



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ TUP W 2009 ROKU



marzec 2010



CREATIVE BUSINESS VENTURE

Szanowni Akcjonariusze,

Rok 2009 był dla TUP S.A. rozczarowujący. TUP specjalizuje się w rewitalizacji przedsiębiorstw i rozwoju projektów. Wybieramy trudne wyzwania, które mają przynieść atrakcyjny zwrot z zaangażowanego kapitału. W ostatnich 5 latach wsparliśmy naszym kapitałem oraz wiedzą menadżerską wiele spółek, a niektóre zbudowaliśmy od zera. Osiągnęliśmy oczekiwane wyniki dzięki rewitalizacji i sprzedaży grupy CJ International, rewitalizacji i sprzedaży projektu Modena Park oraz stworzeniu TUP Property.

W 2009 roku nie udało nam się niestety zamknąć, na poziomie zadowalającym dla zarządu, dwóch kluczowych projektów, na które liczyliśmy czyli: Modena Park oraz Living Steel. Projektu Modena Park dotychczas nie możemy uznać za zamknięty, ze względu na odraczanie terminu wpłaty drugiej części należności przez naszego kontrahenta, Opal Property Developments. Ostateczny termin spłaty drugiej raty należności ubiega 30 marca 2010 roku. Do naszych największych porażek muszę zaliczyć inwestycję w firmę Euroconstruction. Błędy w zarządzaniu tą firmą nałożyły się na gwałtowne załamanie rynku co w ciągu ostatnich 3 lat przyniosło straty na poziomie 8 milionów złotych, w tym 2 miliony w 2009 roku. Na początku 2010 roku, po ponad 3 latach prac badawczych firma Euroconstruction zakończyła pracę nad technologią Living Steel, jednak analiza rynku wykonana przez niezależnych specjalistów wykazała, że oczekiwanego zysku z realizacji tego projektu można spodziewać się wyłącznie dzięki produkcji masowej. Dlatego do dalszej realizacji tego projektu konieczne jest znalezienie partnera gotowego wykorzystywać naszą technologię na szeroką skalę. Zdecydowaliśmy o wstrzymaniu produkcji konstrukcji stalowych w Euroconstruction, do czasu znalezienia takiego partnera.

Nasze firmy operujące w ramach nisz rynkowych musiały zmierzyć się z wieloma trudnościami. X-press Couriers, której strategia zakłada dalszy rozwój punktów X-Store, przeszła przez bardzo trudny dla tej branży rok w dobrym stanie i może patrzeć w przyszłość z umiarkowanym optymizmem. Duncon Bikes i Roda szukają swojego miejsca na rynku, poprawiając efektywność i pracując nad zyskownością.

Duże projekty deweloperskie, prowadzone przez spółki TUP Property i Chmielowskie, są natomiast zależne od decyzji władz samorządowych. Muszę przyznać, że oczekiwaliśmy sprawniejszej współpracy i szybszych rozstrzygnięć. W 2009 roku rozpoczęliśmy negocjacje z miastem Bydgoszcz zakończone w marcu 2010 roku podpisaniem umowy współników w celu wspólnej realizacji projektu Kino-Centrum Fordon. Złożyliśmy propozycje samorządowi lokalnemu Gminy Nieporęt prezentującą możliwość budowy na dzierżawionym przez Port Jachtowy Nieporęt terenie Centrum Olimpijskiego. Prowadzimy także zaawansowane negocjacje z przedstawicielami Miasta i Gminy Siewierz mające na celu podpisanie umowy inwestycyjnej regulującej zaangażowanie obu stron w projekt budowy Eko Miasteczka w Siewierzu.

Przed nami jeszcze wiele wyzwań. Dostępne finansowanie jest drogie a współpraca z bankami trudna. To problemy, z którymi borykają się obecnie wszyscy inwestorzy, co daje nam szansę na osiągnięcie wysokich stóp zwrotu dla naszych akcjonariuszy. Jesteśmy pełni zapału i determinacji, wyciągniemy wnioski z naszych niepowodzeń.

z poważaniem

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu

TUP S. A.

ul. Zielna 37, 00-108 Warszawa • www.tup.com.pl • NIP: 527-010-29-48 • REGON: 012835824
Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie • XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
• KRS: 0000149976 • kapitał spółki: 15 212 345,00 zł
Prezes Zarządu: ROBERT J. MORITZ



SEKTORY DZIAŁALNOŚCI



Property

TUP Property

portfel nieruchomości komercyjnych na wynajem, realizacja projektów deweloperskich i inwestycyjnych na rynku nieruchomości

Land Development

Chmielowskie

Ekomiasteczko Siewierz – na 120 ha pod Katowicami powstanie 1 w Polsce miasteczko ekologiczne, z pełną infrastrukturą

TUP Property

Forest Hill – gotowa koncepcja obejmująca 8 ha w Katowicach, zakładająca powstanie przyjaznego osiedla na terenach o dotychczasowym przeznaczeniu komercyjnym



Rekreacja

Port Jachtowy Nieporęt – turystyka nad Zalewem Zegrzyńskim

Duncon Bikes – nowoczesne, unikalne ramy i komponenty rowerowe



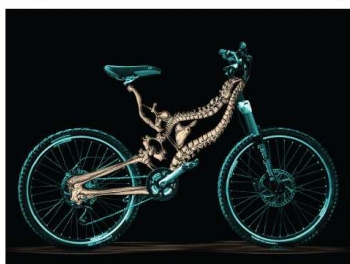
Produkcja

Euroconstruction

Wykorzystania stalowych konstrukcji w wielorodzinnym budownictwie mieszkaniowym

Roda

Konfekcjonowanie odzieży dla firm zagranicznych i krajowych. Główny asortyment produkcyjny stanowią płaszcze, kurtki, żakiety, kostiumy i spodnie



Logistyka

X-press Couriers – ogólnopolska sieć kurierska (lider na rynku warszawskim), usługi pocztowe i biurowe

Spis treści

I PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ	5
1.Opis organizacji Grupy Kapitałowej ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji (informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych emitenta)...	5
2.Struktura organizacyjna oraz zmiany w strukturze organizacyjnej wraz z podaniem ich przyczyn	8
3.Kapitał i struktura właścicielska	9
4.Organa Jednostki Dominującej.....	10
5.Informacja o systemie kontroli akcji pracowniczych.....	11
II DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2009R.	11
1.Informacje o podstawowych produktach, towarach, usługach i rynkach zbytu	11
2.Główne inwestycje krajowe i zagraniczne (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne oraz nieruchomości), w tym inwestycje kapitałowe dokonane poza jego grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania.	15
3.Informacje o zawartych umowach	16
4.Ważniejsze zdarzenia mające wpływ na działalność i wyniki finansowe oraz perspektywy rozwoju	17
5.Informacja dotycząca prowadzonej działalności badawczo – rozwojowej.....	21
6.Opis czynników ryzyka	22
7.Istotne transakcje wewnątrz Grupy Kapitałowej	25
8.Informacje o udzielonych pożyczkach	25
9.Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych kredytach	26
10.Informacje o poręczeniach i gwarancjach	27
11.Wskazanie postępowań toczących się przed sądem	27
III WYNIKI FINANSOWE	27
1.Zdarzenia mające wpływ na działalność	27
2.Charakterystyka struktury aktywów i pasywów skonsolidowanego bilansu	32
4.Ocena zarządzania zasobami finansowymi.....	34
5.Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu przedmiotowym, podmiotowym i wartościowym	35
6.Informacja dotycząca różnic pomiędzy wynikiem finansowym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników finansowych.....	35
7.Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem emitenta i grupą kapitałową	35
IV PODMIOT UPRAWNIONY DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	35
V ŁĄD KORPORACYJNY	36
VI OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	39

I PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

1. Opis organizacji Grupy Kapitałowej ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji (informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych emitenta)

TUP S.A. jest firmą inwestycyjną, która w swoim portfelu posiada spółki operujące w ramach kilku segmentów rynkowych. Celem działania TUP S.A. jest kreowanie wartości przejmowanych podmiotów. Firma inwestuje w przedsięwzięcia posiadające duży potencjał i dające możliwość osiągnięcia wysokiego zwrotu z zaangażowanego kapitału. Spółka kieruje się zasadami zrównoważonego rozwoju i odpowiedzialności społecznej.

Na koniec 2009 roku w skład Grupy Kapitałowej wchodziło 9 jednostek zależnych (konsolidowanych metodą pełną) i 2 jednostki stowarzyszone (konsolidowane metodą praw własności). W roku poprzedzającym rok badany Grupa składała się z 10 jednostek podporządkowanych oraz 2 jednostek stowarzyszonych.

W 2009 roku TUP S.A. koncentrowała się na porządkowaniu struktury organizacyjnej, ograniczeniu kosztów działalności bieżącej i przede wszystkim rozwoju projektów zakładających współpracę prywatno-publiczną mających największą szansę realizacji w obliczu bieżącej sytuacji makroekonomicznej.

Na dzień 31 grudnia 2009r. w skład Grupy Kapitałowej TUP wchodziły następujące podmioty zależne i stowarzyszone:

1. **TUP Property S.A.** - podmiot zależny z siedzibą w Poznaniu, ul. Ożarowska 42. Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000260991 prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy KRS.
Przedmiotem działalności spółki jest realizacja długoterminowych inwestycji property. Spółka zajmuje się zarządzaniem portfelem nieruchomości na wynajem. W ramach optymalizacji posiadanego portfela spółka zajmuje się także prowadzeniem krótkoterminowych projektów deweloperskich.
2. **Tanis Investments Sp. z o.o.** – podmiot bezpośrednio zależny od TUP Property S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Zielna 37. Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000268792 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS.
Przedmiotem działalności spółki jest przygotowanie terenu pod budowę, wznoszenie budynków i budowli, kupno, sprzedaż, wynajem i zarządzanie nieruchomościami a także wykonywanie robót budowlanych oraz działalność w zakresie projektowania budowlanego. Tanis Investments jest spółką celową do realizacji projektów inwestycyjnych. Spółka jest w trakcie łączenia z TUP Property S.A.
3. **Euroconstruction Sp. z o.o.** – podmiot zależny z siedzibą w Poznaniu, ul. Ożarowska 42. Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000055412, prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Poznaniu, XXI Wydział Gospodarczy KRS.
Działalność Spółki zgodnie z PKD obejmuje produkcję konstrukcji metalowych, wykonywanie robót budowlanych w zakresie wznoszenia konstrukcji stalowych, zakładanie stolarki budowlanej oraz produkcję wyrobów z tworzyw sztucznych dla budownictwa. W 2009r. działalność spółki opierała się głównie na zakończeniu prac nad opracowaniem technologii budowy domów w lekkiej konstrukcji stalowej.
4. **Data Logistics Sp. z o.o.** – podmiot zależny z siedzibą w Ożarowie Mazowieckim, ul. Konotopska 4. Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000049299 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIV Wydział Gospodarczy KRS.

Przedmiotem działalności spółki jest świadczenie usług biurowych, zarządzanie informacją, tworzenie oprogramowania, świadczenie serwisu IT. Obecnie spółka jest inwestorem finansowym firmy X-press Couriers – trwa proces łączenia obydwu firm.

