

OGŁOSZENIE ELKOP NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W POZNANIU NA PODSTAWIE ART. 312 §5 KODEKSU SPÓŁEK HANDLOWYCH

Elkop Nieruchomości spółka akcyjna z siedzibą w Poznaniu, KRS 0001062854, zwana dalej „Spółką”, w związku z wniesieniem w dniu 24.06.2024r. wkładu niepieniężnego na pokrycie akcji objętych w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki, działając na podstawie art. 312¹ § 5 kodeksu spółek handlowych, ogłasza:

I. OPIS PRZEDMIOTU WKŁADU, JEGO WARTOŚĆ, ŹRÓDŁO WYCENY ORAZ METODA WYCENY

A. Przedmiot wkładu

Przedmiotem wniesionego przez akcjonariusza – spółkę Elkop SE z siedzibą w Płocku, nr KRS 782225 - wkładu niepieniężnego jest przedsiębiorstwo spółki ELKOP SE w rozumieniu art. 55¹ Kodeksu Cywilnego będące zorganizowanym zespołem składników niematerialnych i materialnych przeznaczonym do prowadzenia działalności gospodarczej w obszarze wynajmu powierzchni biurowych, produkcyjnych i handlowych, obejmujące w szczególności:

1. wszelkie prawa własności i wszelkie inne prawa rzeczowe do nieruchomości, w tym w szczególności:

- a. prawa do nieruchomości gruntowej zabudowanej zlokalizowanej w Chorzowie przy ulicy Kurta Aldera 44, opisaney w ewidencji gruntów działkami numer 1238/11 i 1239/11 o łącznej powierzchni 4,4874 ha, w tym prawa własności gruntu – działek opisanych w ewidencji gruntu numerami 1238/11, 1239/11 oraz prawa własności składnika budowlanego posadowionego na przedmiotowym gruncie,
- b. prawa do nieruchomości gruntowej zabudowanej zlokalizowanej w Elblągu przy Alei Grunwaldzkiej 2i, opisaney w ewidencji gruntów działką numer 68/15 o powierzchni 1,1092 ha oraz działką numer 68/4 o powierzchni 0,3001 ha, w tym prawa własności gruntu opisanego w ewidencji gruntów działką numer 68/15, udziału wynoszącego 1/2 w prawie użytkowania wieczystego gruntu opisanego działką numer 68/4 oraz prawa własności składnika budowlanego posadowionego na przedmiotowym gruncie,
- c. prawa do nieruchomości gruntowych niezabudowanych zlokalizowanych w Płocku, w tym:
 - i. prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej zlokalizowanej w Płocku przy ulicy Zygmunta Padlewskiego, opisaney w ewidencji gruntów działkami numer 640/1 o powierzchni 0,0273 ha oraz 640/2 o powierzchni 0,0384 ha;
 - ii. prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej zlokalizowanej w Płocku przy ulicy Zygmunta Padlewskiego 18d, opisaney w ewidencji gruntów działką numer 639/6 o powierzchni 0,0815 ha;
 - iii. prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej zlokalizowanej w Płocku przy ulicy Zygmunta Padlewskiego 18, opisaney w ewidencji gruntów działką numer 637/1 o powierzchni 0,0468 ha,
- d. prawa do nieruchomości budynkowej zabudowanej budynkiem administracyjnym A, budynkiem magazynowym B, budynkiem administracyjno-magazynowym C, budynkiem warsztatowo-garażowym, budynkiem portierni, budynkami wiat nr 1 i nr 2 wraz z infrastrukturą towarzyszącą, zlokalizowanej w Poznaniu przy ulicy Kopanina 54/56, opisaney w ewidencji gruntów działkami numer: 28/8 o powierzchni 0,2136 ha oraz 28/2 o powierzchni 1,2920 ha, 28/3 o powierzchni 0,8235 ha, w tym prawa użytkowania wieczystego gruntu opisanego w ewidencji gruntów działkami numer

- 28/2, 28/3 oraz 28/8; prawa własności składnika budowlanego oraz infrastruktury towarzyszącej posadowionych na przedmiotowym gruncie,
- e. prawa własności nieruchomości lokalowych zlokalizowanych w Płocku przy ulicy Zygmunta Padlewskiego 18c, w tym: nieruchomości lokalowej – lokalu użytkowego o funkcji handlowej i powierzchni 849,14 m² zlokalizowanego na parterze, nieruchomości lokalowej – lokalu użytkowego o funkcji socjalnej i powierzchni 266,10 m² zlokalizowanego na 1 piętrze, nieruchomości lokalowej – lokalu użytkowego o funkcji biurowej i powierzchni 468,80 m² zlokalizowanego na 2 piętrze, nieruchomości lokalowej – lokalu użytkowego o funkcji handlowej i powierzchni 15,00 m² zlokalizowanego na parterze oraz udziału wynoszącego 1764/2798 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, w której zlokalizowane są przedmiotowe nieruchomości lokalowe, opisanej w ewidencji gruntów działkami numer 639/2, 639/5, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 638, 637/2 o łącznej powierzchni 0,1408 ha,
 2. środki trwałe i wyposażenie,
 3. prawa i obowiązki wynikające z umów najmu (w tym kaucje),
 4. prawa i obowiązki wynikające z umów o pracę,
 5. prawa i obowiązki wynikające z umów z kontrahentami, dotyczących przedsiębiorstwa,
 6. prawa do znaku graficznego, prawa do domen internetowych oraz prawa wynikające z licencji na oprogramowanie komputerowe,
 7. wierzytelności pieniężne związane z przedsiębiorstwem i wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej,
 8. zobowiązania pieniężne związane z przedsiębiorstwem i wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej,
 9. tajemnice przedsiębiorstwa,
 10. księgi i dokumenty związane z prowadzoną działalnością gospodarczą w ramach przedsiębiorstwa,

