➤ **Dnia 22.06.2012 r. Raportem nr 31/2012 Emitent poinformował o zaoferowaniu i objęciu warrantów subskrypcyjnych uprawniających do objęcia akcji serii F w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz objęcie akcji serii F:**

Zarząd ELKOP S.A. z siedzibą w Chorzowie poinformował, że w dniu 21.06.2012r. realizując postanowienia uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 23.07.2010r. w sprawie: "Emisji warrantów subskrypcyjnych, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki oraz zmiany statutu Spółki" opublikowanej raportem bieżącym nr 40/2010r. z dnia 25.07.2010r. Zarząd Emitenta w dniu 21.06.2012r. zaoferował do objęcia 2 podmiotom łącznie 6.168.136 warrantów subskrypcyjnych akcji serii F.

Na skutek złożonych w dniu 21.06.2012r. przez adresatów oferty Emitenta ofert pokrywających się z ofertą Emitenta w dniu 21.06.2012r. doszło do zawarcia umowy nieodpłatnego objęcia oraz wydania łącznie 6.168.136 warrantów subskrypcyjnych akcji serii F.

Adresaci oferty Emitenta w ramach realizacji uprawnienia przysługującego im z posiadanych warrantów w dniu 21.06.2012r. dokonali zapisu na 6.168.136 akcji serii F

Emitenta o wartości nominalnej 0,50 zł każda tj. o łącznej wartości nominalnej 3.084.068 zł. Cena emisyjna akcji serii F zgodnie z upoważnieniem zawartym w uchwale nr 4 par. 2 pkt. 4 NZW z dnia 23.07.2010r. została ustalona na poziomie równym wartości nominalnej akcji tj. 0,50 zł za każdą akcję tj. łącznie cena emisyjna 6.168.136 akcji serii F wyniosła 3.084.068 zł.

6.168.136 akcji Emitenta, na które dokonano zapisu w dniu 21.06.2012r. stanowić będzie łącznie 5,88 % udziału w podwyższonym kapitale zakładowym Emitenta i uprawniać będzie do oddania 6.168.136 głosów stanowiących 5,88 % udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym Zgromadzeniu Emitenta. Zarząd Emitenta informuje ponadto, że wraz z wydaniem warrantów z dnia 21.06.2012r. Emitent wydał wszystkie warranty wyemitowane na podstawie uchwały nr 4 NZW z dnia 23.07.2010r

➤ **Dnia 22.06.2012 r. Raport nr 32/2012 Emitent poinformował o zmianie wysokości kapitału zakładowego**

Zarząd ELKOP S.A. w Chorzowie poinformował, że wobec złożenia w dniu 21.06.2012r. przez nabywców warrantów subskrypcyjnych akcji serii F zapisów na akcje nowej emisji o czym Emitent informował raportem bieżącym nr 31/2012, w dniu 22.06.2012r. doszło do wydania 6.168.136 akcji serii F Emitenta o wartości nominalnej 0,50 zł ich nabywcom w rozumieniu art. 451 § 2 k.s.h.

Zarząd Emitenta wyjaśnia, że emisja akcji serii F została dokonana na podstawie uchwały 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 23.07.2010r. w sprawie: "Emisji warrantów subskrypcyjnych, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki oraz zmiany statutu Spółki" opublikowanej raportem bieżącym nr 40/2010r. z dnia 25.07.2010r. w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego. Wobec powyższego Emitent informuje, że warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego doszło do skutku oraz, że aktualna wysokość kapitału zakładowego Emitenta wynosi: 53.001.102 zł i dzieli się na 106.002.204 akcji o wartości nominalnej 0,50 zł.

➤ **Dnia 28.06.2012 r. Raportem nr 34/2012 Emitent podał do publicznej wiadomości Uchwały podjęte na ZWZ w dniu 27.06.2012r.**

- UCHWAŁA NUMER 1 w sprawie powołania Przewodniczącego Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia
- UCHWAŁA NUMER 2 w sprawie uchylenia tajności głosowania wyboru komisji Skrutacyjnej
- UCHWAŁA NUMER 3 w sprawie wyboru Komisji Skrutacyjnej
- UCHWAŁA NUMER 4 w sprawie przyjęcia porządku obrad
- UCHWAŁA NUMER 5 w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok 2012
- UCHWAŁA NUMER 6 w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu Z działalności Grupy Kapitałowej ELKOP za rok 2011.



- UCHWAŁA NUMER 7 w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Finansowego Spółki za rok 2011 to jest za okres od 01.01.2011r. do 31.12.2011r.
- UCHWAŁA NUMER 8 w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej ELKOP za rok 2011 to jest za okres od 01.01.2011r. do 31.12.2011r.
- UCHWAŁA NUMER 9 w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Rady Nadzorczej Spółki za rok 2011
- UCHWAŁA NUMER 10 w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Rady Nadzorczej Spółki z oceny Sprawozdania Zarządu Spółki z działalności w roku 2011, Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ELKOP oraz sprawozdania finansowego za rok 2011
- UCHWAŁA NUMER 11 w sprawie pokrycia straty netto za okres od 01.01.2011r. do 31.12.2011r.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie ustala, że strata netto spółki za okres od 01.01.2011r. do 31.12.2011r. w wysokości 4.186.000 zł (cztery miliony sto osiemdziesiąt sześć tysięcy złotych) zostanie pokryta w całości z kapitału zapasowego Spółki.

- UCHWAŁA NUMER 12 w sprawie dalszego istnienia Spółki
- UCHWAŁA NUMER 13 w sprawie udzielenia Członkowi Zarządu absolutorium z wykonania obowiązków w roku 2011
- UCHWAŁA NUMER 14 w sprawie udzielenia Członkowi Zarządu absolutorium z wykonania obowiązków w roku 2011
- UCHWAŁA NUMER 15,16,17,18,19,20,21,22 w sprawie udzielenia Członkom Rady Nadzorczej absolutorium z wykonania obowiązków w roku 2011
- UCHWAŁA NUMER 23 w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki, zmiany Statutu Spółki oraz w sprawie ubiegania się o dopuszczenie praw do akcji i akcji do obrotu na rynku regulowanym oraz ich dematerializacji oraz upoważnienia Zarządu Spółki do zawarcia umowy z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych:

#### §1

1. Na podstawie art. 453 § 2 Kodeksu spółek handlowych ("KSH") Zwyczajne Walne Zgromadzenie spółki ELKOP S.A. w Chorzowie uchwala emisję nie więcej niż 199.668.136 (sto dziewięćdziesiąt dziewięć milionów sześćset sześćdziesiąt osiem tysięcy sto trzydzieści sześć) warrantów subskrypcyjnych na okaziciela ("Warranty Subskrypcyjne").
2. Warranty Subskrypcyjne zostaną wyemitowane w formie dokumentu i mogą być wydawane w odcinkach zbiorowych.
3. Warranty Subskrypcyjne zostaną wyemitowane nieodpłatnie
4. Jeden Warrant Subskrypcyjny uprawniać będzie do objęcia jednej (1) Akcji Serii G.
5. Warranty Subskrypcyjne są niezbywalne.
6. Prawa do objęcia Akcji Serii G wynikające z Warrantów Subskrypcyjnych będą mogły być zrealizowane nie później niż do dnia 31 grudnia 2015 roku. Upoważnia się Zarząd do wydawania Warrantów Subskrypcyjnych uprawniających do objęcia Akcji Serii G w terminie krótszym niż maksymalny termin, o którym mowa w tym

paragrafie.

7. Warranty Subskrypcyjne, z których prawo do objęcia Akcji Serii G nie zostało zrealizowane w terminie określonym w § 1 ust. 6, wygasają.

8. Warranty Subskrypcyjne zostaną zaoferowane do objęcia w drodze oferty prywatnej nie więcej niż 99 podmiotom wybranym przez Zarząd Spółki.

9. Walne Zgromadzenie upoważnia Zarząd Spółki do podjęcia wszelkich działań w związku z emisją i przydziałem Warrantów Subskrypcyjnych na rzecz osób wskazanych w § 1 ust. 8 powyżej, w tym w szczególności do:

- a) określenia treści Warrantów Subskrypcyjnych, w tym szczegółowej treści dokumentu Warrantu Subskrypcyjnego i odcinka zbiorowego Warrantów Subskrypcyjnych;
- b) zaoferowania mniejszej liczby Warrantów Subskrypcyjnych niż liczba maksymalna wskazana w niniejszej uchwale; oraz
- c) wydawania Warrantów Subskrypcyjnych w odrębnych seriach, a także określenia szczegółowych terminów wydawania Warrantów Subskrypcyjnych oraz innych warunków ich emisji, które Zarząd Spółki uzna za stosowne.