5. **X-press Couriers Sp. z o.o.** - podmiot bezpośrednio zależny od Data Logistics Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie, ul. Matuszewska 14. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000032294 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy XII Wydział Gospodarczy KRS.
X-press Couriers Sp. z o.o. jest liderem warszawskiego rynku przesyłek miejskich, świadczącym usługi kurierskie o zasięgu lokalnym w największych aglomeracjach miejskich. Firma oferuje również usługi magazynowe oraz konfekcjonowania materiałów. Strategia spółki zakłada rozwój ogólnokrajowej sieci punktów sprzedaży, oferującej kompleksową organizację usług pocztowych, a także usług kurierskich, poligraficznych i biurowych.
6. **Chmielowskie Sp. z o.o.** – podmiot zależny z siedzibą w Warszawie ul. Zielna 37, 00-108 Warszawa wpisana do rejestru przedsiębiorców KRS prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000295428.
Spółka celowa, powołana do realizacji projektu Eko-miasteczko Siewierz. Projekt zakłada powstanie pierwszego ekologicznego w Polsce miasteczka, zlokalizowanego w pod Siewierzem na 120 ha należących do Spółki. Miasteczko ma posiadać pełną infrastrukturę, wysokiej jakości mieszkania i domy jednorodzinne, sklepy, powierzchnię biurową i hotelową. Koncepcja zagospodarowania terenu należącego do spółki została opracowana w X 2007 r.
7. **Roda Sp. z o.o.** – podmiot zależny z siedzibą w Środzie Wielkopolskiej, ul. Mała Klasztorna 3. Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000019611 prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Poznaniu, XXI Wydział Gospodarczy KRS.
Działalność Spółki obejmuje konfekcjonowanie odzieży damskiej na zlecenie znanych europejskich marek. Spółka produkuje również odzież pod marką Modena.
8. **Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.** – podmiot zależny z siedzibą w Warszawie, ul. Zielna 37. Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000004257 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS.
Działalność spółki polega na prowadzeniu portu śródlądowego, zlokalizowanego w bezpośrednim sąsiedztwie Zalewu Zegrzyńskiego w miejscowości Nieporęt. Główne obszary działalności Spółki to: przechowywanie łodzi, organizacja imprez masowych, okolicznościowych i sportowych, a także czarter jachtów oraz wynajem terenu i miejsc noclegowych.
9. **TG Investments Sp. z o.o.** - podmiot zależny od TUP z siedzibą w Poznaniu, ul. Towarowa 35. Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000299540 prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Poznaniu, Poznań – Nowe Miasto i Wilda, VIII Wydział Gospodarczy KRS.
Spółka celowa przeznaczona do realizacji projektu inwestycyjnego.
10. **Duncon Bikes Sp. z o.o.** – podmiot stowarzyszony z siedzibą Krakowie, ul. Pędzichów 6. Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000282452 prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy KRS. Podmiot stowarzyszony, w którym TUP S.A. pełni rolę inwestora finansowego.
Działalność spółki obejmuje produkcję wysokiej klasy sprzętu rowerowego. W produkcji wykorzystuje najnowsze technologie i korzysta w innowacyjnych rozwiązaniach projektowych.
11. **Polska Agencja Informacyjna S.A.** – podmiot stowarzyszony z siedzibą w Warszawie, ul. Odrowąża 13. Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000063315 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS.

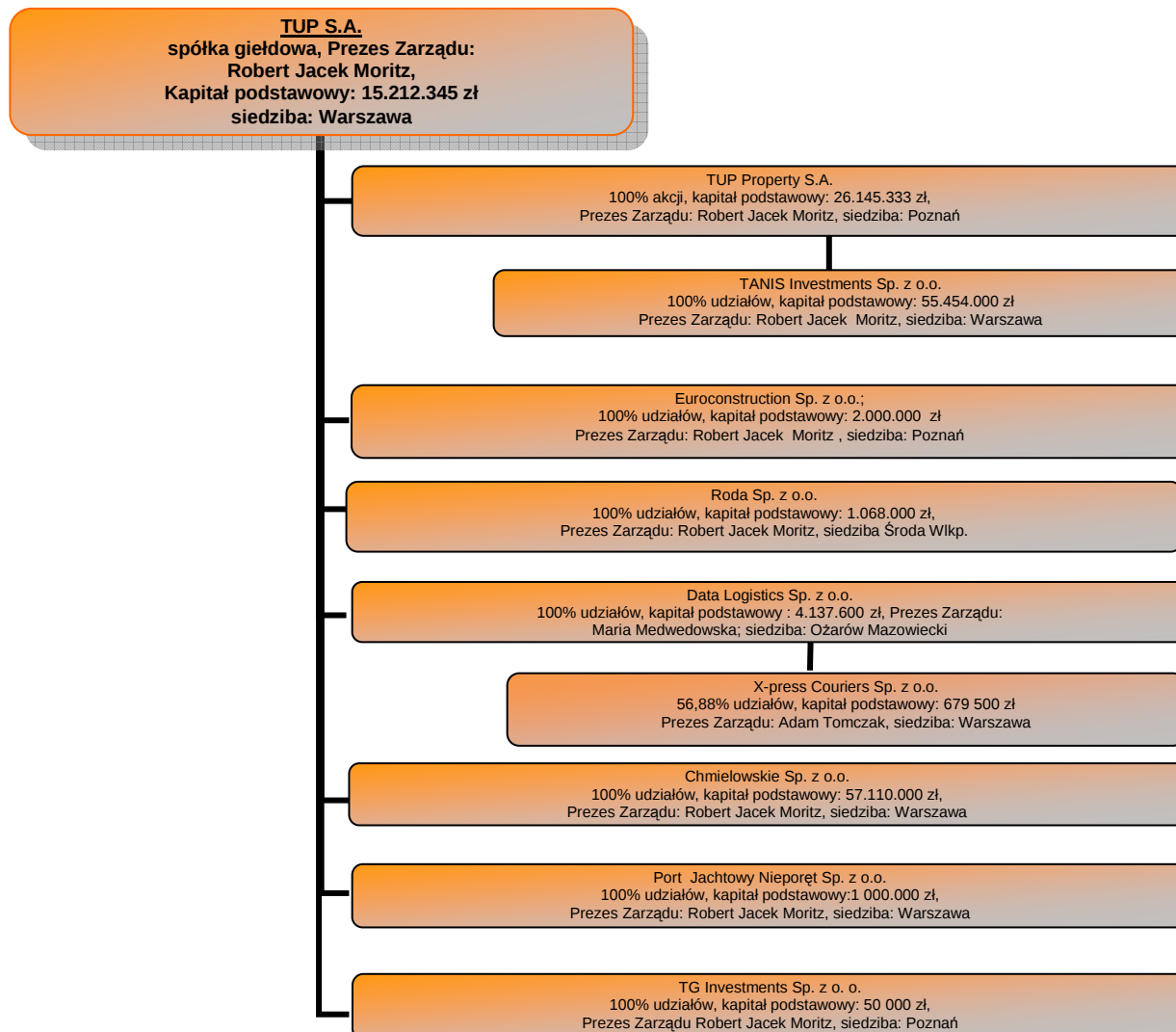
Spółka świadczy usługi z zakresu dostępu do Internetu, usług transmisji danych, rozszewu sygnału radiowego i telewizyjnego, uzupełniających usług dodatkowych np. hosting.

Zaangażowanie kapitałowe w spółkach na dzień 31.12.2009r.

Nazwa Spółki	Wartość akcji/udziałów wg cen nabycia w zł	Wartość bilansowa akcji/udziałów w zł na dzień 31.12.2009r.	Podmiot dominujący	Posiadany % kapitału zakładowego
TUP Property S.A.	31 568 104,82	93 175 459,97	TUP S.A.	100%
Tanis Investment Sp. z o.o.	55 476 137,05	58 037 810,37	TUP Property S.A.	100%
Chmielowskie Sp. z o.o.	57 110 000,00	57 391 268,99	TUP S.A.	100%
Euroconstruction Sp. z o.o.	8 438 364,79	0,00	TUP S.A.	100%
Roda Sp. z o.o.	1 458 737,00	0,00	TUP S.A.	100%
Data Logistics Sp. z o.o.	9 103 045,35	6 063 000,00	TUP S.A.	100%
X-press Couriers Sp. z o.o.	4 402 344,64	4 402 344,64	Data Logistics Sp. z o.o.	56,88%
			Zarząd X-press Couriers	43,12%
Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.	1 042 677,50	0,00	TUP S.A.	100%
TG Investments Sp. z o.o.	65 000,00	35 451,40	TUP S.A.	100%
Duncon Bikes Sp. z o.o.	257 464,80	0,00	TUP S.A.	46,53%
			Pozostali udziałowcy	53,47%
PAI PAGI S.A.	746 343,56	503 210,00	Northern Lights Sp. z o.o.,- podmiot dominujący wraz z innymi podmiotami	23,95%

2. Struktura organizacyjna oraz zmiany w strukturze organizacyjnej wraz z podaniem ich przyczyn

Na dzień 31 grudnia 2009r. struktura organizacyjna TUP wraz z podmiotami zależnymi i stowarzyszonymi była następująca:



- ✚ Polska Agencja Informacyjna S.A.(PAGI S.A.) – TUP S.A. posiada 23,95% udziału w kapitale i 15,35% udziału w głosach na WZ
- ✚ Duncon Bikes Sp. z o.o. – TUP S.A. posiada 46,53% udziału w kapitale i głosach na WZ

W 2009r. Zarządy TUP Property S.A. i System SL Sp. z o.o. podpisały plan połączenia obydwu spółek. Połączenie spółek zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy w Poznaniu w dniu 30 listopada 2009r.

Połączenie spółek nastąpiło w trybie art. 492 § 1 pkt 1 KSH, tj. w drodze przejęcia przez TUP Property spółki System SL, poprzez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej do spółki przejmującej w zamian za akcje nowej emisji (1 288 276 akcji zwykłych imiennych serii D o wartości nominalnej 1 zł każda – akcje zostały wydane spółce TUP, jednemu wspólnikowi spółki System SL w zamian za udziały tej spółki).

Spółka System SL została rozwiązana bez jej likwidacji zgodnie z art. 493 § 1 KSH oraz wykreślona z Rejestru Przedsiębiorców KRS.

Połączenie spółek miało na celu skupienie wszystkich nieruchomości w jednej spółce zależnej od TUP S.A., podniesienie kapitału zakładowego spółki przejmującej, konsolidację przychodów i przepływów pieniężnych z tytułu najmu, zwiększenie efektywności zarządzania majątkiem oraz uporządkowanie struktury organizacyjnej i prawnej.

W II półroczu 2009r. rozpoczęto prace nad dalszymi zmianami w strukturze organizacyjnej polegające na połączeniu następujących spółek:

1. TUP Property S.A. i Tanis Investments Sp. z o.o.

Połączenie nastąpi w trybie art. 492 § 1 pkt 1 w zw. z art. 516 § 6 Kodeksu Spółek Handlowych (KSH), tj. w drodze przejęcia przez TUP Property spółki Tanis Investments, przez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej na spółkę przejmującą.

Połączenie nastąpi bez podwyższania kapitału zakładowego spółki przejmującej z uwagi na to, że spółka ta posiada całość udziałów Tanis Investments.

W wyniku połączenia, z dniem wpisania przez Sąd Rejestrowy połączenia do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, nastąpi wykreślenie spółki Tanis Investments z rejestru przedsiębiorców oraz jej rozwiązanie bez likwidacji, zgodnie z art. 493 § 1 KSH.

2. Data Logistics Sp. z o.o. i X-press Couriers Sp. z o.o.

Połączenie nastąpi w trybie art. 492 § 1 pkt 1 ksh., tj. w drodze przejęcia przez Data Logistics spółki X-press Couriers, przez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą, w zamian za udziały, które Data Logistics wyda pozostałym wspólnikom X-press Couriers, tj. członkom Zarządu Spółki. W wyniku połączenia, z dniem wpisania przez Sąd Rejestrowy połączenia do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego („Dzień Połączenia”), nastąpi wykreślenie Spółki Przejmowanej z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego oraz jej rozwiązanie bez likwidacji, zgodnie z art. 493 § 1 ksh.

W związku z procedurą połączenia kapitał zakładowy Data Logistics Sp. z o.o. zostanie podwyższony o kwotę 1 715 500 zł, do kwoty 5 853 100 zł, poprzez utworzenie 17 155 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

Nowe udziały zostaną przyznane wspólnikom spółki X-press Couriers.

Po połączeniu Data Logistics będzie funkcjonować pod firmą X-press Couriers, a udział TUP S.A. w spółce wyniesie 70,69%.

3. Kapitał i struktura właścicielska

Określenie łącznej liczby i wartości nominalnej wszystkich akcji emitenta oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych emitenta, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących emitenta (dla każdej osoby oddzielnie), oraz informacja o znanych umowach w wyniku których mogą nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy

 Kapitał zakładowy na dzień 31.12.2009r.

Kapitał zakładowy TUP S.A. wynosi 15 212 345 zł i dzieli się na 15 212 345 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda akcje.

Struktura kapitału jest następująca:

- 1 607 567 (jeden milion sześćset siedem tysięcy pięćset sześćdziesiąt siedem) akcji imiennych o wartości nominalnej 1,00 zł każda, wyemitowanych w serii A założycielskiej
- 1 922 233 (jeden milion dziewięćset dwadzieścia dwa tysiące dwieście trzydzieści trzy) akcji na okaziciela o wartości nominalnej 1,00 zł każda, emitowanych w serii A,
- 2 000 000 (dwa miliony) akcji na okaziciela o wartości nominalnej 1,00 zł każda, emitowanych w serii B,
- 2 805 425 (dwa miliony osiemset pięć tysięcy czterysta dwadzieścia pięć) akcji na okaziciela o wartości nominalnej 1,00 zł każda, emitowanych w serii C,

- 1 377 120 (jeden milion trzysta siedemdziesiąt siedem tysięcy sto dwadzieścia) akcji na okaziciela o wartości nominalnej 1,00 zł każda, emitowanych w serii D,
- 5 500 000 (pięć milionów pięćset tysięcy) akcji na okaziciela o wartości nominalnej 1,00 zł każda, emitowanych w serii F.