Z zakresu wskazanego powyżej przedsiębiorstwa wyłączone zostały, a tym samym nie zostały przeniesione na Spółkę składniki, które ze swojej istoty muszą przynależeć do ELKOP SE, tj.:

1. prawa do 5.000 (pięć tysięcy) akcji zwykłych, na okaziciela spółki Elkop Nieruchomości spółka akcyjna z siedzibą w Poznaniu, o wartości nominalnej 100 zł każda akcja, o łącznej wartości nominalnej 500.000,00 zł,
2. prawa z umowy z Domem Maklerskim PKO BP S.A z dnia 23.12.2008 r. (aneks z dnia 09.06.2011 r.) na prowadzenie rachunku maklerskiego i obsługi maklerskiej,
3. prawa z umowy z Domem Maklerskim BDM S.A z dnia 10.08.2023 r. na pełnienie funkcji sponsora emisji,
4. prawa z umowy z Polską Agencją Prasową S.A. z dnia 15.06.1999 r.,
5. prawa i obowiązki Spółki jako Emitenta papierów wartościowych notowanych na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.,
6. praw i obowiązki Spółki jako Emitenta wynikające z uczestnictwa w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.,
7. prawa z deklaracji uczestnictwa w Stowarzyszeniu Emitentów Giełdowych z dnia 19.01.2021 r.,
8. prawa z umowy z Firmą Audytorską Interfin sp. z o.o. na badanie sprawozdania finansowego z dnia 27.06.2022 r., z dnia 31.01.2023 r., z dnia 02.02.2023 r.,
9. prawa z umowy z Poczta Polska S.A. z dnia 15.03.2011 r. z późniejszymi aneksami, z dnia 14.05.2019 r. z późniejszymi aneksami,
10. prawa z umowy z HOME.PL S.A., ID usług: 5747849, 5769438, 5769442, 6266523, 6883553, 7119021, 7453700, 7471271,

11. prawa do domeny www.elkop.pl oraz wszelkie prawa majątkowe i niemajątkowe do strony internetowej w domenie www.elkop.pl,
12. prawa z umowy z Kancelaria Biegłego Rewidenta Jolanta Gałuszka w spadku z dnia 01.04.2011 r. na usługi księgowe,
13. licencja na oprogramowanie księgowe Symfonia,
14. środki pieniężnych w kwocie 500.000,00zł,
15. znak firmowy oraz logo ELKOP,
16. wierzytelności objęte postępowaniem egzekucyjnym przeciwko Sylwester Kostyra, 41-709 Ruda Śląska, ul. Kościuszki 10/6 – w kwocie 10.000,00 zł,
17. wierzytelności objęte postępowaniem egzekucyjnym przeciwko Roman Trzonski, 41-506 Chorzów, ul. Kurta Aldera 44, prowadzący działalność gospodarczą pod firmą Trzonski Roman VAC - SERVICE - w kwocie 74.464,00 zł,
18. wierzytelności objęte postępowaniem egzekucyjnym przeciwko Waldemar Kowalik, prowadzący działalność gospodarczą pod firmą: „Waldemar Kowalik KW Office”, z siedzibą w Poznaniu (61-764), ul. Wolnica 7/8, lok. 55, NIP 766-000-17-13 na kwotę 17.842,25 zł.

B. Wartość wkładu i źródło wyceny

Wartość opisanego powyżej wkładu niepieniężnego została ustalona na kwotę 134.440.000,00 (sto trzydzieści cztery miliony czterysta czterdzieści tysięcy) złotych w oparciu o wycenę sporządzoną przez rzeczoznawców majątkowych Krzysztofa Puka oraz Iwonę Kubarek w dniu 24 maja 2024 r. i opinię biegłego rewidenta Łukasza Zarzyckiego wyrażoną w formie elektronicznej w dniu 29 maja 2024 w Sprawozdaniu niezależnego biegłego rewidenta na temat wartości godziwej przedsiębiorstwa Elkop SE.