## §2

1. Na podstawie art. 432 i art. 449 KSH Zwyczajne Walne Zgromadzenie spółki ELKOP S.A. w Chorzowie uchwala warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie większą niż 99.834.068 zł (dziewięćdziesiąt dziewięć milionów osiemset trzydzieści cztery tysiące sześćdziesiąt osiem złotych) poprzez emisję nie więcej niż 199.668.136 (sto dziewięćdziesiąt dziewięć milionów sześćset sześćdziesiąt osiem tysięcy sto trzydzieści sześć) akcji zwykłych na okaziciela serii G, o wartości nominalnej 0,50 zł (pięćdziesiąt groszy) każda ("Akcje Serii G").

2. Celem warunkowego podwyższenia kapitału jest przyznanie praw do objęcia Akcji Serii G posiadaczom Warrantów Subskrypcyjnych, które zostaną wyemitowane przez Spółkę na podstawie § 1 niniejszej Uchwały. Objęcie Akcji Serii G w wyniku wykonania uprawnień wynikających z Warrantów Subskrypcyjnych nastąpi w terminie wskazanym w § 1 ust. 6 powyżej.

3. Akcje Serii G obejmowane w wyniku wykonania prawa ich objęcia przez posiadaczy Warrantów Subskrypcyjnych będą wydawane wyłącznie w zamian za wkłady pieniężne posiadaczom Warrantów Subskrypcyjnych, którzy złożą pisemne oświadczenie o objęciu Akcji Serii G zgodnie z art. 451§ 1 KSH i zapłacą cenę emisyjną Akcji Serii G.

4. Upoważnia się Zarząd Spółki do określenia ceny emisyjnej Akcji Serii G. Zarząd przy ustalaniu ceny emisyjnej powinien kierować się aktualną sytuacją na rynku. Ustalenie ceny emisyjnej wymaga zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą.

5. Akcje Serii G będą uczestniczyć w dywidendzie na zasadach następujących:

- a) Akcje Serii G wydane najpóźniej w dniu dywidendy ustalonym w uchwale Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału zysku uczestniczą w zysku



począwszy od zysku za poprzedni rok obrotowy, tzn. od dnia 1 stycznia roku obrotowego poprzedzającego bezpośrednio rok, w którym akcje te zostały wydane;

b) Akcje Serii G wydane w dniu przypadającym po dniu dywidendy ustalonym w uchwale Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału zysku uczestniczą w zysku począwszy od zysku za rok obrotowy, w którym akcje te zostały wydane, tzn. od dnia 1 stycznia tego roku obrotowego;

c) upoważnia się Zarząd Spółki do podjęcia wszelkich działań związanych z emisją i przydziałem Akcji Serii G na rzecz posiadaczy Warrantów Subskrypcyjnych, w szczególności upoważnia się Zarząd Spółki, o ile okaże się to konieczne, do zawarcia umowy z wybraną instytucją finansową na podstawie, której ta instytucja będzie wykonywać wybrane czynności związane z emisją i rejestracją Akcji Serii G w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych ("KDPW") oraz ich dopuszczeniem i wprowadzeniem do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie ("GPW");

d) Walne Zgromadzenie Spółki postanawia o ubieganiu się o dopuszczenie i wprowadzenie Akcji Serii G do obrotu na rynku regulowanym na GPW oraz decyduje, że Akcje Serii G będą miały formę zdematerializowaną;

e) Zarząd Spółki jest upoważniony i zobowiązany do podjęcia wszystkich czynności niezbędnych w celu realizacji niniejszej Uchwały, w tym do złożenia odpowiednich wniosków lub zawiadomień do Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego, ubiegania się o dopuszczenie Akcji Serii G do obrotu na rynku regulowanym, rejestracji Akcji Serii G w KDPW oraz złożenia wniosku o wprowadzenie Akcji Serii B do obrotu na rynku regulowanym GPW.

### § 3

1. W interesie Spółki pozbawia się dotychczasowych akcjonariuszy Spółki w całości prawa poboru Akcji Serii G oraz Warrantów Subskrypcyjnych, które zostaną wyemitowane na podstawie niniejszej uchwały. Przyjmuje się do wiadomości pisemną opinię Zarządu Spółki uzasadniającą powody pozbawienia prawa poboru Akcji Serii G oraz Warrantów Subskrypcyjnych, która to opinia została przedstawiona w § 4 niniejszej uchwały.

2. Podjęcie niniejszej uchwały w sprawie emisji Warrantów Subskrypcyjnych, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, wyłączenia prawa poboru dla dotychczasowych akcjonariuszy oraz zmiany statutu Spółki uzasadnione jest potrzebą pozyskania przez Spółkę środków finansowych umożliwiających Spółce rozpoczęcie nowych inwestycji.

### § 4

W związku z warunkowym podwyższeniem kapitału zakładowego dokonany na podstawie § 2 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie postanawia dodać w treści statutu Spółki po Artykule 8B kolejny Artykuł 8C w następującym brzmieniu:

„8C

1. *Określa się wartość nominalną warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki na kwotę nie wyższą niż 99.834.068,00 zł. (dziewięćdziesiąt dziewięć milionów osiemset trzydzieści cztery tysiące sześćdziesiąt osiem złotych).*
2. *Warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego następuje w drodze emisji nowych akcji zwykłych na okaziciela serii G o wartości nominalnej 0,50 złotych (pięćdziesiąt groszy) każda akcja, w liczbie nie większej niż 199.668.136 (sto dziewięćdziesiąt dziewięć milionów sześćset sześćdziesiąt osiem tysięcy sto trzydzieści sześć).*
3. *Akcje serii G obejmowane będą przez uprawnionych z warrantów subskrypcyjnych na podstawie uchwały nr 23 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 27.06.2012r.*
4. *Celem warunkowego podwyższenia kapitału, o którym mowa w ust.1 jest przyznanie prawa do objęcia akcji serii G posiadaczom warrantów subskrypcyjnych na akcje serii G, emitowanych na podstawie uchwały nr 23 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 27.06.2012r.*
5. *Uprawnieni do objęcia akcji serii G będą posiadacze warrantów subskrypcyjnych na akcje serii G spółki, o których mowa w ust.4.*
6. *Prawo objęcia akcji serii G może być wykonane nie później niż do dnia 31.12.2015r. roku."*
- *UCHWAŁA NUMER 24 w sprawie udzielenia Zarządowi upoważnienia do dokonania jednego lub kilku podwyższeń kapitału zakładowego w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela, zmiany Statutu Spółki oraz w sprawie ubiegania się o dopuszczenie praw do akcji i akcji do obrotu na rynku regulowanym oraz ich dematerializacji oraz upoważnienia Zarządu Spółki do zawarcia umowy z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych:*
  1. *Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie ELKOP S.A. na mocy art. 445 Kodeksu spółek handlowych postanawia, dokonać zmiany Statutu Spółki w ten sposób, że dodaje się Artykuł 8D o następującym brzmieniu:*

**„Artykuł 8D**

    1. *Zarząd Spółki jest uprawniony, w terminie do 25.06.2015 roku, do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki na zasadach przewidzianych w art. 444-447 Kodeksu spółek handlowych o kwotę nie większą niż 37.000.000 zł (słownie: trzydzieści siedem milionów złotych) poprzez emisję nie więcej niż 74.000.000 (siedemdziesiąt cztery miliony) akcji zwykłych na okaziciela (kapitał docelowy) serii H o wartości nominalnej 0,50 zł (pięćdziesiąt groszy) każda.*
    2. *Podwyższenie kapitału na mocy Uchwały Zarządu dla swojej ważności wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej wyrażonej w formie uchwały.*
    3. *Zarząd może wykonać powyższe upoważnienie w drodze jednego lub kilku podwyższeń.*
    4. *Akcje wydawane w ramach kapitału docelowego mogą być wydawane w zamian za wkłady pieniężne, jak i w zamian za wkłady niepieniężne.*

5. *Cena emisyjna akcji wydawanych w ramach kapitału docelowego zostanie ustalona przez Zarząd w uchwale o podwyższeniu kapitału zakładowego w ramach niniejszego upoważnienia. Uchwały Zarządu w sprawach ustalenia ceny emisyjnej oraz wydania akcji w zamian za wkłady niepieniężne wymagają zgody Rady Nadzorczej wyrażonej w formie uchwały.*

6. *Uchwała Zarządu Spółki podjęta zgodnie z postanowieniami niniejszego paragrafu zastępuje uchwałę Walnego Zgromadzenia o podwyższeniu kapitału zakładowego i dla swej ważności wymaga formy aktu notarialnego.*

7. *Za zgodą Rady Nadzorczej wyrażoną w formie uchwały Zarząd jest upoważniony do wyłączenia w interesie Spółki prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy w całości lub w części w stosunku do akcji emitowanych w ramach podwyższenia kapitału zakładowego dokonywanego w ramach udzielonego Zarządowi w Statucie Spółki upoważnienia do podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego."*

2. Upoważnia się i zobowiązuje Zarząd Spółki do dokonania wszelkich czynności faktycznych i prawnych związanych z dopuszczeniem praw do akcji i akcji do obrotu na rynku regulowanym oraz ich dematerializacji oraz do zawarcia umowy z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych, a także do dokonania wszelkich innych czynności niezbędnych z realizacją postanowień niniejszej uchwały.

3. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany Statutu Spółki poprzez upoważnienie Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego umotywowane jest, daniem Zarządowi Spółki możliwości przeprowadzenia sprawnej emisji akcji w celu ewentualnego pozyskania strategicznych inwestorów czy kapitału niezbędnego Spółce dla poprawy jej kondycji finansowej. Upoważnienie Zarządu w ramach kapitału docelowego pozwoli również Spółce dynamiczniej reagować na zachodzące zmiany w gospodarce, co niewątpliwie może przełożyć się na poprawę jej wyników finansowych.

4. Uchwała wchodzi w życie z dniem rejestracji przez sąd rejestrowy.

UCHWAŁA NUMER 25 w sprawie *w sprawie wyrażenia zgody na połączenie Elkop S.A.(Spółka przejmująca) ze spółką zależną Investment Friends Nieruchomości Sp. z o.o. (Spółka przejmowana)*

## §1

Wobec podjęcia przez Zarządy spółek Elkop Spółka Akcyjna z siedzibą w Chorzowie oraz Investment Friends Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku, uchwał o połączeniu oraz uzgodnienia planu połączenia w dniu 26.04.2012 r., a także zawiadomienia wspólników o połączeniu w sposób przewidziany dla zwoływania zgromadzeń wspólników oraz walnych zgromadzeń, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Elkop Spółka Akcyjna działając na podstawie art. 506 § 1 Kodeksu spółek handlowych, podejmuje uchwałę o połączeniu spółek i postanawia, że:

1. na podstawie art. 492 § 1 pkt. 1, art. 515 § 1 oraz art. 516 § 6 Kodeksu spółek

handlowych, dokonane zostanie połączenie Spółek: Investment Friends Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, spółką Elkop Spółka Akcyjna

z siedzibą w Chorzowie przy ul. J. Maronia 44, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym Katowice – Wschód w Katowicach VIII Wydział Gospodarczy KRS, nr KRS 0000176582 – jako Spółką przejmującą, na warunkach określonych w planie połączenia, który zgodnie z art. 500 § 21 Kodeksu spółek handlowych został udostępniony na stronach www łączących się Spółek pod adresem:

<http://www.ifsa.pl/nieruchomosci/pl/> oraz <http://www.elkop.pl>.

2. zgodnie z § 22 ust. 1 pkt. 2 statutu wyraża zgodę na plan połączenia ze spółką Investment Friends Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Płocku, uzgodniony w dniu 26.04.2012r. roku, który zgodnie z art. 500 § 21 Kodeksu spółek handlowych został udostępniony na stronach www łączących się Spółek pod adresem <http://www.ifsa.pl/nieruchomosci/pl/?ID=spolka> oraz <http://www.elkop.pl>

- UCHWAŁA NUMER 26 w sprawie zmiany przedmiotu działalności Spółki oraz zmiany Statutu Spółki
- UCHWAŁA NUMER 27 w sprawie ustalenia liczby członków Rady Nadzorczej  
Zwyczajne Walne Zgromadzenie na podstawie art. 13.1 Statutu Spółki ustala, że Rada Nadzorcza będzie się składać z pięciu osób
- UCHWAŁA NUMER 28 w sprawie zobowiązania Rady Nadzorczej Spółki do ustalenia tekstu jednolitego Statutu Spółki

➤ **Dnia 31.08.2012 r. Emitent podał do publicznej wiadomości raport półroczny**

➤ **Dnia 25.09.2012 r. Raportem nr 42/2012 Emitent poinformował o rejestracji połączenia Spółki oraz zmian statutu Spółki**

Zarząd spółki ELKOP S.A. z siedzibą w Chorzowie na podstawie odpisu pełnego z rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 24.09.2012r. powziął informację o dokonaniu przez Sąd rejestracji zmian statutu Emitenta wynikających z uchwały nr 24 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 27.06.2012r., których treść Emitent przekazał do wiadomości publicznej raportem bieżącym z dnia 27.06.2012r. o numerze 34/2012.

Emitent poinformował, że Sąd dokonał rejestracji zmian w Statucie poprzez dodanie §8D zawierającego upoważnienie dla Zarządu Spółki do dokonania w terminie do dnia 25.06.2015 roku, podwyższenia kapitału zakładowego Spółki na zasadach przewidzianych w art. 444-447 Kodeksu spółek handlowych o kwotę nie większą niż 37.000.000 zł (słownie: trzydzieści siedem milionów złotych) poprzez emisję nie więcej

niż 74.000.000 (siedemdziesiąt cztery miliony) akcji zwykłych na okaziciela (kapitał docelowy) serii H o wartości nominalnej 0,50 zł (pięćdziesiąt groszy) każda. Ponadto Emitent poinformował, że Sąd dokonał rejestracji połączenia Emitenta ze spółką Investment Friends Nieruchomości Sp. z o.o. w Płocku.

➤ **Dnia 04.10.2012 r. Raportem nr 43/2012 Emitent poinformował o zawarciu znaczącej Umowy**

Zarząd ELKOP S.A. poinformował, że w dniu 03.10.2012r. zawarł z osobą fizyczną umowę pożyczki. Emitent informuje, że nie zachodzą żadne powiązania pomiędzy Emitentem a pożyczkobiorcą

Przedmiotem Umowy pożyczki jest 1620 akcji spółki ELKOP ENERGY S.A. będących własnością Emitenta. Strony uzgodniły wynagrodzenie z tytułu udzielonej przez Emitenta pożyczki w wysokości 20.000,00 zł. Zwrot przedmiotu pożyczki został określony na dzień 02.10.2014. Akcje spółki ELKOP ENERGY S.A. w liczbie 1620 będące przedmiotem pożyczki stanowią 4,98 % udziału w kapitale zakładowym ELKOP ENERGY oraz uprawniają do oddania 1620 głosów na Walnym Zgromadzeniu ELKOP ENERGY S.A.

➤ **Dnia 09.10.2012 r. Raportem nr 44/2012 Emitent poinformował o zawarciu znaczącej Umowy**

Zarząd ELKOP S.A. poinformował, że w dniu 08.10.2012r. zawarł umowę pożyczki akcji z osobą fizyczną. Przedmiotem Umowy pożyczki jest 1600 akcji spółki ELKOP ENERGY S.A. będących własnością Emitenta. Strony uzgodniły wynagrodzenie z tytułu udzielonej przez Emitenta pożyczki w wysokości 20.500,00 zł. Zwrot przedmiotu pożyczki został określony na dzień 07.10.2014. Akcje spółki ELKOP ENERGY S.A. w liczbie 1600 będące przedmiotem pożyczki stanowią 4,92 % udziału w kapitale zakładowym ELKOP ENERGY oraz uprawniają do oddania 1600 głosów na Walnym Zgromadzeniu ELKOP ENERGY S.A.

Emitent informuje, że nie zachodzą żadne powiązania pomiędzy Emitentem a pożyczkobiorcą.

➤ **Dnia 11.10.2012 r. Raportem nr 45/2012 Emitent poinformował o zobowiązaniu REFUS Sp. z o.o. - znaczącego akcjonariusza do nie zbywania akcji Emitenta do dnia 31.01.2013r.**

Zarząd ELKOP S.A. z siedzibą w Chorzowie poinformował, że w dniu 11.10.2012r. Znaczący akcjonariusz Emitenta złożył wobec Emitenta oświadczenie typu Lock-Up w zakresie nie zbywania akcji Emitenta.



- **Dnia 11.10.2012 r. Raportem nr 46/2012 Emitent poinformował o zobowiązaniu Atlantis S.A – znaczącego akcjonariusza do nie zbywania akcji Emitenta do dnia 31.01.2013r.**

Zarząd ELKOP S.A. z siedzibą w Chorzowie poinformował, że w dniu 11.10.2012r. Znaczący akcjonariusz Emitenta złożył wobec Emitenta oświadczenie typu Lock-Up w zakresie nie zbywania akcji Emitenta.

- **Dnia 14.11.2012 r. Emitent podał do publicznej wiadomości raport kwartalny**

- **Dnia 31.12.2012 r. Raportem nr 48/2012 Emitent poinformował o rezygnacji Wiceprezesa Zarządu**

Zarząd ELKOP S.A. z siedzibą w Chorzowie poinformował, iż w dniu 31.12.2012 r. Pani Anna Kajkowska złożyła rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu. Zarząd oraz Członkowie Rady Nadzorczej ELKOP S.A. składają Pani Annie Kajkowskiej podziękowania za wkład pracy w rozwój Spółki.

Rada Nadzorcza Spółki postanowiła nie poszerzać składu Zarządu Emitenta, tym samym od dnia 01.01.2013 roku Zarząd Spółki będzie jednoosobowy.