Struktura właścicielska na dzień przekazania sprawozdania

Istotni Akcjonariusze

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale podstawowym	Udział w głosach na WZ
Rodzina Moritz	8 008 924	14 284 124	52,65%	66,00%
w tym:				
Hłamata Holdings Ltd.(podmiot zależny od Elżbiety Moritz)	6 531 087	12 806 287	42,93%	59,17%
Elżbieta i Lesław Moritz	1 388 621	1 388 621	9,13%	6,42%
Robert i Małgorzata Moritz	89 216	89 216	0,59%	0,41%
DWS Polska TFI S.A.	1 685 483	1 685 483	11,08%	7,79%
Razem:	9 694 407	15 969 607	63,73%	73,79%

Akcje będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Emitenta

Osoba zarządzająca/nadzorująca	Liczba akcji
Robert Jacek Moritz Prezes Zarządu	85 500
Lesław Moritz (Przewodniczący Rady Nadzorczej) i Elżbieta Moritz	1 388 621
Władysław Sobański Członek Rady Nadzorczej	5 713

*Ze względu na istniejące Porozumienie pomiędzy Panem Robertem Jackiem Moritz, Lesławem Moritz, Elżbietą Moritz i Małgorzatą Marią Moritz (Rodzina Moritz) w rozumieniu art. 87 ust 1 pkt 5 w zw. z ust. 4 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do publicznego obrotu i stosunek dominacji Elżbiety Moritz wobec Hłamata Holdings Limited – głównego udziałowca Spółki, stan posiadania akcji osób zarządzających i nadzorujących jest następujący: Rodzina Moritz z podmiotem zależnym od Elżbiety Moritz posiada 8 008 924 akcji.

W tym:

Hłamata Holdings Limited – podmiot zależny od Elżbiety Moritz: 6 531 087 akcji
Elżbieta Moritz: 445 733 akcji
Lesław Aleksander Moritz: 942 888 akcji
Robert Jacek Moritz: 85 500 akcji
Małgorzata Maria Moritz: 3 716 akcji

Według najlepszej wiedzy Zarządu TUP S.A. nie zostały zawarte umowy w wyniku których mogłyby w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

4. Organa Jednostki Dominującej

Wynagrodzenia organów jednostki dominującej (można przez odniesienie do spr.finansowego). Wartość wynagrodzeń osób zarządzających i nadzorujących oraz informacja o umowach zawartych między emitentem a osobami zarządzającymi dotyczących rekompensat.

W 2009r. funkcję Prezesa Zarządu Spółki pełnił Pan Robert Jacek Moritz

Pan Robert Jacek Moritz pełni funkcję Prezesa Zarządu Spółki od dnia 9 lutego 2005 r. W związku z końcem kadencji Prezesa Zarządu, Rada Nadzorcza w dniu 6 maja 2008 r. podjęła uchwałę, mocą której Pan Robert Jacek Moritz, został powołany do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki na kolejną kadencję, tj. do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w roku 2011.

Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

Przewodniczący Rady Nadzorczej: Lesław Moritz
Członek Rady Nadzorczej: Wojciech Babicki
Członek Rady Nadzorczej: Erwin Plichciński
Członek Rady Nadzorczej: Władysław Sobański
Członek Rady Nadzorczej: Andrzej Łyko-do 22 maja 2009r.
Członek Rady Nadzorczej: Piotr Stobiecki- od 22 maja 2009r.

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej miały miejsce w związku z zakończeniem jej kadencji. Zwyczajne Walne Zgromadzenie TUP S.A. z dniem 22 maja 2009r. powołało w/w osoby do Rady Nadzorczej Spółki.

Wartość wynagrodzeń, nagród i innych korzyści wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych osób zarządzających i nadzorujących prezentują noty objaśniające do skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego: „Wynagrodzenia kluczowego personelu” (38.1, 38.2, 38.3)

Informacje na temat programu motywacyjnego I i II dla członków kluczowego kierownictwa Spółki zaprezentowano odpowiednio w skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym (dział XI „Informacje dodatkowe”, punkt 6 „Ujęcie programu motywacyjnego”).

Pomiędzy Emitentem a osobami zarządzającymi lub nadzorującymi emitenta nie zostały zawarte umowy dotyczące wypłaty rekompensat z tytułu utraty lub rezygnacji z pełnionej funkcji.

5. Informacja o systemie kontroli akcji pracowniczych

W roku 2009 i latach poprzednich nie miała miejsca emisja akcji pracowniczych. W związku z tym nie istnieje system kontroli programu akcji pracowniczych.

II DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2009R.

1. Informacje o podstawowych produktach, towarach, usługach i rynkach zbytu

Informacje o podstawowych produktach, towarach i usługach wraz z ich określeniem wartościowym, ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i usług (jeżeli są istotne) albo grup w sprzedaży Emitenta ogółem, a także zmianach w tym zakresie w danym roku obrotowym.

oraz

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 zaopatrzeniu oraz jego formalne powiązania z emitentem

Spółki z portfela inwestycyjnego oraz podmiot dominujący TUP S.A. prowadzą działalność i realizują projekty na rynku polskim.

Wyjątek stanowi Roda i podmiot stowarzyszony z TUP – Duncon Bikes.

Obydwie spółki operują na rynku europejskim, dodatkowo Duncon Bikes dostarcza produkty na rynki południowej i północnej Ameryki.

Spółki z portfela znacznie różnią się profilem działalności, jednakże większość z nich prowadzi działalność usługową. Wyjątek stanowi Euroconstruction, która prowadziła działalność produkcyjną i badawczo – rozwojową.

Poniżej przedstawiono istotne informacje na temat usług i odbiorców w podmiotach grupy kapitałowej TUP:

 TUP Property S.A.

Działalność Spółki obejmuje następujące obszary usług:

1. Realizacja projektów inwestycyjnych - zapewnienie bezpośredniego kierownictwa projektu przyjętego do realizacji, koordynacja działań tego kierownictwa w poszczególnych fazach procesu inwestycyjnego, koordynacja działań związana z zapewnieniem finansowania projektu inwestycyjnego
2. Zarządzanie portfelem nieruchomości - obecnie zarządzanie portfelem posiadanych nieruchomości m.in. w zakresie planowania rozwoju, budżetowania, umów najmu
3. Obrót nieruchomościami - rozpoznanie rynku, poszukiwania lokalizacji oraz klientów i inwestorów, transakcje zbycia i nabycia nieruchomości

Charakter prowadzonej działalności nie powoduje uzależnienia od odbiorców i dostawców. Odbiorcami świadczonych usług są przedsiębiorstwa. Spółka prowadzi działalność na terenie kraju.

 Roda Sp. z o.o.

Główna działalność spółki opiera się na świadczeniu usług przerobu uszlachetniającego. Odbiorcami tych usług są zagraniczne firmy. Aż 92% usług trafia na rynek zagraniczny, w tym 86% do niemieckiej firmy Laurel GmbH, co odpowiada wartości 2 205 tys. zł. W tym przypadku istnieje uzależnienie od odbiorcy usług. Pozostałe 8% (211 tys. zł) działalności usługowej trafiło w 2009r. do kilkunastu podmiotów rynku krajowego.

Spółka prowadzi także w niewielkim zakresie działalność produkcyjną polegającą na szyciu kolekcji pod własną marką Modena.

 Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.

Port świadczy usługi, które podzielić należy na następujące grupy:

1. Usługi portowe (54% przychodów)
 - wynajmowanie miejsc cumowniczych
 - przechowywanie jachtów i skuterów
2. Usługi czarterowe (13 % przychodów)
 - czartery jachtów, łódek, motorówek, sprzętu sportowego oraz organizacja regat sportowych i komercyjnych
3. Usługi związane z wykorzystaniem terenu (18% przychodów)
4. Usługi noclegowe oraz wynajmowanie pola campingowego (8% przychodów)

Odbiorcami wszystkich usług są klienci detaliczni głównie z obszaru województwa mazowieckiego. Nie istnieje uzależnienie od odbiorców świadczonych usług.

 Duncon Bikes Sp. z o.o.- podmiot stowarzyszony

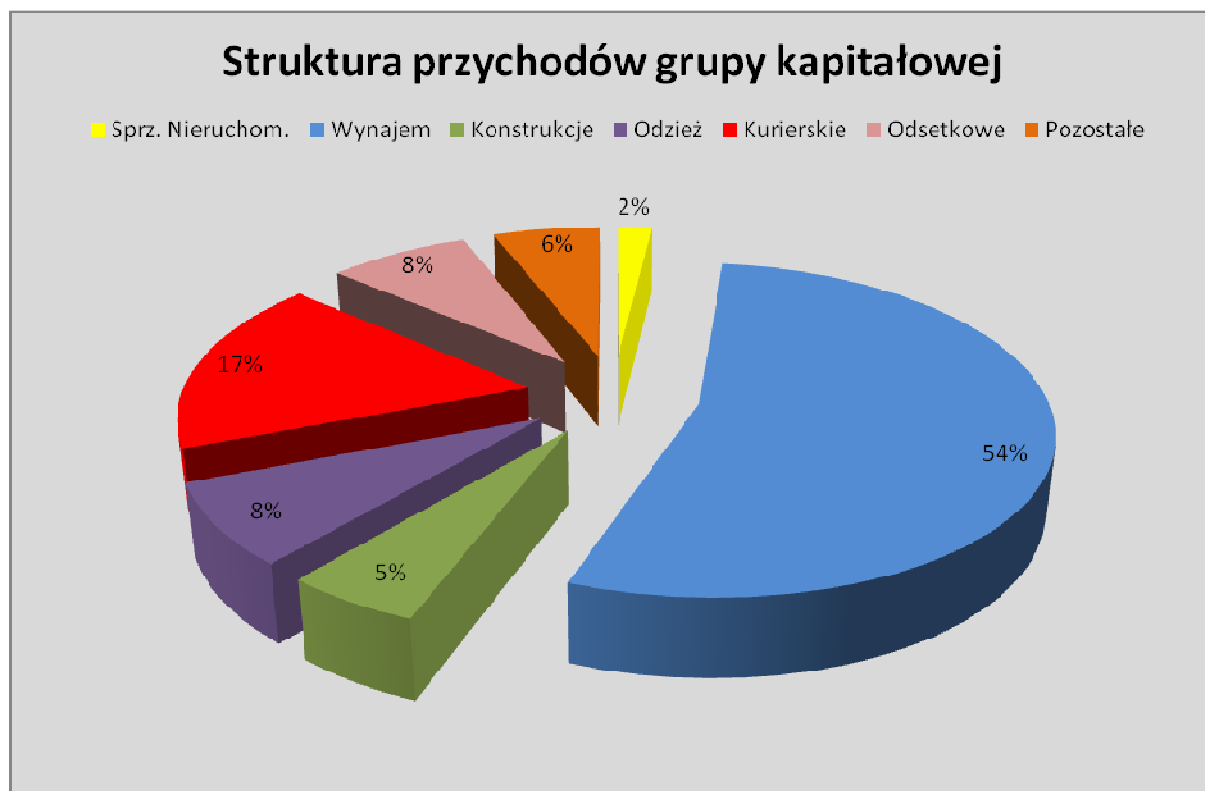
Spółka specjalizuje się w sprzedaży ram do rowerowych sporów grawitacyjnych a także części i akcesoriów przeznaczonych dla ekstremalnych odłamów kolarstwa górskiego. Sprzedaż prowadzona jest głównie z wykorzystaniem sieci dystrybucyjnej krajowej i zagranicznej, koncentrując się na rynkach Unii Europejskiej ale także rozszerzając sprzedaż na rynku Wschodnim oraz w Ameryce Południowej i Północnej.

 X-Press Couriers Sp. z o.o.