C. Metoda wyceny

Mając na uwadze, iż przedmiotem wkładu niepieniężnego jest przedsiębiorstwo rozumiane jako zorganizowany zespół składników niematerialnych i materialnych przeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej wraz ze wszystkimi obciążeniami i przychodami z nimi związanymi, Zarząd uznał, iż kluczowe jest postrzeganie jego wartości w głównej mierze przez pryzmat generowanych, zarówno w ujęciu historycznym, jak i prognozowanych, wolnych przepływów pieniężnych.

Wobec powyższego wartość opisanego powyżej wkładu niepieniężnego w postaci przedsiębiorstwa Elkop SE została ustalona na podstawie wyceny opartej o metodę dochodową – zdyskontowanych przepływów pieniężnych.

W ocenie Zarządu tak ustalona wartość wkładu niepieniężnego w postaci przedsiębiorstwa Elkop SE stanowi jego godziwą wartość.

II. OŚWIADCZENIE, IŻ PRZYJĘTA WARTOŚĆ WKŁADU NIEPIENIĘŻNEGO ODPOWIADA JEGO WARTOŚCI GODZIWEJ ORAZ LICZBIE I WARTOŚCI NOMINALNEJ AKCJI OBJĘTYCH W ZAMIAN ZA TEN WKŁAD

Zarząd Elkop Nieruchomości spółka akcyjna z siedzibą w Poznaniu, działając na podstawie art. 312¹ § 5 pkt 2) kodeksu spółek handlowych, niniejszym oświadcza, iż:

- a) wartość wkładu niepieniężnego w postaci przedsiębiorstwa Elkop SE w rozumieniu art. 55¹ kodeksu cywilnego, ustalona na podstawie wyceny sporządzonej przez

rzecznawców majątkowych Krzysztofa Puka oraz Iwonę Kubarek z dnia 24 maja 2024 r., na kwotę 134.440.000,00 (słownie: sto trzydzieści cztery miliony czterysta czterdzieści tysięcy) złotych stanowi wartość godziwą opisanego powyżej wkładu niepieniężnego w postaci przedsiębiorstwa Elkop SE, co zostało potwierdzone w opinii biegłego rewidenta Łukasza Zarzyckiego wyrażonej w formie elektronicznej w dniu 29 maja 2024 w Sprawozdaniu niezależnego biegłego rewidenta na temat wartości godziwej przedsiębiorstwa Elkop SE;

- b) wartość wkładu niepieniężnego w postaci przedsiębiorstwa Elkop SE w rozumieniu art. 55¹ kodeksu cywilnego w kwocie 134.440.000,00 (słownie: sto trzydzieści cztery miliony czterysta czterdzieści tysięcy) złotych odpowiada liczbie i wartości nominalnej akcji obejmowanych w zamian za ten wkład, albowiem jedyny akcjonariusz Spółki objął w dniu 24 czerwca 2024 r. w zamian za wyżej opisany wkład 1.344.400 (jeden milion trzysta czterdzieści cztery tysiące czterysta) akcji zwykłych na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każda akcja i cenie emisyjnej 100,00 (sto) złotych za jedną akcję, tj. o łącznej wartości nominalnej 134.440.000,00 (słownie: sto trzydzieści cztery miliony czterysta czterdzieści tysięcy) złotych, równej łącznej cenie emisyjnej.

III. OŚWIADCZENIE STWIERDZAJĄCE BRAK NADZWYCZAJNYCH BĄDŹ NOWYCH OKOLICZNOŚCI WPLYWAJĄCYCH NA WYCENĘ WKŁADU

Zarząd Elkop Nieruchomości spółka akcyjna z siedzibą w Poznaniu, działając na podstawie art. 312¹ § 5 pkt 3) w zw. z art. 312¹ § 2 pkt 2) kodeksu spółek handlowych, niniejszym oświadcza, iż na dzień wniesienia wkładu niepieniężnego nie nastąpiły żadne nadzwyczajne lub nowe okoliczności, które mogłyby istotnie wpłynąć na wycenę wkładu niepieniężnego w postaci przedsiębiorstwa Elkop SE w rozumieniu art. 55¹ kodeksu cywilnego, sporządzoną przez rzeczoznawców majątkowych Krzysztofa Puka oraz Iwonę Kubarek z dnia 24 maja 2024 r., którego wartość zgodnie z ww. wyceną została ustalona na kwotę 134.440.000,00 (słownie: sto trzydzieści cztery miliony czterysta czterdzieści tysięcy) złotych, potwierdzoną w opinii biegłego rewidenta Łukasza Zarzyckiego, wyrażoną w formie elektronicznej w dniu 29 maja 2024 w Sprawozdaniu niezależnego biegłego rewidenta na temat wartości godziwej przedsiębiorstwa Elkop SE.

.....
Jacek Koralewski
Prezes Zarządu

.....
Anna Kajkowska
Wiceprezes Zarządu