## **ISTOTNE WYDARZENIA PO ROKU BILANSOWYM 2012**

- **Dnia 31.01.2013 r. Raportem nr 4/2013 Emitent poinformował o zawiadomieniu Akcjonariusza w sprawie przedłużenia terminu zobowiązania do czasowego wyłączenia zbywalności akcji Emitenta (zobowiązanie typu lock-up)**

Zarząd ELKOP S.A. z siedzibą w Chorzowie poinformował, iż w dniu 31.01.2013 r. do spółki wpłynęło pismo od Akcjonariusza, spółki REFUS Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku w sprawie przedłużenia terminu zobowiązania Akcjonariusza do czasowego wyłączenia zbywalności akcji Emitenta, złożonego w dniu 10.10.2012r., o którym Emitent informował raportem bieżącym nr 45/2012 z dnia 11.10.2012 r.

- **Dnia 31.01.2013 r. Raportem nr 5/2013 Emitent poinformował o zawiadomieniu Akcjonariusza w sprawie przedłużenia terminu zobowiązania do czasowego wyłączenia zbywalności akcji Emitenta (zobowiązanie typu lock-up)**

Zarząd ELKOP S.A. z siedzibą w Chorzowie poinformował, iż w dniu 31.01.2013 r. do spółki wpłynęło pismo od Akcjonariusza, spółki ATLANTIS S.A. z siedzibą w Płocku w sprawie przedłużenia terminu zobowiązania Akcjonariusza do czasowego wyłączenia zbywalności akcji Emitenta, złożonego w dniu 10.10.2012r., o którym Emitent informował raportem bieżącym nr 46/2012 z dnia 11.10.2012 r.

## **V. OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO – FINANSOWYCH UJAWNIONYCH W ROCZNYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, W SZCZEGÓLNOŚCI OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNACZĄCY WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ EMITENTA I OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO ZYSKI LUB PONIESIONE STRATY W ROKU OBROTOWYM, A TAKŻE OMÓWIENIE PERSPEKTYW ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI EMITENTA PRZYNAJMNIEJ W NAJBLIŻSZYM ROKU OBROTOWYM**

Za okres, którym objęte jest sprawozdanie roczne, Emitent uzyskał:

- przychody netto ze sprzedaży w wysokości: 4 529 000 zł
- zysk z działalności operacyjnej w wysokości: 17 781 000 zł
- zysk netto w wysokości: 13 410 000 zł
- aktywa razem: 59 394 000 zł

Istotnym czynnikiem w działalności Emitenta, mającym znaczny wpływ na osiągnięte przychody oraz zysk było: przejęcie Spółek, w których ELKOP S.A. posiadał 100 udziałów tj.: Elkop Administracja Sp. z o.o., „El-Eko Systems” S.A., Investment Friends Development S.A., Investment Friends Nieruchomości Sp. z o.o. Celem połączenia było przede wszystkim ograniczenie kosztów prowadzonej działalności operacyjnej przez całą grupę kapitałową, uporządkowanie struktury kapitałowej. Doszło do scentralizowania działalności całej grupy, przełożyło się to na efektywności podejmowanych przedsięwzięć oraz wyniki finansowe Spółki. Dokonując połączenia Emitent uzyskał nowe lokalizacje w Płocku i Elblągu. Tym samym podwyższając powierzchnie wynajmu z 16.450 m<sup>2</sup> do 25.672 m<sup>2</sup>.

### **Perspektywy rozwoju działalności Emitenta**

Strategia rozwoju Spółki ELKOP S.A. opiera się w dużej mierze na podejmowaniu działań mających na celu umocnienie jej pozycji w branży nieruchomości. Realizacja tych zamierzeń jest możliwa do urzeczywistnienia poprzez politykę systematycznego wzrostu rozwoju.

Spółka będzie także dążyć do generacji wzrostu wartości rynkowych nieruchomości poprzez zakup kolejnych nieruchomości komercyjnych, produkcyjnych w atrakcyjnych regionach Polski, modernizację własnych nieruchomości podnosząc z jednej strony ich wartość rynkową zaś z drugiej strony to sprostanie wciąż rosnącym wymaganiom Klientów w segmencie najmu nieruchomości.



Główne cele strategiczne:

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

Główne kierunki rozwoju:

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

Rozwój Spółki uwzględniający stabilny fundament ELKOP S.A. poprzez:

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

## **VI. OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ Z OKREŚLENIEM W JAKIM STOPNIU EMITENT JEST NA NIE NARAŻONY**

### ***Ryzyko związane z uzależnieniem Emitenta od odbiorców***

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

### ***Ryzyko związane z realizowanymi kontraktami***

Kontrakty realizowane przez Spółkę ELKOP SA wiążą się z koniecznością zatrudnienia podwykonawców i przyjęciem pełnej odpowiedzialności wobec inwestorów za ich działania. Spółka stara się minimalizować ten czynnik ryzyka, żądając od podwykonawców kaucji lub

innych form zabezpieczeń. Nie można jednak wykluczyć sytuacji, iż posiadane zabezpieczenia nie pokryją w pełnym zakresie roszczeń inwestorów. Istnieje także ryzyko niedoszacowania ceny za wykonywany projekt, a także ryzyko nieukończenia projektu w terminie. Nawet jeżeli Spółka nie ponosi odpowiedzialności za przesunięcie terminu realizacji zadania inwestycyjnego ponosi dodatkowe koszty takiego przesunięcia. Nie można zatem wykluczyć, że opisane czynniki będą miały negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki ELKOP S.A..

### ***Ryzyko związane z koniunkturą gospodarczą w Polsce***

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

### ***Ryzyko związane z polityką gospodarczą w Polsce***

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

### ***Ryzyko związane z celami strategicznymi***

Ze względu na fakt, że działalność w sektorze nieruchomości oraz energii odnawialnych jest narażona na wpływ wielu nieprzewidywalnych czynników zewnętrznych (m.in. przepisy prawa, ceny nieruchomości, stosunek podaży i popytu, warunki atmosferyczne), istnieje ryzyko nie osiągnięcia wszystkich założonych celów strategicznych. W związku z tym przychody i zyski osiągnięte w przyszłości przez Spółkę zależą od jej zdolności do skutecznej realizacji opracowanej długoterminowej strategii. Działania Spółki, które okażą się nietrafne w wyniku złej oceny otoczenia bądź nieumiejętnego dostosowania się do zmiennych warunków tego otoczenia mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansowo-majątkową oraz na wyniki Spółki. W celu ograniczenia tego ryzyka Zarząd na bieżąco analizuje czynniki mogące mieć potencjalnie niekorzystny wpływ na działalność i wyniki Spółki, a w razie potrzeby podejmuje niezbędne decyzje i działania.

***Ryzyko niestabilności polskiego systemu prawnego***

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

***Ryzyko związane z konkurencją***

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

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

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

***Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich***

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

***Ryzyko związane z uzależnieniem Spółki od wykonawców robót budowlanych***

Spółka w ramach realizacji projektów deweloperskich część prac powierza wyspecjalizowanym przedsiębiorstwom budowlanym. Pomimo sprawowania bieżącej kontroli nad wykonywanymi pracami oraz zabezpieczaniem jakości i terminowości wykonania zapisami umownymi, w tym dotyczącymi kar umownych, Spółka nie może zagwarantować, że zlecone prace zostaną rzetelnie i terminowo wykonane. W przypadku nie wywiązania się podwykonawców z umów możliwe jest opóźnienie robót lub nieprawidłowości w ich wykonaniu, które mogą spowodować zwłokę w zakończeniu poszczególnych projektów. Konsekwencją takiego stanu rzeczy może być znaczny wzrost kosztów realizacji przedsięwzięcia. Ponadto podwykonawcy robót budowlanych mogą utracić płynność finansową, co może przełożyć się na jakość i terminowość zleconych prac. W skrajnych przypadkach trudności z płynnością mogą znaleźć odzwierciedlenie w zdolności podwykonawców do wykonania zleconych prac zmuszając tym samym Spółkę do zastąpienia ich innymi podmiotami. Zmiana podmiotu wykonującego zlecone prace wiąże się z kosztami i czasem realizacji zamówionych usług, co w efekcie wpływa na wynik finansowy projektu deweloperskiego, który z kolei istotnie rzutuje na działalność, sytuację finansową i wyniki finansowe Spółki.

***Ryzyko związane z kosztami budowy***

Spółka zawiera i będzie zawierać z wykonawcami umowy o roboty budowlane związane z realizacją projektów deweloperskich Spółki. Koszty projektów deweloperskich mogą ulegać zmianie z uwagi na:

- (a) zmianę zakresu projektu deweloperskiego i zmiany w projekcie architektonicznym;
- (b) wzrost cen materiałów budowlanych;
- (c) wzrost kosztów zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników lub ich niedobór;
- (d) niewykonanie prac przez wykonawcę w uzgodnionych terminach lub standardzie akceptowalnym dla Spółki.

Każdy istotny wzrost kosztów lub opóźnienie zakończenia realizacji projektu deweloperskiego może niekorzystnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki.

***Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu sprzedaży domów***

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

***Ryzyko związane z trudnością sprzedaży***

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

***Ryzyko wahań kursowych oraz ograniczonej płynności***

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

***Ryzyko w instrumentach finansowych w zakresie***

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

(b) przyjętych przez jednostkę celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń.

Spółka nie posiada sformalizowanego systemu zarządzania ryzykiem finansowym. Decyzje o stosowaniu instrumentów zabezpieczających planowane transakcje są podejmowane na podstawie bieżącej analizy sytuacji Spółki i jej otoczenia.

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

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

***Ryzyko związane z powiązaniami rodzinnymi pomiędzy członkami organów Emitenta***

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

- Jacek Koralewski -Prezes Zarządu - brat Członka Rady Nadzorczej Małgorzaty Patrowicz, szwagier Członka Rady Nadzorczej Mariusza Patrowicz
- Damian Patrowicz - Członek Rady Nadzorczej - syn Członka Rady Nadzorczej Małgorzaty Patrowicz i Mariusza Patrowicz, siostrzeniec Prezesa Zarządu Jacka Koralewskiego oraz wnuk Członka Rady Nadzorczej Marianny Patrowicz.



- Małgorzata Patrowicz - Członek Rady Nadzorczej – siostra Prezesa Zarządu Jacka Koralewskiego, synowa Członka Rady Nadzorczej Marianny Patrowicz, żona Członka Rady Nadzorczej Mariusza Patrowicz oraz matka Członka Rady Nadzorczej Damiana Patrowicz.
- Marianna Patrowicz - Członek Rady Nadzorczej – matka Członka Rady Nadzorczej Mariusza Patrowicz, teściowa Członka Rady Nadzorczej Małgorzaty Patrowicz oraz babcia Członka Rady Nadzorczej Damiana Patrowicz
- Mariusz Patrowicz – Członek Rady Nadzorczej – szwagier Prezesa Zarządu Jacka Koralewskiego, mąż Członka Rady Nadzorczej Małgorzaty Patrowicz, ojciec Członka Rady Nadzorczej Damiana Patrowicz, syn Członka Rady Nadzorczej Marianny Patrowicz

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

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

Emitent jest notowany na rynku głównym GPW i jest spółką publiczną w rozumieniu Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi. W związku z powyższym, KNF posiada kompetencję do nakładania na Emitenta kar administracyjnych za niewykonywanie obowiązków wynikających z Ustawy o ofercie publicznej lub Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi. W przypadku nałożenia takiej kary obrót instrumentami finansowymi Emitenta może stać się utrudniony bądź niemożliwy. W przypadku nałożenia kary finansowej na Emitenta przez KNF może mieć to istotny wpływ na pogorszenie wyniku finansowego za dany rok obrotowy.

***Ryzyko wykluczenia z giełdy***

1. Zarząd Giełdy wyklucza instrumenty finansowe z obrotu giełdowego:
  - 1) jeżeli ich zbywalność stała się ograniczona,
  - 2) na żądanie KNF zgłoszone zgodnie z przepisami Ustawy,
  - 3) w przypadku zniesienia ich dematerializacji,

4) w przypadku wykluczenia ich z obrotu na rynku regulowanym przez właściwy organ nadzoru.

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

1) jeżeli przestały spełniać inne, niż określony w ust. 1 pkt. 1 warunek dopuszczenia do obrotu giełdowego na danym rynku,

2) jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące na giełdzie,

3) na wniosek emitenta,

4) wskutek ogłoszenia upadłości emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania,

5) jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,

6) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu,

7) jeżeli w ciągu ostatnich 3 miesięcy nie dokonano żadnych transakcji giełdowych na danym instrumencie finansowym,

8) wskutek podjęcia przez emitenta działalności, zakazanej przez obowiązujące przepisy prawa,

9) wskutek otwarcia likwidacji emitenta.

3. Wykluczając instrumenty finansowe w przypadkach określonych w ust. 2 pkt. 1), 3) oraz 5) Zarząd Giełdy bierze pod uwagę strukturę własności emitenta, ze szczególnym uwzględnieniem wartości i liczby akcji emitenta, będących w posiadaniu akcjonariuszy, z których każdy posiada nie więcej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.

4. Wykluczając instrumenty finansowe w przypadkach określonych w ust. 2 pkt. 3) oraz 5) Zarząd Giełdy bierze dodatkowo pod uwagę wartość przeciętnego dziennego obrotu danym instrumentem finansowym w ciągu ostatnich 6 miesięcy.

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt. 6), wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu giełdowego może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.

6. Wykluczając instrumenty finansowe w przypadku określonym w ust. 2 pkt. 7) Zarząd Giełdy nie bierze pod uwagę okresu zawieszenia obrotu danym instrumentem finansowym.

## **VII. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO.**

Oświadczenie dotyczące stosowania zasad ładu korporacyjnego stanowi Załącznik do niniejszego sprawozdania.



**VIII. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ, Z UWZGLĘDNIENIEM INFORMACJI W ZAKRESIE:**

**A) POSTĘPOWANIA DOTYCZĄCEGO ZOBOWIĄZAŃ ALBO WIERZYTELNOŚCI EMITENTA LUB JEDNOSTKI OD NIEGO ZALEŻNEJ, KTÓRYCH WARTOŚĆ STANOWI CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA, Z OKREŚLENIEM: PRZEDMIOTU POSTĘPOWANIA, WARTOŚCI PRZEDMIOTU SPORU, DATY WSZCZĘCIA POSTĘPOWANIA, STRON WSZCZĘTEGO POSTĘPOWANIA ORAZ STANOWISKA EMITENTA,**

**B) DWU LUB WIĘCEJ POSTĘPOWAŃ DOTYCZĄCYCH ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WIERZYTELNOŚCI, KTÓRYCH ŁĄCZNA WARTOŚĆ STANOWI ODPOWIEDNIO CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA, Z OKREŚLENIEM ŁĄCZNEJ WARTOŚCI POSTĘPOWAŃ ODRĘBNI W GRUPIE ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WIERZYTELNOŚCI WRAZ ZE STANOWISKIEM EMITENTA W TEJ SPRAWIE ORAZ, W ODNIESIENIU DO NAJWIĘKSZYCH POSTĘPOWAŃ W GRUPIE ZOBOWIĄZAŃ I GRUPIE WIERZYTELNOŚCI - ZE WSKAZANIEM ICH PRZEDMIOTU, WARTOŚCI PRZEDMIOTU SPORU, DATY WSZCZĘCIA POSTĘPOWANIA ORAZ STRON WSZCZĘTEGO POSTĘPOWANIA.**

W okresie sprawozdawczym Emitent nie był stroną postępowania lub postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których wartość jednorazowa bądź łączna stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych ELKOP S.A.

**IX. INFORMACJE O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH WRAZ Z ICH OKREŚLENIEM WARTOŚCIOWYM I ILOŚCIOWYM ORAZ UDZIAŁEM POSZCZEGÓLNYCH PRODUKTÓW, TOWARÓW I USŁUG (JEŻELI SĄ ISTOTNE) ALBO ICH GRUP W SPRZEDAŻY EMITENTA OGÓŁEM, A TAKŻE ZMIANACH W TYM ZAKRESIE W ROKU OBROTOWYM**

ELKOP S.A. działa w obszarze dwóch branż deweloperskiej oraz nieruchomości. ELKOP S.A. zajmuje się zakupem, wynajmem powierzchni biurowych, produkcyjnych i handlowych oraz jest w posiadaniu nieruchomości komercyjnych i projektu deweloperskiego w Katowicach. Spółka

posiada znaczną ilość akcji w Spółce Elkop Energy S.A., inwestującej pośrednio w elektrownie wiatrowe.

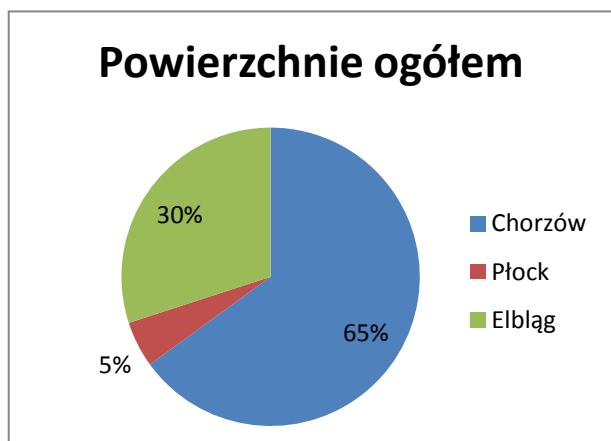
Główne przychody Emitenta pochodzą z działalności podstawowej tj. z wynajmu powierzchni handlowych, usługowo – produkcyjnych oraz biurowych zlokalizowanych w Chorzowie, Elblągu oraz Płocku.

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

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

Dodatkowo Spółka współpracuje z biurami nieruchomości w celu wykorzystania różnych kanałów dystrybucji dla posiadanej oferty.

Poniżej przedstawiono procentowy udział powierzchni biurowych, magazynowych i handlowych do powierzchni ogółem z podziałem na oddziały Spółki.