Główna aktywność Spółki obejmuje usługi kurierskie (69% przychodów), transportowe (30% przychodów), magazynowania (0,9% przychodów) oraz konfekcjonowania. Usługi adresowane są przede wszystkim do klientów korporacyjnych w dużych aglomeracjach miejskich, takich jak Warszawa, Kraków, Wrocław, Szczecin, Poznań, Łódź.

W tabeli zaprezentowano wartościowe ujęcie przychodów ze sprzedaży, uzyskiwanych w poszczególnych segmentach działalności operacyjnej w ramach portfela inwestycyjnego TUP.

	Sprz. Nieruchom.	Wynajem	Konstrukcje	Odzież	Kurierskie	Odsetkowe	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży produktów	0	0	0	88	0	0	0	88
Przychody ze sprzedaży usług	0	17 272	0	2 456	5 520	0	1 893	27 141
Przychody ze sprzedaży towarów	0	0	0	1	0	0	3	4
Przychody ze sprzedaży materiałów	0	0	0	1	0	0	0	1
PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY RAZEM	0	17 272	0	2 546	5 520	0	1 896	27 234
Przychody odsetkowe	0	0	0	0	0	2 483	0	2 483
Przychody prezentowane w działalności zaniechanej	0	0	1 725	0	0	0	0	1 725
Pozostałe przychody z nieruchomości i udziałów	595	0	0	0	0	0	0	595
PRZYCHODY RAZEM	595	17 272	1 725	2 546	5 520	2 483	1 896	32 037



W skonsolidowanej strukturze przychodów ze sprzedaży 54% stanowi wynajem nieruchomości. Wynajęte obiekty komercyjne skupione są w spółce TUP Property S.A. Stanowią one stabilne źródło dochodu o atrakcyjnej stopie zwrotu z zaangażowanego kapitału.

Przychody zaprezentowane jako uzyskane z produkcji i usług dotyczących konstrukcji (5%) odnoszą się do spółki Euroconstruction. Spółka ta w 2009r. zakończyła działalność produkcyjną i uzyskiwane dotychczas przychody w przyszłych okresach nie będą generowane i kontynuowane. W rachunku wyników skonsolidowanego sprawozdania finansowego ten segment działalności prezentowany jest jako działalność zaniechana. Pozostała część struktury przychodów odzwierciedla różnorodne działalności prowadzone w grupie kapitałowej, oraz przychody odsetkowe pochodzące głównie z lokat bankowych. Przychody uzyskiwane z działalności pozostałej (6%) stanowią przychody ze sprzedaży usług świadczonych przez Spółki TUP i Port Jachtowy Nieporęt.

2. Główne inwestycje krajowe i zagraniczne (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne oraz nieruchomości), w tym inwestycje kapitałowe dokonane poza jego grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania.

Inwestycje, które miały miejsce w 2009r. obejmowały spółki z portfela inwestycyjnego TUP i polegały na zwiększeniu zaangażowania. Miało to na celu umożliwienie kontynuacji prowadzonych przedsięwzięć inwestycyjnych.

I kwartał 2009r.			
Spółka	Inwestor	Inwestycja	Opis
Euroconstruction Sp. z o.o.	TUP S.A.	Dopłata do kapitału zapasowego	Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Wspólników Euroconstruction uchwałą z dnia 14.02.09 r. zobowiązało TUP S.A. do dopłaty w wysokości 1 000 tys zł na podwyższenie kapitału zapasowego. Zwrot dopłaty nastąpi na zasadach określonych w art. 179 KSH. Dopłata została sfinansowana ze środków własnych
Euroconstruction Sp. z o.o.	TUP S.A.	Umowa objęcia przez TUP S.A. udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym	TUP S.A. objęła 10 000 nowych udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym spółki Euroconstruction. Wartość nominalna udziału wyniosła 100 zł. Wszystkie udziały zostały pokryte wkładem pieniężnym ze środków własnych TUP. Po podwyższeniu kapitał zakładowy wynosi 2 000 tys zł i dzieli się na 20 000 udziałów. TUP S.A. jest jedynym udziałowcem Spółki. Dopłata została sfinansowana ze środków własnych
Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.	TUP S.A.	Umowa objęcia przez TUP S.A. udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym	TUP S.A. objęła 350 udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym spółki, Wartość nominalna udziału wyniosła 1 tys zł. Wszystkie udziały zostały pokryte wkładem pieniężnym ze środków własnych TUP. Po podwyższeniu kapitał zakładowy spółki Port Jachtowy Nieporęt wynosi 1 000 tys zł i dzieli się na 1 000 udziałów. TUP S.A. jest jedynym udziałowcem spółki. Kwota podwyższenia została przeznaczona na rozwój działalności Portu. Objęcie sfinansowano ze środków własnych.
II kwartał 2009r.			
Euroconstruction Sp. z o.o.	TUP S.A.	Dopłata do kapitału zapasowego	Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Wspólników Euroconstruction uchwałą z dnia 14.04.09 r. zobowiązało TUP S.A. do dopłaty w wysokości 1 000 tys zł na podwyższenie kapitału zapasowego. Zwrot dopłaty nastąpi na zasadach określonych w art. 179 KSH. Dopłata została sfinansowana ze środków własnych
III kwartał 2009r.			
nie zawarto transakcji			
IV kwartał 2009r.			
TUP Property S.A.	TUP S.A.	Podwyższenie kapitału zakładowego	Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie TUP Property S.A. uchwałą z dnia 3.11.2009r. w związku z przeprowadzeniem połączenia spółek TUP Property i System SL zdecydowało o podwyższeniu kapitału zakładowego TUP Property S.A. poprzez emisję 1 288 267 akcji zwykłych imiennych serii D o wartości nominalnej 1 zł każda akcja (emisja połączeniowa). Akcje te zostały wydane jednemu wspólnikowi Spółki System SL tj. Spółce TUP S.A. w zamian za 1 280 udziałów spółki przejmowanej tj. System SL. Po tym podwyższeniu kapitał zakładowy TUP Property wynosił 22 728 645 zł
TUP Property S.A.	TUP S.A.	Podwyższenie kapitału zakładowego	Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie TUP Property S.A. uchwałą z dnia 3.11.2009r. zdecydowało o podwyższeniu kapitału zakładowego w drodze emisji 3 416 679 akcji zwykłych imiennych serii E o wartości nominalnej 1 zł każda. Akcje objęte przez jednego akcjonariusza – TUP S.A. poprzez potrącenie przysługującej spółce należności z tytułu dywidendy uchwalonej przez Walne Zgromadzenie TUP Property S.A. w dniu 22.05.09r. Po podwyższeniu kapitał zakładowy TUP Property S.A. wynosi 26 145 333 zł
Data Logistics Sp. z o.o.	TUP S.A.	Podwyższenie kapitału zakładowego	Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Data Logistics Sp. z o.o. uchwałą z dnia 27.11.2009r.

			zadecydowało o podwyższeniu kapitału zakładowego w wyniku utworzenia 28 876 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy udział. Kapitał zakładowy został podniesiony z kwoty 1 250 000 zł do kwoty 4 137 600 zł i dzieli się na 41 346 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy. Nowo utworzone udziały zostały objęte przez TUP S.A. i pokryte wkładem niepieniężnym w postaci wierzytelności z tytułu udzielonych przez TUP S.A. pożyczek do spółki Data Logistics.
--	--	--	--

3. Informacje o zawartych umowach

Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności emitenta w tym znanych emitentowi umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami (wspólnikami), umowach ubezpieczenia, współpracy, kooperacji.

Poszczególne Spółki zawarły następujące umowy i listy intencyjne istotne dla rozwoju oraz mogące wpłynąć na powodzenie realizowanych projektów:

- ✚ **X-press Couriers zawarła list intencyjny z PKP Intercity S.A.**
15 stycznia 2009r. Spółka kurierska X-press Couriers Sp. z o.o. zawarła z PKP Intercity S.A. list intencyjny w sprawie realizacji wspólnego projektu polegającego na budowie platformy transportowej i organizacji punktów obsługi klienta na terenie całego kraju. Realizacja projektu umożliwi stworzenie nowej jakości usług w branży przesyłek kurierskich. Spółki zamierzają wykorzystać infrastrukturę jaką dysponuje PKP Intercity oraz doświadczenie X-Press Couriers w zarządzaniu procesami logistycznymi
- ✚ **TUP S.A. zawarła umowę doradztwa z NBS International LLC**
1 lipca 2009r. TUP S.A. zawarła umowę doradztwa dotyczącego realizacji projektu Eko-Miasteczko Siewierz. Amerykańska firma NBS International LLC posiada bogate doświadczenie w realizacji tego typu projektów czego potwierdzeniem są zbudowane z sukcesem w Ameryce Północnej miasteczka Celebration i Baldwin Park. W obowiązki TUP S.A. dotyczące umowy weszła spółka zależna TUP Property S.A.
- ✚ **Tanis Investments Sp. z o.o. wyraziła zgodę na zawarcie aneksu do umowy sprzedaży nieruchomości objętej projektem Modena Park**
23 grudnia 2009r. na wniosek Opal Property Development S.A. – podmiotu dominującego wobec nabywcy nieruchomości tj. Modena Park Sp. z o.o., zawarto aneks do umowy sprzedaży nieruchomości objętej projektem rewitalizacyjnym Modena Park.
Umowa sprzedaży w/w nieruchomości została zawarta między spółkami w dniu 30 kwietnia 2008r. i opiewała na łączną kwotę brutto 65 576 840 zł płatną w dwóch ratach:
- 40 576 840 zł –zapłacona (RB 25/2008)
- 25 000 000 zł powiększone o odsetki obliczane w oparciu o stopę referencyjną WIBOR 6 M + 1,5 punktu procentowego w stosunku rocznym płatne do 31 grudnia 2009 r.
Tanis Investments Sp. z o.o. wyraziła zgodę na przedłużenie terminu płatności drugiej raty z dnia 31grudnia 2009r. do dnia 31 marca 2010r. W okresie od 1 stycznia 2010r. do dnia 31 marca 2010r. kwota 25 000 000 zł wraz z odsetkami będzie podlegała oprocentowaniu w wysokości 8% w stosunku rocznym.

Ważne były także uchwały podjęte przez władze miejskie terenów na których poszczególne spółki prowadzą działalność rozwijając projekty lub szukając nowych rozwiązań dla prowadzonej działalności:

Uchwała Rady Gminy Nieporęt

Rada Gminy Nieporęt podjęła w dniu 3.09.2009r. uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie na okres kolejnych 3 lat ze Spółką Port Jachtowy Nieporęt kolejnej umowy dzierżawy nieruchomości na której spółka prowadzi działalność. Umowa została zawarta 7.01.2010r. i będzie obowiązywać do 15.11.2012r.

Uchwała Rady Miasta Bydgoszczy

Rada Miasta Bydgoszczy podjęła w dniu 16.12.2009r. uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie Umowy Wspólników pomiędzy Miastem Bydgoszcz i TUP S.A. Spółka wraz z Miastem przygotowują się do realizacji inwestycji polegającej na budowie w dzielnicy Bydgoszczy – Fordom, centrum kulturalno-rozrywkowego zawierającego wielosalowe kino oraz powierzchnie administracyjne i komercyjne.

Na dzień przekazania raportu Spółka i Miasto Bydgoszcz przeszły kolejny etap na drodze do realizacji projektu. W dniu 9 marca 2010r. zawarto umowę wspólników oraz zawiązano spółkę celową do realizacji projektu pod firmą Kino-Centrum - Fordon Sp. z o.o. Umowa określa podział zadań, obowiązków i uprawnień służących do zaprojektowania, sfinansowania i wybudowania w/w centrum. Udziałowcami Spółki w równych częściach zostały TUP i Miasto Bydgoszcz.

4. Ważniejsze zdarzenia mające wpływ na działalność i wyniki finansowe oraz perspektywy rozwoju

Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju przedsiębiorstwa a także polityki w zakresie kierunków rozwoju oraz omówienie perspektyw rozwoju działalności emitenta z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej a także ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych w tym inwestycji kapitałowych w porównaniu do wielkości posiadanych środków z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania działalności

W grupie kapitałowej, w której nie istnieje integracja prowadzonej działalności, poszczególne podmioty wchodzące w jej skład odnoszą wpływ na wyniki grupy kapitałowej w obszarach prowadzonych przez siebie działalności.

Poniżej zaprezentowano działalność podmiotów, które mają największy wpływ na wyniki i kierunek rozwoju grupy kapitałowej.

TUP Property S.A.

dane w tys. zł	01.01.09-31.12.09	01.01.08-31.12.08
Aktywa trwałe	229 495	219 838
Aktywa obrotowe	7 217	5 937
Przychody ze sprzedaży	18 767	23 203
Zysk/ Strata netto	8 139	3 417

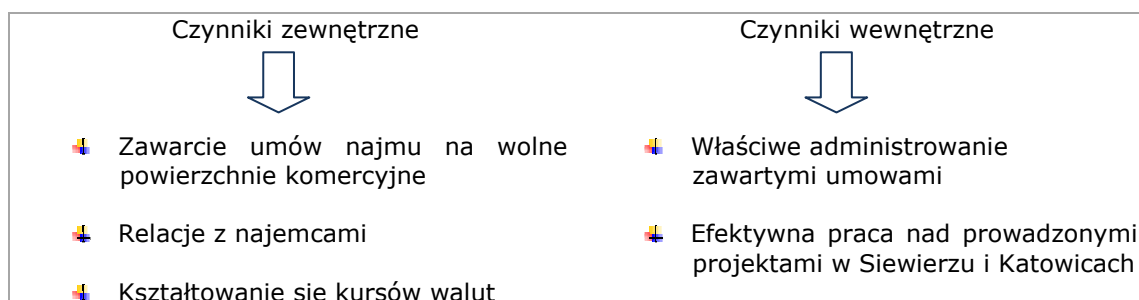
Okres obrachunkowy od 01 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r., zamknął się dla Spółki zyskiem netto w wysokości 8.139 tys. zł.

W roku obrachunkowym kilka umów najmu zostało rozwiązanych przedterminowo. Pozyskano nowych najemców oraz przedłużono istniejące umowy najmu. Obecnie wynajętych jest ponad 81% posiadanej powierzchni komercyjnej.

W okresie sprawozdawczym Spółka osiągnęła przychody z działalności operacyjnej w wysokości 18 767 tys. zł, w tym z tytułu wynajmu nieruchomości w wysokości 15 912 tys. zł. EBITDA przed kosztami ogólnego zarządu wyniósł 11 187 tys. zł.

W 2009 roku firma kontynuowała modernizację posiadanego portfela wynajętych nieruchomości, prowadziła działania mające na celu uproszczenie struktur organizacyjnych oraz rozwijała projekty urbanistyczne w Siewierzu oraz Katowicach.

Czynniki mające wpływ na działalność Spółki:



Chmielowskie Sp. z o.o.

W 2009 roku firma pracowała nad przygotowaniem biznesowym projektu Eko-miasteczko Siewierz, który zakłada budowę ekologicznego miasta-ogrodu. W celu uzyskania optymalnego zwrotu z zaangażowanego kapitału Spółka Chmielowskie zleciła prace nad rozwojem projektu firmie TUP Property, która 1 lipca 2009 roku weszła w obowiązki TUP w umowie z amerykańską firmą New Broad Street założoną przez twórców dwóch prestiżowych inwestycji na Florydzie: Celebration i Baldwin Park. Oba projekty przyniosły spektakularne zyski swoim inwestorom oraz zyskały międzynarodową renomę i mimo kryzysu, nieruchomości w nich położone cieszą się wielkim powodzeniem w USA.

W grudniu 2009 roku przedstawiciele Miasta i Gminy Siewierz podjęli decyzję o uchwaleniu MPZP dla pierwszego etapu inwestycji (67 hektarów) dokument został opublikowany, poddany uzgodnieniom i oczekuje na uchwalenie przez Radę Gminy. Firma pracuje nad porozumieniem inwestycyjnym z lokalnymi władzami.

W 2009r. Spółka nie osiągała przychodów ze sprzedaży. Spółka posiada aktywo obrotowe wartości 61,5 mln zł, które stanowi nieruchomość w Siewierzu. W najbliższych okresach wynik Spółki nadal będzie kształtowany przez czynione inwestycje w realizację projektu budowy ekologicznego miasta. Inwestycje te i koszty z nimi związane zwiększające wartość projektu (nieruchomości), będą prezentowane jako produkcja w toku co oznacza, że będą zwiększały pozycję bilansową „zapasy”. Spółka zacznie osiągać przychody i spodziewa się zysków w momencie uruchomienia sprzedaży nieruchomości objętych projektem.

X-press Couriers Sp. z o.o.

dane w tys. zł	01.01.09-31.12.09	01.01.08-31.12.08
Aktywa trwałe	1 200	353
Aktywa obrotowe	1 207	1 999
Przychody ze sprzedaży	5 531	6 872
Zysk/ Strata netto	-1 311	-281

W 2009 roku firma X-press Couriers reagowała na zmiany rynku poprzez obniżanie kosztów stałych, dostosowanie cennika do oczekiwań klientów, przede wszystkim jednak pracowała nad dalszym rozwojem sieci punktów detalicznych X-Store.

W 2009 roku kontrahenci w dużym stopniu rezygnowali z lokalnych i krajowych usług kurierskich wybierając Poczta Polską, od firm kurierskich oczekując obniżenia kosztów świadczonych usług. Firma X-press Couriers odpowiedziała na zapotrzebowanie rynku renegocjując umowy z podwykonawcami oraz rezygnując z części swojej marży.

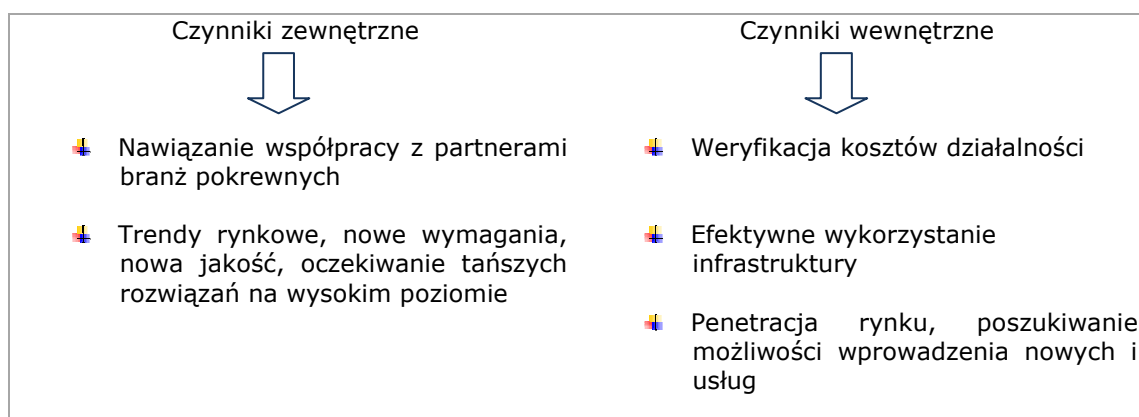
Mając na celu obniżenie kosztów stałych firmy Zarząd podjął decyzję o zmianie modelu operacyjnego. Istniejący w 2009r. model scentralizowany zostanie zastąpiony w I kwartale 2010r. modelem zdecentralizowanym. Pozwoli to na pełne wykorzystanie infrastruktury oraz możliwości operacyjnych X-Store.

Spółka uważa iż w wyniku wprowadzonych zmian rentowność na poziomie 80% na usługach lokalnych powinna wzrosnąć o kolejne 7 do 10%. Ze względu na zmianę modelu operacyjnego Zarząd zamierza do końca I kwartału 2010r. outsourcing'ować wszystkie usługi logistyczne będące w portfolio Spółki (przede wszystkim magazynowanie oraz konfekcjonowanie).

W 2010 roku firma skupi się na sprzedaży najbardziej rentownych produktów i usług oraz poszukiwaniu nowych możliwości rozwoju punktów X-Store w tym kolejne umowy współpracy ze sklepami internetowymi w ramach usługi „pick up point”.

Spółka jest w trakcie łączenia ze swoim inwestorem finansowym, Spółką Data Logistics.

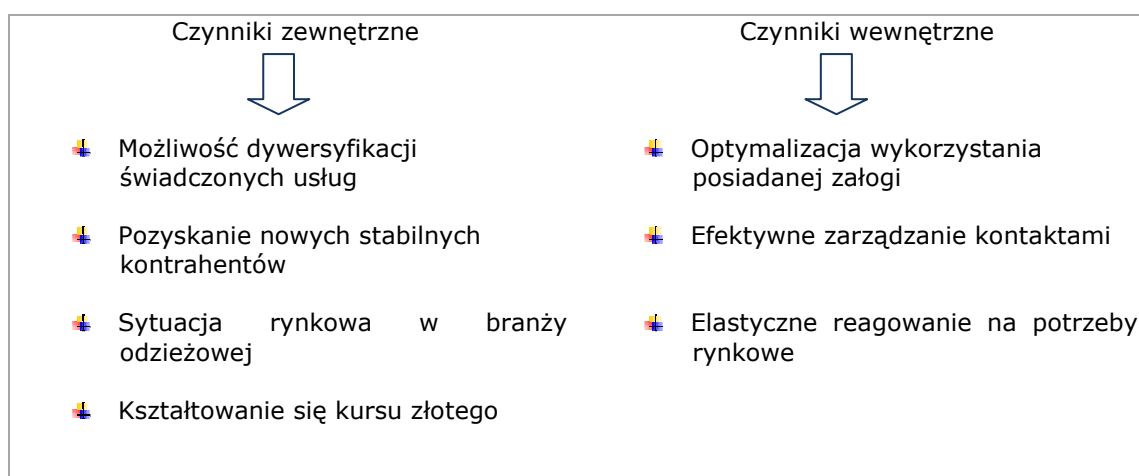
Biorąc pod uwagę powyższe, czynniki wpływające na rozwój to m.in.:



Roda Sp. z o.o.

dane w tys. zł	01.01.09-31.12.09	01.01.08-31.12.08
Aktywa trwałe	218	294
Aktywa obrotowe	592	398
Przychody ze sprzedaży	2 572	2 845
Zysk/ Strata netto	-572	-666

2009 rok Spółka zamyka stratą w wysokości 572 tys. zł. Główny kontrahent Rody, zapewniający 86% zleceń dwukrotnie w ciągu roku zmieniał właściciela i przeprowadzał reorganizację, która doprowadziła do znacznego ograniczenia produkcji w ramach tej marki. Ważnym elementem determinującym wynik finansowy Spółki jest także wzrost kosztów działalności w tym kwoty minimalnych wynagrodzeń, wzrost cen gazu i energii. Czynniki które będą miały wpływ na działalność spółki to:



Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.

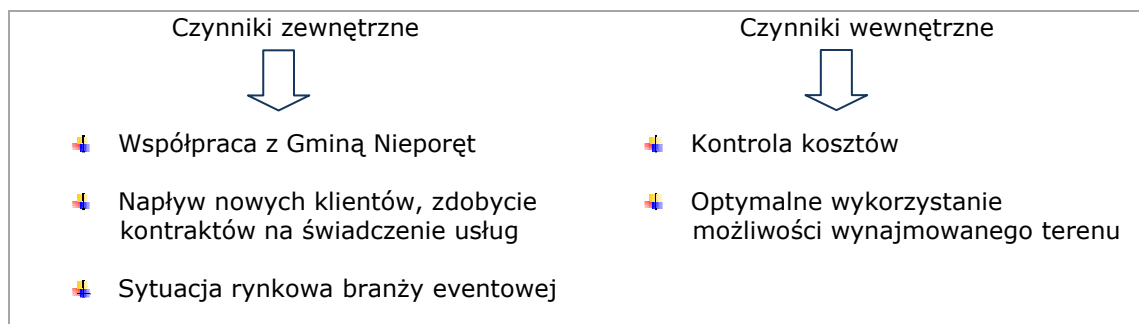
dane w tys. zł	01.01.09-31.12.09	01.01.08-31.12.08
Aktywa trwałe	1 628	1 938
Aktywa obrotowe	254	639
Przychody ze sprzedaży	1 594	1 078
Zysk/strata netto	-880	-435

W 2009 roku Spółka przedłużyła umowę najmu terenu, na którym prowadzona jest działalność portu od Gminy Nieporęt o kolejne 3 lata. Firma rozpoczęła także negocjacje z Gminą mające na celu realizację wspólnego projektu inwestycyjnego.

Wartość przychodów z podstawowej działalności, czyli cumowania i czarterów jachtów, noclegów, opłat za zimowanie oraz parking, w porównaniu z rokiem ubiegłym, wzrosła o ponad 47%. Rosnące przychody generują jednak wyższe koszty zmienne.