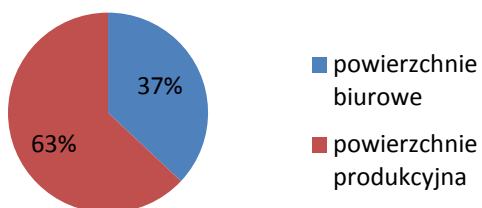
Chorzów: 16.450m<sup>2</sup>

Płock: 1.626 m<sup>2</sup>

Elbląg: 7.596m<sup>2</sup>

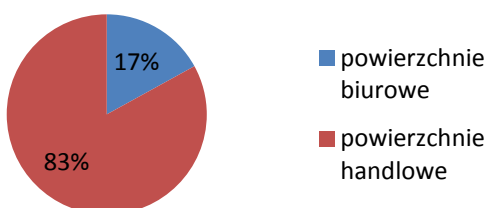
Łącznie: 25.672 m<sup>2</sup>

## Chorzów

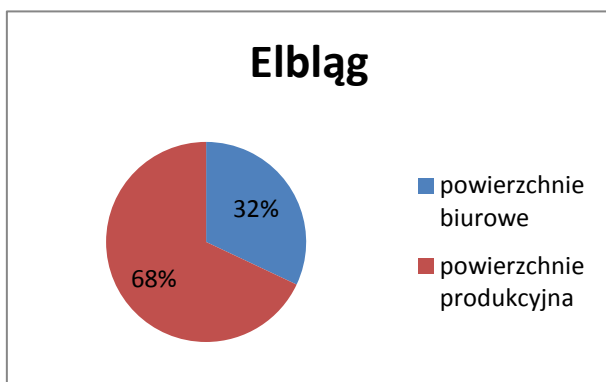
Powierzchnia biurowa: 6.050m<sup>2</sup>Powierzchnia produkcyjna: 10.400m<sup>2</sup>Łącznie: 16.450m<sup>2</sup>

Nieruchomość w Chorzowie położona jest na granicy dwóch miast Chorzowa i Katowic. Bardzo ważnym atutem tej nieruchomości jest lokalizacja w ścisłym centrum aglomeracji Śląskiej pomiędzy autostradą A4, a Drogową Trasą Średnicową czyli tzw. obwodnicą Śląska.

## Płock

Powierzchnia biurowa: 468 m<sup>2</sup>Powierzchnia handlowa: 1.158 m<sup>2</sup>Łącznie: 1.626 m<sup>2</sup>

Nieruchomość usytuowana w ścisłym centrum miasta Płocka co jest bezspornie największym walorem nieruchomości.

Powierzchnia biurowa: 2.448m<sup>2</sup>Powierzchnia produkcyjna: 5.148m<sup>2</sup>Łącznie: 7.596m<sup>2</sup>

Nieruchomość produkcyjna w Elblągu to jeden z niewielu tego typu obiektów w kraju. Ze względu na lokalizację jak i specyfikę nieruchomości tzn. wysokość hali oraz udźwigu suwnic – nieruchomość wynajmowana jest przez podmioty gospodarcze związane z żeglugą morską na działalność produkcyjną komponentów do statków morskich.

Jednocześnie Spółka na dzień sporządzania raportu zakończyła realizację inwestycji składającej się z kompleksu 5 domów w zabudowie bliźniaczej w Katowicach – Zarzeczcu. Koszt budowy osiedla wyniósł 4.626.659,67 zł. Z uwagi na sytuację rynkową w Polsce w segmencie deweloperskim w obecnej chwili domy oferowane są w cenie 399.000,00 zł brutto. Na dzień przekazania sprawozdania sprzedanych zostało 60% lokali mieszkalnych.

W celu sprzedaży domów Spółka współpracuje z biurami nieruchomości, pozycjonuje stronę internetową z informacjami na temat domów, ogłasza się w prasie lokalnej i zamieszcza billboardy w większych miastach śląska.

**X. INFORMACJE O RYNKACH ZBYTU, Z UWZGLĘDNIENIEM PODZIAŁU NA RYNKI KRAJOWE I ZAGRANICZNE, ORAZ INFORMACJE O ŹRÓDŁACH ZAOPATRZENIA W MATERIAŁY DO PRODUKCJI, W TOWARY I USŁUGI, Z OKREŚLENIEM UZALEŻNIENIA OD JEDNEGO LUB WIĘCEJ ODBIORCÓW I DOSTAWCÓW, A W PRZYPADKU GDY UDZIAŁ JEDNEGO ODBIORCY LUB DOSTAWCY OSIĄGA CO NAJMNIEJ 10% PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY OGÓŁEM – NAZWY(FIRMY) DOSTAWCY LUB ODBIORCY, JEGO UDZIAŁ W SPRZEDAŻY LUB W ZAOPATRZENIU ORAZ JEGO FORMALNE POWIĄZANIA Z EMITENTEM**

Emitent prowadzi działalność na obszarze Polski. Spółka nie napotyka na większe przeszkody w zaopatrywaniu się w potrzebne materiały. Głównymi dostawcami Spółki

w zakresie materiałów są polskie firmy handlowe oraz polscy producenci. Struktura zaopatrzenia materiałowego jest zmienna i uzależniona od realizowanych projektów.

**XI. INFORMACJE O ZAWARTYCH UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI EMITENTA, W TYM ZNANYCH EMITENTOWI UMOWACH ZAWARTYCH POMIĘDZY AKCJONARIUSZAMI (WSPÓLNIKAMI), UMOWACH UBEZPIECZENIA, WSPÓŁPRACY LUB KOOPERACJI.**

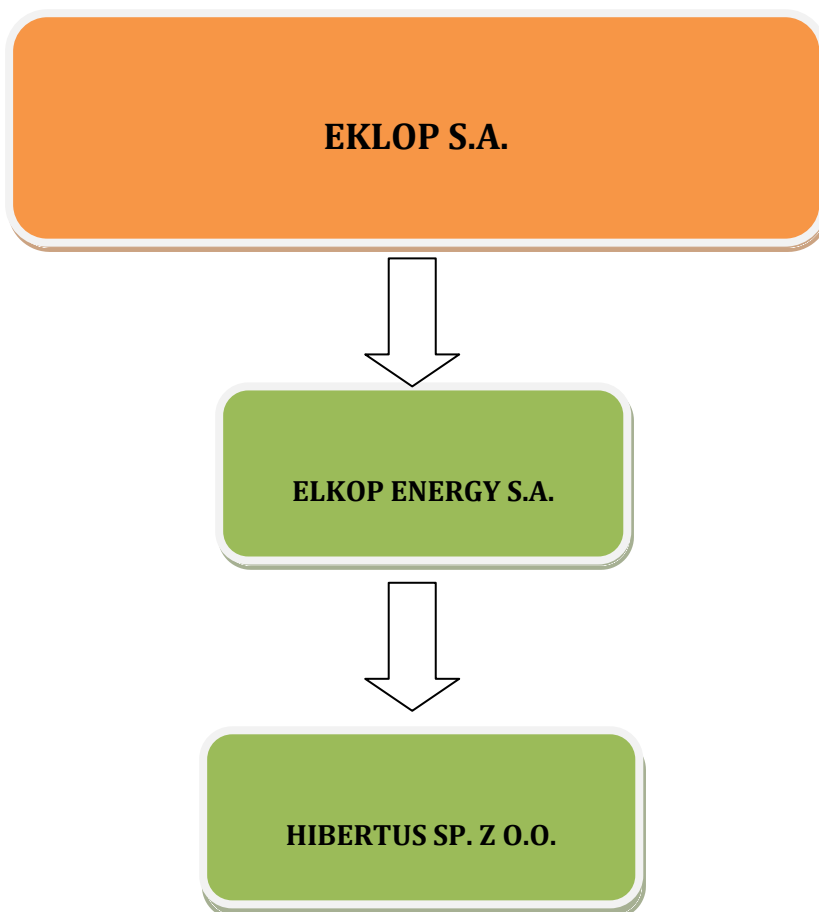
Informacje o znaczących umowach mające wpływ na działalność Spółki zostały omówione w rozdziale IV. Spółka nie posiada informacji o umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami(wspólnikami).

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

Wykaz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Elkop podlegających konsolidacji na dzień 31.12.2012r.

Udział ELKOP S.A. w spółce Elkop Energy S.A. jest niższy niż 50 % głosów na WZA.

Na dzień sporządzenia sprawozdania ELKOP S.A. posiada 4 890 000 akcji co stanowi 30,09 % udziału w kapitale zakładowym i w głosach na WZA Elkop Energy S.A. Podmiot ELKOP S.A. - kontroluje spółkę przez wspólny Zarząd. Pan Jacek Koralewski jest Prezesem Zarządu niżej wymienionych spółek.



**ELKOP S.A.** z siedzibą w Chorzowie (41-506) przy ul. J. Maronia 44, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy pod numerem KRS 0000176582, NIP 627-001-16-20, REGON 272549956. ELKOP S.A. działa w branży deweloperskiej oraz w branży nieruchomości.