W 2010 roku spółka planuje ścisłą kontrolę kosztów poprzez: lepszą organizację portu. Na zwiększenie przychodów będzie miało wpływ podniesienie jakości miejsc cumowniczych i pozyskanie kolejnych klientów korporacyjnych.

Czynniki warunkujące działalność Spółki to:



Euroconstruction Sp. z o.o.

W 2009r. Spółka zakończyła działalność produkcyjną skupiając się na zakończeniu prac nad technologią budowy domów w konstrukcji stalowej.

W związku z zamiarem sprzedaży maszyn i urządzeń służących działalności produkcyjnej Spółka zaprezentowała:

- większość pozycji rachunku wyników jednostkowego sprawozdania spółki jako wynik działalności zaniechanej w wysokości -2 972 tys. zł., oraz;
- rzeczowe aktywa trwałe jako aktywa przeznaczone do sprzedaży.

Zgodnie z MSSF 5 " "Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana" dokonano także przekształcenia danych porównywalnych z roku 2008 tak, jakby działalności zostały zaniechane przed dniem bilansowym ostatniego prezentowanego okresu.

Powyższe zamiary potwierdzono zawarciem przedwstępnych umów sprzedaży maszyn i technologii w lutym 2010r. Zawarcie przedwstępnych umów nastąpiło w ramach spółek z Grupy Kapitałowej TUP. Umowa sprzedaży maszyn (opiewająca na 1 618 tys. zł) została zawarta ze spółką TUP Property S.A, natomiast umowę sprzedaży technologii Spółka zawarła z TUP S.A.(technologia budowy domów została wyceniona na 5 400 tys. zł)

5. Informacja dotycząca prowadzonej działalności badawczo – rozwojowej

W 2009r. w Euroconstruction Sp. z o.o. trwały prace badawczo – rozwojowe zmierzające do opracowania innowacyjnej technologii budowy domów opartych na konstrukcji stalowej.

Na przełomie 2009-2010r. prace nad technologią zostały zakończone. Know-how stanowiące technologię budowy domów z prefabrykatów zostało wycenione na 5 400 tys. zł i na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży z 11 lutego 2010r. – sprzedane Spółce TUP.

W IV kwartale 2009r. Duncon Bikes Sp. z o.o podjęła rozmowy z Politechniką Warszawską, celem rozpoczęcia współpracy przy tworzeniu projektów ram. Spółka pracuje także nad wnioskiem o dotację dla innowacyjnych przedsiębiorstw, która pozwoli sfinansować stworzenie wewnętrznej komórki badawczej oraz na szeroko zakrojone prace nad nowymi modelami ram. Dotacja obejmuje lata 2010-2014. Spółka przygotowuje się też do wdrożenia procedury ISO, w zakresie badań i rozwoju.

W dniu 8 marca 2010r. Spółka podpisała list intencyjny z Instytutem Technik Wytwarzania Politechniki Warszawskiej dotyczący prowadzenia działalności badawczo – rozwojowej. Strony listu wyraziły chęć współpracy w zakresie projektowania, testowania i produkowania innowacyjnych ram oraz części rowerowych.

6. Opis czynników ryzyka

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

W niniejszym rozdziale zaprezentowano główne rodzaje ryzyk i niepewności wpływające na podmiot dominujący oraz podmioty zależne i stowarzyszone. Wymienione ryzyka mogą mieć negatywny wpływ na sytuację finansową, płynność, a tym samym działalność poszczególnych spółek i mieć odzwierciedlenie w sytuacji podmiotu dominującego, który pełni rolę inwestora finansowego.

Spółka dokłada wszelkich starań aby niwelować możliwości wystąpienia któregoś z niżej wymienionych ryzyk. Istotnym elementem jest obserwowanie rynku oraz prognozowanie możliwych scenariuszy w gospodarce, aby umożliwić spółkom elastyczne reagowanie na zmieniające się warunki oraz wyjście naprzeciw pojawiającym się potrzebom rynkowym.

Ryzyko inwestycyjne

Akwizycje i inwestycje, które mogą mieć miejsce w przyszłości niosą ryzyko powstania strat operacyjnych, wymagają znacznych zasobów finansowych. Rozwój grupy kapitałowej jest w większości przypadków wynikiem przejmowania kontroli. Niesie to ryzyko znacznie większego niż zakładano ponoszenia wydatków związanych z nabyciem i dostosowaniem, stawia dodatkowe wymagania zarządcze, może powodować ograniczenia inwestycyjne w dotychczas prowadzonej działalności podmiotów zależnych.

Ryzyko to może wystąpić także wtedy, gdy zrealizowana stopa zwrotu inwestycji w przyszłości różni się od stopy oczekiwanej. Przyczyną może być dokonanie złych wycen oraz nieprawidłowości w szacowaniu stóp zwrotu z danej inwestycji. W przypadku inwestycji zagranicznych ryzyko to występuje w momencie niekorzystnego wahania kursów walut lub zmianie innych czynników makroekonomicznych.

Ze względu na występowanie czynników makroekonomicznych, niezależnych od Spółki wyeliminowanie tego typu ryzyka nie jest możliwe.

Ograniczeniem negatywnego wpływu jest opieranie się na doświadczeniu kadry menadżerskiej oraz przygotowywanych przez ekspertów prognozach makroekonomicznych.

Ryzyko wyceny

Akwizycje spółek lub inwestycje w poszczególne projekty, jakie realizują spółki zarówno na etapie zakupu jak i sprzedaży wymagają wyceny. Niewłaściwe parametry przyjęte w wycenie mogą być przyczyną poniesienia straty przy transakcji zakupu – zakup powyżej wartości, a w przypadku sprzedaży – sprzedaż poniżej wartości. Takie zdarzenia mogłyby mieć negatywny wpływ na efektywność finansową realizowanych przedsięwzięć. W celu wyeliminowania ryzyka, Spółka starannie dobiera wartość parametrów przy sporządzaniu wycen. Z uwagi na to, ryzyko wyceny jest, zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu i dającą się przewidzieć sytuacją rynkową, skutecznie eliminowane.

Ryzyko braku możliwości prowadzenia nowych inwestycji lub wykorzystania możliwości rozwoju

Brak finansowania zewnętrznego, pozyskania współinwestorów lub utrudnienia przy współpracy publiczno-prawnej w przypadku dużych inwestycji mogą hamować ich realizację, co przekłada się na wyniki finansowe a tym samym na brak możliwości wykorzystania szansy rozwoju i wejście w nowe segmenty działalności, akwizycje lub nowe rynki.

Obecna sytuacja rynkowa znacznie zwiększa możliwość wystąpienia w/w ryzyka. Celem zmniejszenia prawdopodobieństwa negatywnych skutków tego ryzyka, spółki monitorują rynek, dbają o relacje kontrahentami, poszukują nowych możliwości współpracy i rozwoju.

Ryzyko płynności

Akwizycja, czy znaczne zwiększenie zaangażowania w spółkę zależną, dokapitalizowanie projektu stanowiące istotne finansowo zdarzenie jednorazowe, powodują znaczną fluktuację środków finansowych. Efektem w/w działań mogą być przejściowe trudności w zarządzaniu płynnością. Źródłem uzupełniania ewentualnych braków finansowych, które umożliwia także generowanie dodatnich przepływów pieniężnych na oczekiwanym poziomie jest zarządzany i rozszerzany przez TUP Property portfel nieruchomości komercyjnych z przeznaczeniem na wynajem. Stanowi on stabilne źródło dochodu o atrakcyjnej stopie zwrotu.

Spółka nie ma i nie miała w przeszłości problemów z płynnością. W związku z tym emitent, zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu i dającą się przewidzieć sytuacją rynkową, jest narażony na to ryzyko w niewielkim stopniu.

Ryzyko konkurencji

Dotyczy pojawiających się atrakcyjnych możliwości dokonania nowej inwestycji rokującej osiągnięcie atrakcyjnej stopy zwrotu z zaangażowanego kapitału. Konkurencja może powodować wzrost kosztów pozyskania nowego projektu lub niemożliwość jego przejęcia. Ryzyko to odnosi się także do możliwości realizowania podobnych, konkurencyjnych przedsięwzięć lub wykorzystania tożsamego z TUP know-how. Spółka ogranicza ryzyko realizując projekty niszowe, niepowtarzalne, znajdując ukryty potencjał oraz chroniąc wypracowane przez lata działalności na rynku know-how. Kroki te zmniejszają wystąpienie ryzyka konkurencji.

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

Czynniki makroekonomiczne tj. wzrost/spadek PKB, poziom inflacji czy zmiany legislacyjne nie zależą od podmiotów grupy kapitałowej, jednak ich niekorzystne zmiany znajdują odzwierciedlenie w kondycji poszczególnych spółek, a także ich kontrahentów.

Nieodłącznym elementem ryzyka w działalności TUP są także ryzyka firm należących do portfela inwestycyjnego Spółki. Ryzyka występujące w spółkach zależnych są w przeważającej mierze tożsame, jednak dotyczą odmiennych sfer w zależności od prowadzonej działalności:

Ryzyko stopy procentowej

Dotyczy wszystkich podmiotów zależnych w zakresie udzielonych przez TUP pożyczek oraz dodatkowo TUP Property, Euroconstruction oraz Duncon Bikes, które zawarły umowy kredytowe na finansowanie działalności, a także Tanis Investments, która posiada należność oprocentowaną zmienną stopą procentową (WIBOR) powiększoną o marżę.

Ryzyko stopy procentowej związane ze zmianą referencyjnej stopy procentowej (WIBOR/EURIBOR/LIBOR) na rynku międzybankowym, naraża spółki na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stóp procentowych.

Ryzyko kredytowe

Dotyczy wszystkich spółek z Grupy Kapitałowej w zakresie świadczonych usług.

Ryzykiem kredytowym obciążone są należności z tytułu dostaw i usług.

W większości spółek (zwłaszcza tych, które zarządzają nieruchomościami) okresy kredytowania kredytem kupieckim są krótkie a ich rotacja podlega bieżącemu monitorowaniu. Spółki stosują zdywersyfikowane sposoby zabezpieczania przyszłych należności przy zawieraniu umów. W Spółkach zajmujących się nieruchomościami w okresie sprawozdawczym nie zakwalifikowano żadnych należności do grupy nieściągalnych.

Ryzyko walutowe

TUP Property S.A.

Wycena nieruchomości wynajętych odbywa się metodą dochodową. Firma przy zakupie ww. stosowała częściową dźwignię finansową zaciągając kredyt w walucie, w której

pobierane są czynsze z wynajmu średnio na poziomie około 60% ówczesnej wartości nieruchomości. W przypadku wahań kursowych wartość zaciągniętych kredytów jest częściowo równoważona poprzez wycenę nieruchomości.

Wzrost wartości złotówki skutkuje obniżeniem wartości nieruchomości co jednak częściowo pozostaje kompensowane przez obniżenie wartości zaciągniętego kredytu, w sytuacji obniżenia wartości złotówki nastąpi podniesienie wartości nieruchomości, częściowo jednak kompensowane zwiększoną wartością zaciągniętego kredytu.

Roda Sp. z o.o.

Ryzyko to dotyczy realizowanej przez spółkę sprzedaży na rynku europejskim. Inny obszar ryzyka dotyczy sytuacji finansowej kontrahentów, ich pozycji rynkowej i możliwości utrzymania płynności finansowej w zakresie realizacji zobowiązań wobec spółki.

Ryzyko cenowe

TUP Property S.A.

Ponieważ 69% aktywów spółki stanowią nieruchomości, występuje ryzyko cenowe dotyczące wartości godziwej tych nieruchomości, co przekłada się na wartość bilansową inwestycji, a w konsekwencji na wartość skonsolidowanych kapitałów własnych. Przy zmianach cen na rynku nieruchomości występują zmiany ich wartości godziwej, które oddziałują na wyniki realizowane w poszczególnych spółkach i wpływają na ich wycenę w przyszłych okresach, odzwierciedlając także wartość inwestycji poczynionych przez TUP.

Innym obszarem tego ryzyka w przypadku dekonstrukcji na rynku nieruchomości lub nadpodaży powierzchni użytkowej może być obniżka wysokości stawek najmu do poziomu niższego niż pierwotnie zakładano, co może spowodować obniżenie efektywności finansowej uzyskiwanej z posiadanego portfela nieruchomości.

Ograniczeniem tego ryzyka jest dywersyfikacja geograficzna, branżowa, długości kontraktów, statusu najemców czy też wielkości powierzchni objętych poszczególnymi kontraktami.

Roda Sp. z o.o.,

Ryzyko cenowe związane jest z ustaleniem zbyt niskiej ceny na wykonywane usługi, co byłoby tożsame z pogorszeniem efektywności transakcji na przestrzeni czasu od ustanowienia kontraktu do momentu jego realizacji.

Innym obszarem ryzyka cenowego w spółce jest pozycja konkurencyjna innych podmiotów prowadzących podobny rodzaj działalności, ich elastyczność w zakresie szybkości dostosowania swojej oferty i mocy produkcyjnych do potrzeb rynku.

W spółkach produkcyjnych ryzyko cenowe odnosi się także do niekorzystnych zmian cen materiałów i surowców do produkcji w stosunku do sprzedawanych wyrobów lub usług. Niekorzystne zmiany cen wpływają na koszty produkcji, przychody ze sprzedaży, zysk, a w ostateczności także na wartość firmy.

Ograniczeniem tego ryzyka jest zachowanie wysokich standardów w momencie zawierania kontraktu oraz prowadzenie właściwej gospodarki zakupów i zarządzania zapasami produkcyjnymi.

X-press Couriers Sp. z o.o., Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o., Duncon Bikes

Ryzyko cenowe związane jest w spółce ściśle z pozycją firmy, barierami wejścia z nową ofertą na rynek oraz utrzymywaniem nabywców swoich usług na określonym poziomie ilościowym i jakościowym.

Ryzyko to niwelowane jest zachowaniem wysokiej jakości świadczonych usług oraz rozszerzaniem oferty o nowe, unikatowe i dopasowane do klientów produkty (np.: X-Stores w X-press Couriers).

7. Istotne transakcje wewnątrz Grupy Kapitałowej

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 transakcji

Transakcje zawierane pomiędzy podmiotami tworzącymi portfel inwestycyjny TUP zaprezentowano w nocy 35.1 skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego. Transakcje zawierane pomiędzy Spółkami mają charakter rynkowy.

8. Informacje o udzielonych pożyczkach

Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym Emitenta, z podaniem kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności

W 2009 r. zawarto następujące umowy pożyczek:

🚩 Umowy pożyczki zawarte pomiędzy spółkami należącymi do portfela inwestycyjnego TUP S.A.

Nazwa podmiotu	Pożyczka	Data	Kwota i waluta	Opis
Euroconstruction Sp. z o.o.	Aneks do umowy pożyczki z dnia 22.02.07 udzielonej przez TUP S.A.	02.01.09	300 000 zł	Oprocentowania: WIBOR 3M plus 2% marży. Aneks przedłuża termin spłaty do: 31.12.2010r.
Euroconstruction Sp. z o.o.	Aneks do umowy pożyczki z dnia 02.11.05 udzielonej przez TUP S.A.	02.01.09	682 830 zł	Oprocentowania: WIBOR 3M plus 2% marży. Aneks przedłuża termin spłaty do: 31.12.2010r.
Euroconstruction Sp. z o.o.	Aneks do umowy pożyczki z dnia 29.12.06 udzielonej przez TUP S.A.	02.01.09	900 000 zł	Oprocentowania: WIBOR 3M plus 2% marży. Aneks przedłuża termin spłaty do: 31.12.2010r.
Roda Sp. z o.o.	Aneks do umowy pożyczki z dnia 23.04.08 udzielonej przez TUP S.A.	02.01.09	200 000 zł	Oprocentowania: WIBOR 1RM plus 1,5% marży. Aneks przedłuża termin spłaty do: 31.12.2009r.
TUP Property S.A.	Umowa pożyczki udzielonej przez Tanis Investments Sp. z o.o.	29.01.09r.	300 000 zł	Oprocentowanie: WIBOR 1M+2% marży. Termin spłaty: 31.12.2012r.
Roda Sp. z o.o.	Pożyczka udzielona przez TUP S.A.	09.02.09	300 000 zł	Oprocentowanie: WIBOR 1R plus 1,5% marży. Termin spłaty: 31.12.2010r.
Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.	Pożyczka udzielona przez TUP S.A.	24.02.09r.	1 700 000 zł	Oprocentowanie: WIBOR 1R plus 2% marży. Termin spłaty: 31.12.2010r.
Chmielowskie Sp. z o.o.	Pożyczka udzielona przez TUP S.A.	24.02.09	3 000 000 zł	Oprocentowanie: WIBOR 1R plus 2% marży. Termin spłaty: 31.12.2012 r.
Duncon Bikes Sp. z o.o.	Pożyczka udzielona przez TUP S.A.	04.11.09	161 892 USD	Oprocentowanie: LIBOR 3M plus 2,5% marży. Termin spłaty: 31 grudnia 2010r.
TUP Property S.A.	Pożyczka udzielona przez Tanis Investments Sp. z o.o.	12.11.09	600 000 zł	Oprocentowanie: WIBOR 1M+2% marży. Termin spłaty: 31.12.2012r.
Data Logistics Sp. z o.o.	Pożyczka udzielona przez TUP S.A.	23.11.09	200 000 zł	Oprocentowanie: WIBOR 1R plus 2% marży. Termin spłaty: 31 grudnia 2010r.
TUP Property S.A.	Pożyczka udzielona przez TUP S.A.	25.11.09	200 000 zł	Oprocentowanie: WIBOR 1M plus 2,5% marży. Termin spłaty: 31 grudnia 2012r.
Euroconstruction Sp. z o.o.	Pożyczka udzielona przez TUP S.A.	03.12.09	100 000 zł	Oprocentowanie: WIBOR 1M plus 2,5% marży. Termin spłaty: 31 grudnia 2012r.
Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.	Pożyczka udzielona przez TUP S.A.	04.12.09	50 000 zł	Oprocentowanie: WIBOR 1M plus 2,5% marży. Termin spłaty: 31 grudnia 2010r.
Duncon Bikes Sp. z o.o.	Pożyczka udzielona przez TUP S.A.	04.12.09	60 000 zł	Oprocentowanie: WIBOR 1M plus 2,5% marży. Termin spłaty: 31 grudnia 2010r.
Roda Sp. z o.o.	Aneks do umowy pożyczki z dnia 23.04.08	16.12.09	200 000 zł	Oprocentowania: WIBOR 1RM plus 1,5% marży. Aneks przedłuża termin spłaty do: 31.12.2010r.
Duncon Bikes Sp. z o.o.	Pożyczka udzielona przez TUP S.A.	18.12.09	70 000 zł	Oprocentowanie: WIBOR 1M plus 2,5% marży. Termin spłaty: 31 grudnia 2010r.

Umowy zawarte poza grupą kapitałową

Nazwa podmiotu	Pożyczka	Data	Kwota i waluta	Opis
Pan Kamil Klinowski	Umowa sprzedaży wierzytelności. Przejęcie przez Pana Klinowskiego wierzytelności przysługującej TUP S.A. z tytułu pożyczki udzielonej DunCon Distributions Sp. z o.o.	30.01.09	90 000 zł	Oprocentowanie: WIBOR 1R plus 2,5%marży Termin spłaty: 40 953 zł powiększone o odsetki -30 grudnia 2009r. (kwota została uregulowana) 42 000 zł powiększone o odsetki -30 grudnia 2010 r.
Pan Piotr Dunin	Umowa sprzedaży wierzytelności. Przejęcie przez Pana Dunina wierzytelności przysługującej TUP S.A. z tytułu pożyczki udzielonej DunCon Distributions Sp. z o.o.	30.01.09	96 498 zł	Oprocentowanie: WIBOR 1R plus 2,5%marży Termin spłaty: 44 000 zł powiększone o odsetki -30 grudnia 2009r. 42 943 zł powiększone o odsetki -30 grudnia 2010 r.
Pan Piotr Dunin	Umowa sprzedaży wierzytelności. Przejęcie przez Pana Dunina wierzytelności przysługującej TUP S.A. z tytułu pożyczki udzielonej DunCon Distributions Sp. z o.o.	3.02.09	8 350 zł	Oprocentowanie: WIBOR 1R plus 2,5%marży Termin spłaty: 4.02.09 (kwota została zapłacona)

9. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych kredytach

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

W omawianym okresie nie miały miejsca wypowiedzenia umów kredytów lub pożyczek. Informacje o umowach pożyczek zostały przedstawione w punkcie 8 niniejszego rozdziału.

Spółki z portfela inwestycyjnego TUP S.A. zawarły następujące aneksy do umów kredytowych:

-  Roda Sp. z o.o.
Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym z dnia 21.10.2008r.
Zawarty 16.10.2009r.
Kwota kredytu: 100 000 zł
Oprocentowanie: WIBOR 1M +4,5 punktu procentowego.
Termin wymagalności: 08.10.2010r.
-  Euroconstruction Sp. z o.o.
Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym, w 2009r. zawarto dwa aneksy do umowy kredytowej przedłużające jej ważność. Drugi aneks zawarto 29.12.2009r.
Kwota kredytu: 1 000 000 zł
Oprocentowanie: WIBOR RB+2,5%
Termin wymagalności: 31.01.2010r.
Wraz z upływem terminu wymagalności, Spółka podpisała kolejny aneks, umowa kwalifikuje ten kredyt jako krótkoterminowy.
-  Duncon Bikes Sp. z o.o.
Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym, w 2009r. zawarto 3 aneksy do umowy kredytowej, przedłużające jej ważność.
Ostatni aneks w 2009r zawarto w dniu 29.12.2009
Kwota kredytu: 1 000 000 zł
Oprocentowanie: WIBOR RB+1,5%
Termin wymagalności: 31.01.2010 r.

Wraz z upływem terminu wymagalności, Spółka podpisała kolejny aneks, umowa kwalifikuje ten kredyt jako krótkoterminowy.

10. Informacje o poręczeniach i gwarancjach

Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym Emitenta

W związku z zawartymi aneksami do umów kredytowych w rachunku bieżącym, opisanymi w punkcie 10, TUP S.A. udzieliła następujących poręczeń spółkom z portfela inwestycyjnego:

-  Poręczenie udzielone spółce Roda
Wysokość poręczenia: do 200 000 zł
Termin: do 08.10.2013r.
-  Poręczenie udzielone spółce Euroconstruction
Wysokość poręczenia: do 2 000 000 zł
Termin: do 12.02.2013 r.
-  Poręczenie udzielone spółce Duncon Bikes
Wysokość poręczenia: do 2 000 000 zł
Termin: do 12.02.2013r.

11. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem

W 2009 r. Spółka oraz jednostki zależne nie były stroną w istotnych postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których wartość jednostkowa lub łączna stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych TUP S.A.

III WYNIKI FINANSOWE

1. Zdarzenia mające wpływ na działalność

Opis czynników i zdarzeń w tym o nietypowym charakterze mających znaczący wpływ na działalność Emitenta oraz osiągnięte przez niego zyski lub poniesione straty

-  Wycena akcji i udziałów spółek z portfela inwestycyjnego

Zarząd wycenia akcje i udziały w jednostkach zależnych i stowarzyszonych w wartości godziwej przez wynik finansowy, tj. zgodnie z MRS 27 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe i inwestycje w jednostkach zależnych” oraz MRS 39 „Instrumenty finansowe: ujawnienia i wycena”. Akcje i udziały spółek nie są notowane na aktywnych rynkach, stąd Zarząd ustala ich wartość godziwą za pomocą możliwych do zastosowania technik wyceny.

W zależności od prowadzonej działalności przez poszczególne podmioty Zarząd TUP za oszacowanie wartości godziwej przyjmuje wartość kapitałów własnych wyznaczoną na podstawie poniższych metod:

➤ Metoda skorygowanych aktywów netto

- Roda Sp. z o.o.
Wycena została dokonana przy założeniu kontynuacji działalności.
Szczegółowe parametry wyceny były następujące:
 - o przyjęto wartość bieżącą kapitałów własnych na dzień wyceny -407 tys. zł
 - o korekta wyceny rzeczowych aktywów trwałych wyniosła 159 tys. zł i

- o oszacowana została na podstawie wartości rynkowych poszczególnych środków trwałych.
 - o korekta wyceny aktywów obrotowych wyniosła -37tys. zł
- Uwzględniając powyższe Zarząd wycenił Spółkę na -285 tys. zł

- Euroconstruction Sp. z o.o.