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

**Hibertus Sp. z o.o.** w Płocku (09-402) ul. Padlewskiego 18 c , 09-402 Płock , zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy KRS Nr 0000381756. Przedmiotem działalności jest świadczenie usług z zakresu produkcji energii pozyskiwanej ze



źródeł odnawialnych, opracowywaniu, przygotowywaniu do realizacji nowych projektów oraz pozyskaniu dla nich finansowania. Spółka jest w posiadaniu wiatraków znajdujących się na terenach Nieszawy. Spółka Elkop Energy posiada 100% akcji Spółki Hibertus Sp. z o.o.

**XIII. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCIACH ZAWARTYCH PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE WRAZ Z ICH KWOTAMI ORAZ INFORMACJAMI OKREŚLAJĄCYMI CHARAKTER TYCH TRANSAKCI – OBOWIĄZEK UZNAJE SIĘ ZA SPEŁNIONY POPRZEZ WSKAZANIE MIEJSCA ZAMIESZCZENIA INFORMACJI W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM**

Emitent oraz jednostka od niego zależna nie zawierali umów na warunkach innych niż rynkowe.

**XIV. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH W DANYM ROKU OBROTOWYM UMOWACH DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK, Z PODANIEM CO NAJMNIEJ ICH KWOTY, RODZAJU I WYSOKIŚCI STOPY PROCENTOWEJ, WALUTY I TERMINU WYMAGALNOŚCI.**

W 2012 roku Emitent nie zaciągał pożyczek oraz kredytów.

W dniu 28.01.2011 r. Emitent zawarł z Omenix Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku umowę pożyczki pieniężnej w wysokości 500.000,00 zł. Oprocentowanie w skali roku wynosiło 10 %. Emitent pożyczkę w całości spłacił w październiku 2012 r.

W dniu 10.05.2012 r. Raportem nr 25/2012- Emitent poinformował o rejestracji połączenia Emitenta z Investment Friends Development S.A. w Płocku. W wyniku połączenia Emitent stał się kredytobiorcą zobowiązanym do spłaty kredytu zaciągniętego przez Investment Friends Development S.A. w Banku BPH Spółka Akcyjna. W dniu 29.10.2012 r. Emitent dokonał całkowitej spłaty ww. kredytu w kwocie 1.540.620,45 zł.

**XV. INFORMACJE O UDZIELONYCH W DANYM ROKU OBROTOWYM POŻYCZKACH, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM POŻYCZEK UDZIELONYCH JEDNOSTKOM POWIĄZANYM EMITENTA, Z PODANIEM CO NAJMNIEJ ICH KWOTY, RODZAJU I WYSOKOŚCI STOPY PROCENTOWEJ, WALUTY I TERMINU WYMAGALNOŚCI**

W 2012 roku ELKOP S.A. udzieliła pożyczki pieniężnej na łączną kwotę 1.000.000,00 złotych spółce Atlantis S.A. Oprocentowanie w skali roku wynosiło 9%. Zwrot pożyczki strony uzgodniły na dzień 31.12.2012 roku. Atlantis S.A. pożyczkę spłaciła w całości przed terminem jej wymagalności.

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

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

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

Wpływy uzyskane z emisji akcji serii F wykorzystane zostały na:

1. zakup 100 % udziałów/akcji spółek z którymi Emitent połączył się:
  - Investment Friends Development S.A.
  - Investment Friends Nieruchomości Sp. z o.o.

Emitent nabył 100 % akcji/udziałów w powyższych Spółkach za kwotę 12.500.000 złotych. Łączna wartość nabytych aktywów w ww. spółkach wynosi 20.220.000 złotych.

2. objęcie łącznie 10.145 udziałów REFUS Sp. z o.o., które następnie zostały wniesione aportem do spółki DAMF Invest S.A., w zamian za co Emitent objął 3.132 akcje zwykłe imienne serii E spółki DAMF Invest S.A. w Płocku o wartości nominalnej 5.000 zł każda tj. o łącznej wartości nominalnej 15.660.000 złotych.
3. modernizację własnych nieruchomości.

## **XVIII. OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI WYKAZANYMI W RAPORCIE A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW ZA DANY ROK**

Spółka ELKOP S.A. nie publikowała prognozy finansowej na 2012 rok, ani też na którykolwiek z jego kwartałów.

## **XIX. OCENA WRAZ Z JEJ UZASADNIENIEM DOTYCZĄCA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM ZDOLNOŚCI WYWIĄZYWANIA SIĘ Z ZACIĄGNIĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ, ORAZ OKREŚLENIE EWENTUALNYCH ZAGROŻEŃ I DZIAŁAŃ, JAKIE EMITENT PODJĄŁ LUB ZAMIERZA PODJĄĆ W CELU PRZECIWDZIAŁANIA TYM ZAGROŻENIOM**

Emitent na dzień sporządzenia sprawozdania nie widzi zagrożeń związanych z wywiązywaniem się z zaciągniętych zobowiązań.

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

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

## **XXI. OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY ZA ROK OBROTOWY 2012, Z OKREŚLENIEM STOPNIA WPŁYWU TYCH CZYNNIKÓW LUB NIETYPOWYCH ZDARZEŃ NA OSIĄGNIĘTY WYNIK**

W 2012 roku nie wystąpiły nietypowe czynniki mające znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

**XXII. CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU PRZEDSIĘBIORSTWA EMITENTA ORAZ OPIS PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI EMITENTA CO NAJMNIEJ DO KOŃCA ROKU OBROTOWEGO NASTĘPUJĄCEGO PO ROKU OBROTOWYM, ZA KTÓRY SPORZĄDZONO SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZAMIESZCZONE W ROPORCIE ROCZNYM, Z UWZGLĘDNIENIEM ELEMENTÓW STRATEGII RYNKOWEJ PRZEZ NIEGO WYPRACOWANEJ**

**Czynniki zewnętrzne pozytywne:**

- dogodna lokalizacja – siedziba oraz oddziały posiadają bezpośrednie połączenia z głównymi drogami miast, w których się znajdują
- duży popyt na wynajem powierzchni biurowych i magazynowych ze względu na przyrost nowo powstających firm
- dotacje unijne dla nowych przedsiębiorców
- duża dywersyfikacja branż najemców
- spadek inflacji
- wzrost gospodarczy
- obniżka stóp procentowych
- dostęp do kapitału (Spółka notowana na rynku głównym GPW),

**Czynniki zewnętrzne negatywne:**

- zmiany regulacji prawnych
- zmiany kursów walutowych (wpływ na wartość nakładów inwestycyjnych oraz stopę zwrotu z inwestycji w budownictwie ),
- napływ kapitału obcego – wzrost konkurencji na lokalnym rynku nieruchomości,
- niekorzystne zmiany w systemie podatkowym,
- niemożność pozyskania środków finansowych na rynku, niewystarczający popyt na akcje Spółki.

**Czynniki pozytywne wewnętrzne:**

- elastyczny i otwarty Zarząd Przedsiębiorstwa,
- silne zaplecze merytoryczne,
- efektywna współpraca pomiędzy poszczególnymi oddziałami w Chorzowie, Płocku i Elblągu, duże zaangażowanie pracowników,
- wykwalifikowana i doświadczona kadra pracownicza
- powiązania kapitałowe i osobowe z innymi przedsiębiorstwami z branży deweloperskiej i nieruchomości, możliwość współtworzenia know-how.

**Czynniki negatywne, wewnętrzne:**

- wrażliwość na zmiany kadrowe (wysoka specjalizacja), konieczność zatrudniania

- wysoko wykwalifikowanych pracowników,
- ryzyko związane z funkcjonowaniem Spółki na GPW (możliwość wykluczenia z rynku, nałożenia kar administracyjnych)

Strategia rozwoju Spółki ELKOP S.A. opiera się w dużej mierze na podejmowaniu działań mających na celu umocnienie jej pozycji w branży deweloperskiej oraz w branży nieruchomości. Realizacja tych zamierzeń jest możliwa do urzeczywistnienia poprzez politykę systematycznego rozwoju. Spółka będzie także dążyć do wzrostu wartości poprzez modernizację wynajmowanych powierzchni biurowych, usługowo-produkcyjnych i magazynowych oraz sprzedaż pozostałych domów.

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

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

### **XXIV. UMOWY ZAWARTE MIĘDZY EMITENTEM A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA Z ZAJMOWANEGO STANOWISKA BEZ WAŻNEJ PRZYCZYNY LUB GDY ICH ODWOŁANIE LUB ZWOLNIENIE NASTĘPUJE Z POWODU POŁĄCZENIA EMITENTA PRZEZ PRZEJĘCIE**

Umowy takie w Spółce nie występują.

**XXV. WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ, NAGRÓD LUB KORZYŚCI, W TYM WYNIKAJĄCYCH Z PROGRAMÓW MOTYWACYJNYCH LUB PREMIOWYCH OPARTYCH NA KAPITALE EMITENTA, W TYM PROGRAMÓW OPARTYCH NA OBLIGACJACH Z PRAWEM PIERWSZEŃSTWA, ZAMIENNYCH, WARRANTACH SUBSKRYPCYJNYCH (W PIENIĄDZU, NATURZE LUB JAKIEJKOLWIEK INNEJ FORMIE), WYPŁACONYCH, NALEŻNYCH LUB POTENCJALNIE NALEŻNYCH, ODREBNI DLA KAŻDEJ Z OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH EMITENTA W PRZEDSIĘBIORSTWIE EMITENTA, BEZ WZGLĘDU NA TO, CZY ODPOWIEDNIO BYŁY ONE ZALICZANE W KOSZTY, CZY TEŻ WYNIKAŁY Z PODZIAŁU ZYSKU; W PRZYPADKU GDY EMITENTEM JEST JEDNOSTKA DOMINUJĄCA LUB ZNACZĄCY INWESTOR - ODDZIELNIE INFORMACJE O WARTOŚCI WYNAGRODZEŃ I NAGRÓD OTRZYMANYCH Z TYTUŁU PEŁNIENIA FUNKCJI WE WŁADZACH JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH; JEŻELI ODPOWIEDNIE INFORMACJE ZOSTAŁY PRZEDSTAWIONE W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM - OBOWIĄZEK UZNAJE SIĘ ZA SPEŁNIONY POPRZEC WSKAZANIE MIEJSCA ICH ZAMIESZCZENIA W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM**

Za 2012 rok Zarządowi ELKOP S.A. wypłacono wynagrodzenia brutto:

- Jacek Koralewski – Prezes Zarządu - 120.366,00 zł
- Anna Kajkowska – Wiceprezes Zarządu - 60.000,00 zł

Za 2012 rok Rada Nadzorcza ELKOP S.A. otrzymała wynagrodzenia z tytułu pełnionych funkcji w następującej wysokości:

- Hetkowski Wojciech - 4.000,00 zł
- Damian Patrowicz - 2.000,00 zł
- Małgorzata Patrowicz – 2.000,00 zł
- Marianna Patrowicz - 2.000,00 zł
- Mariusz Patrowicz – 1.500,00 zł

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



**XXVI. OKREŚLENIE ŁĄCZNEJ LICZBY I WARTOŚCI NOMINALNEJ WSZYSTKICH AKCJI (UDZIAŁÓW) EMITENTA ORAZ AKCJI I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH EMITENTA, BĘDĄCYCH W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH EMITENTA (DLA KAŻDEJ OSOBY ODDZIELNIE)**

**Zarząd**

Jacek Koralewski - Prezes Zarządu ELKOP S.A.

Anna Kajkowska- Wiceprezes Zarządu do dnia 31.12.2012 roku.

Prezes Zarządu na dzień przekazania raportu nie posiadał akcji Emitenta oraz akcji spółek powiązanych natomiast Wiceprezes do czasu sprawowania funkcji również nie była w ich posiadaniu.

**Rada Nadzorcza**

- Wojciech Hetkowski - 0 akcji
- Patrowicz Marianna - 0 akcji
- Patrowicz Małgorzata - 0 akcji
- Patrowicz Damian - 0 akcji
- Patrowicz Mariusz –0 akcji

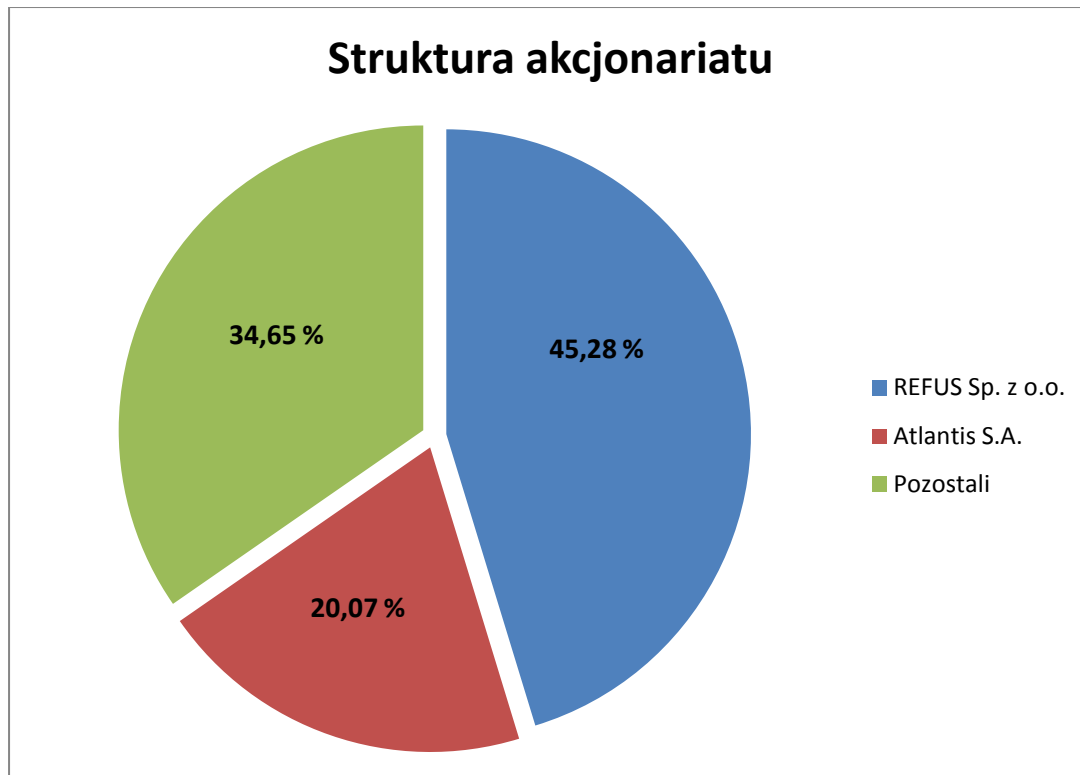
Na dzień przekazania raportu wedle wiedzy Zarządu członkowie Rady Nadzorczej ELKOP S.A. nie posiadają akcji Emitenta oraz akcji spółek powiązanych.

**Uwaga:**

Powyższe dane, dotyczące liczby posiadanych akcji przez członków organów Spółki zostały przedstawione z zachowaniem należytej staranności na podstawie wiedzy Zarządu Spółki według stanu na dzień 20 marca 2013 roku, jednakże mogą one nie uwzględniać ewentualnych transakcji kupna – sprzedaży akcji przez ww. osoby, o których Spółka nie została poinformowana.

**Akcyonariat Spółki ELKOP S.A. na dzień 31 grudnia 2012 r.**

Lp.	AKCJONARIUSZ	L. AKCJI	% AKCJI	L. GŁOSÓW	% GŁOSÓW
1	REFUS Sp. z o.o.	47 997 627	45,28	47 997 627	45,28
2	Atlantis Spółka Akcyjna	21 271 747	20,07	21 271 747	20,07
4	Pozostali	36 732 830	34,65	36 732 830	34,65
5	RAZEM	106 002 204	100%	106 002 204	100%



***Udziały w jednostkach powiązanych Emitenta***

Emitent na dzień 31.12.2012r. posiada 30,09% udziałów w kapitale zakładowym Elkop Energy S.A. natomiast ta posiada 100% udziałów w Spółce powiązanej Hibertus Sp. z o.o.

**XXVII. INFORMACJE O ZNANYCH EMITENTOWI UMOWACH (W TYM RÓWNIEŻ ZAWARTYCH PO DNIU BILANSOWYM), W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY**

Emitent nie posiada informacji na temat istnienia umów, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy ELKOP S.A.

**XXVIII. INFORMACJA O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH**

W Spółce nie wdrożono systemu kontroli akcji pracowniczych.

**XXIX. INFORMACJE O WYBORZE BIEGŁEGO REWIDENTA****ROK 2012**

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

Podmiotem wybranym przez Radę Nadzorczą jest:

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

Dane podmiotu:

KRS 0000150263;

NIP 676-20-61-598;

REGON 351474051

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

Strony uzgodniły wynagrodzenie:

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

## **ROK 2011**

Rada Nadzorcza ELKOP S.A. dokonała wyboru podmiotu, który przeprowadził badanie i ocenił jednostkowe oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej ELKOP za 2011 rok. Podmiotem wybranym przez Radę Nadzorczą była:

**BDO Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, ul. Postępu 12.

Dane podmiotu:

KRS 0000293339;

NIP 108-000-42-12;

REGON 141222257

ELKOP S.A. zawarła w dniu 19.01.2012 roku umowę z BDO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Postępu 12. Przedmiotem umowy było badanie rocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ELKOP.

Strony uzgodniły wynagrodzenie:

- za badanie rocznego sprawozdania finansowego za rok 2011 r., w kwocie 5.000,00 zł netto
- za badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2011 r., w kwocie 5.000,00 zł netto.

Chorzów, dnia 20 marca 2013 roku

---

Prezes Zarządu  
Jacek Koralewski