Wycena została dokonana przy założeniu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych oraz sprzedaży technologii budowy domów w lekkiej konstrukcji stalowej. Przy wycenie wzięto pod uwagę korektę rzeczowych aktywów trwałych (na podstawie wyceny niezależnego rzeczoznawcy), aktywów obrotowych oraz wartość w/w technologii.

Do wyceny przyjęto:

- o wartość kapitałów własnych na dzień wyceny -1 366 tys. zł
- o korekty wyceny rzeczowych aktywów trwałych 299 tys. zł
- o korektę aktywa odroczonego podatku dochodowego do kwoty odzyskiwalnej - 1 266 tys. zł
- o wycenę w/w technologii na wartość 4 374 tys. zł (wartość rynkowa pomniejszona o odroczonego podatek dochodowy), oszacowaną metodą dochodową przy uwzględnieniu poniższych założeń:

Wycena metodą dochodową	tys. zł
1. Zdyskontowany wolny przepływ pieniężny z okresu 01.01.2010 - 31.12.2012	-1 666
2. Stała stopa wzrostu FCF po okresie prognozy (q)	0,00%
3. Wartość rezydualna	7 977
4. Wartość dochodowa technologii bez dyskonta braku płynności	6 310
5. Dyskonto braku płynności (-15%)	947
6. Wartość dochodowa technologii	5 364

Po uwzględnieniu powyższych założeń Zarząd wycenił podmiot na wartość 2 040 tys. zł

➤ **Metoda dochodowa poprzez dyskontowanie prognozowanych przepływów pieniężnych**

- Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.

Wycena została dokonana przy założeniu kontynuacji działalności.

Szczegółowe założenia przyjęte przy sporządzeniu wyceny zaprezentowano w tabeli:

Wartości w zł	2010	2011	2012	2013	2014
Przychody	1 986	2 046	2 107	2 170	2 235
Koszty	-1 826	-1 897	-1 934	-1 978	-2 015
Zysk netto	160	149	173	192	220
EBIDTA	327	337	347	357	368
Stopa dyskonta	18,31%	18,31%	18,31%	20,81%	20,81%*
Zdysk.przepływy (DCF)	166	201	176	142	94
NPV (obl. metodą FCFF):	1 335				
Korekta o zadłużenie	- 1 951				
Wartość PJN dla TUP S.A.	- 616				

* dla kolejnych lat przyjęto stopę dyskonta 20,81%

- Data Logistics Sp. z o.o. jako wspólna działalność z X-press Couriers Sp. z o.o.
Wycena została dokonana przy uwzględnieniu poniższych założeń:
 - o połączenia spółek Data Logistics (spółka przejmująca) z X-press Couriers (spółka przejmowana)
 - o uruchomienia dwóch nowych punktów działalności
 - o poniesienia nakładów na środki trwałe w wysokości 489 tys. zł
 - o uwzględniając prognozę przychodów i kosztów operacyjnych na podstawie wartości biorąc pod uwagę rozwój Spółki
 - o przyjmując, że nakłady na odtworzenie środków trwałych po okresie szczegółowej prognozy są na poziomie amortyzacji
 - o przyjmując, że stopa podatku dochodowego wyniesie 19%

Wycena Spółki X-press Couriers							
	2009-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2014-12-31	Wartość rezydualna
FCFF	40	-1 399	24	782	1 299	1 755	13 592
D/E	1,00	0,19	1,00	1,00	3,33	0,52	0,52
Beta	1,56	0,99	1,56	1,56	3,18	1,22	1,22
Koszt kapitału własnego	17,8%	13,7%	17,8%	17,8%	29,8%	15,3%	15,3%
Koszt kapitału obcego	15,1%	15,1%	4,9%	5,6%	5,8%	6,2%	6,2%
WACC	16,45%	13,89%	11,35%	11,71%	11,35%	12,21%	12,2%
Długość okresu	0,16	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0
Współczynnik dyskontujący	0,98	0,86	0,77	0,69	0,62	0,55	0,55
PV(FCFF)	39	-1 198	18	538	803	967	7 490
Suma PV(FCFF)	8 657						
Wycena kapitału własnego	8 657						

Udział TUP S.A. w kapitale zakładowym w Data Logistics według planu połączenia obowiązującego na dzień bilansowy wyniesie 70,04% a wartość udziałów 6 063 tys. zł

➤ Wycena do wartości kapitałów netto

- Polska Agencja Informacyjna S.A.
Spółka sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z UoR, na podstawie którego sporządzono wycenę i takie dane ujęto w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym
- TG Investments Sp. z o.o.
- Duncon Bikes Sp. z o.o.
- Chmielowskie Sp. z o.o.
Głównym aktywem spółki jest nieruchomość o powierzchni 119,4 ha pod Siewierzem, na której realizowany jest projekt budowy ekologicznego miasta. W związku z tym, że od 2008 roku prowadzone jest dostosowanie nieruchomości celem dokonania jej sprzedaży w dającej się przewidzieć przyszłości, nieruchomość prezentowana jest w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „zapasy”.
Dla potwierdzenia wartości bilansowej zapasów Zarząd Spółki zlecił dokonanie wyceny nieruchomości, celem określenia jej wartości rynkowej. Wyceny dokonano przy założeniu kontynuacji prowadzenia działalności inwestycyjnej na w/w nieruchomości dla zbudowania infrastruktury i ekologicznego miasta. Wynik wyceny potwierdził, że nieruchomość nie utraciła swojej wartości.

Uwzględniając wynik przeprowadzonej wyceny, Zarząd TUP SA wycenił posiadane udziały w spółce Chmielowskie w wartości bieżących kapitałów własnych uznając, że skoro główne aktywa Spółki są wycenione wg wartości rynkowej to wartość kapitałów własnych jest dobrym odzwierciedleniem wartości rynkowej przedsiębiorstwa.

- TUP Property S.A.
TUP Property S.A. jako właściciel portfela nieruchomości komercyjnych wyceniany jest do wartości godziwej poprzez wycenę posiadanych nieruchomości.

Wycena nieruchomości

Przeprowadzana zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości wycena nieruchomości inwestycyjnych znajduje odzwierciedlenie w wyniku finansowym TUP S.A. jako wzrost/spadek wartości akcji i udziałów spółki TUP Property S.A.

Wycena nieruchomości będących w posiadaniu TUP Property S.A. oparta została o wiele zmiennych i niezależnych od Spółki czynników, które odzwierciedlają bieżącą sytuację rynkową.

Adres i rodzaj obiektu	Wartość bilansowa przed wyceną	Stopa kapitalizacji	Wycena	Zmiana wartości
Komercyjne				
Tychy, Al. Jana Pawła II 16/18 - galeria handlowa	56 444	7,90%	54 436	-2 008
Katowice ul. Uniwersytecka 12	6 219	8,00%	6 682	464
Kołobrzeg, ul. Wojska Polskiego 5	5 017	8,60%	4 857	-160
Łańcut ul. Piłsudskiego 52	1 806	8,60%	1 914	109
Nowy Sącz ul. Batalionów Chłop. 25	4 224	8,80%	4 251	27
Ostrzeszów ul. Sportowa 1	1 565	8,60%	1 550	-16
Syców ul. Kolejowa 1	1 660	8,60%	1 643	-17
Warszawa, ul. Belgradzka 18	3 402	7,80%	3 207	-195
Warszawa, ul. Bartycka 26	2 572	8,40%	4 984	2 413
Zabrze ul. Wolności 480	5 657	8,80%	5 555	-102
Głuchowo ul. Komornicka 16	3 056	9,10%	3 493	437
suma	91 622		92 572	952
Biurowe				
Gdańsk ul. Jana Pawła II 20	13 952	8,80%	12 841	-1 111
Ożarów ul. Konotopska 4	4 628	8,70%	7 234	2 606
suma	18 580		20 075	1 495
Logistyczne				
Katowice ul. Bażantów 35	20 560	8,60%	21 186	625
Pruszków, ul. Traktowa 6	11 276	9,80%	7 786	-3 490
suma	31 836		28 972	-2 865
Produkcyjne				
Środa Wlkp. ul. Mała Klasztorna 3	982	13,50%	719	-263
Pozostałe				
Będzin, ul. Zwycięstwa 12 -lokal użytkowy	590	-	793	203
Katowice ul. Bażantów 35 (dz. niezabud.)	10 570	-	8 811	-1 759
Głuchowo ul. Komornicka 16, park	-	-	2 589	2 589
Środa Wlkp. Jazdzewskiego - dz.zabudowana	-	-	750	750
Pruszków, ul. Przejazdowa 17 (dz.niezabudowana)	3 049	-	4 496	1 447
Gajec (dz.niezabudowana)	303	-	503	200
Zakroczym, Poligon	4 037	-	3 713	-324
suma	18 549	-	21 655	3 106
RAZEM	161 569		163 993	2 425

Zarząd spółki zależnej TUP Property sporządził we własnym zakresie wycenę nieruchomości na dzień 31 grudnia 2009 r. metodą dochodową, wykorzystując projekcję

przepływu środków pieniężnych z nieruchomości zdyskontowanego współczynnikiem dyskonta wynikającym z aktualnych warunków rynkowych i warunków konkretnej nieruchomości przyjmując jako parametry wejściowe wyceny:

- a) strumień przychodów z najmu wynikający z umów najmu obowiązujących na dzień wyceny
- b) rezerwę na przewidywane koszty remontów oraz zarządzania nieruchomościami w wysokości 3% przychodu
- c) współczynnik dyskonta indywidualnie dobrany dla każdej nieruchomości:
 - od 8,0% - dla nieruchomości o przeznaczeniu handlowym
 - do 13,5% - dla nieruchomości o przeznaczeniu produkcyjnym

W przypadku nieruchomości gdzie zawarte umowy wynajmu określają przychód denominowany w Euro, został on przeliczany na złote po kursie średnim NBP ogłoszonym na dzień bilansowy.

Dodatkowo, w przypadku obiektów, które pozostają tymczasowo nie wynajęte przyjęto aktualnie obowiązujące na rynku lokalnym stawki czynszu w celu ustalenia przychodu, który mógłby być generowany przez te powierzchnie, przy czym założono również szacunkowo udział powierzchni nie wynajętych w stosunku do powierzchni użytkowych ogółem na poziomie 10%. Tak oszacowany przychód został dodany do faktycznie osiągniętych przychodów z zawartych umów najmu. Tym samym Zarząd przyjął założenie, że czasowy brak najemcy nie stanowi podstawy do obniżania dochodu z nieruchomości stanowiącego podstawę jej wyceny, ponieważ jest już uwzględniony w stopie dyskontowej jako element ryzyka, za którą potencjalny inwestor pobiera premię.

Wyliczony w powyższy sposób dochód podzielono przez stopę kapitalizacji, która została określona w oparciu o minimalną i maksymalną rynkową stopę kapitalizacji na podstawie odnotowanych transakcji oraz trendów rynkowych oraz przy uwzględnieniu indywidualnych cech nieruchomości.

Nakłady poniesione na nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Bartyckiej 26 zostały wycenione w analogiczny sposób jak pracujące nieruchomości inwestycyjne, z tą jednak różnicą, że od przychodów operacyjnych zostały odjęte koszty eksploatacyjne oraz kwota rocznego czynszu dzierżawnego, należnego właścicielowi nieruchomości Budexpo Sp. z o.o. Umowa dzierżawy z Budexpo Sp. z o.o. została zawarta na czas nieokreślony z możliwością wypowiedzenia jej przez każdą ze stron za 6-miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

Nieruchomości nie pracujące wycenione zostały metodą porównawczą, metodą dochodową, poprzez podejście mieszane bądź metodą likwidacji przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego.

- ✚ W aktywach Grupy Kapitałowej wykazano wierzytelność w kwocie 28 215 tys. zł od Modena Park Sp. z o.o. (dłużniczka). Wierzytelność jest zabezpieczona hipoteką na nieruchomości położonej w Poznaniu, przy ul. Jackowskiego 20-26. Spłata wierzytelności została prolongowana z 31 grudnia 2009 roku do dnia 31 marca 2010 roku. Przeprowadzona przez Zarząd analiza sytuacji finansowej dłużniczki wskazuje, że na dzień przeprowadzenia analizy nie dysponuje ona płynnością, która pozwoli jej terminowo uregulować zobowiązanie. Zarząd zwraca uwagę, że terminowe uregulowanie wskazanej wyżej wierzytelności obarczone jest znaczącą niepewnością dotyczącą możliwości pozyskania przez dłużniczkę dodatkowego finansowania, w tym od innych podmiotów z grupy kapitałowej, w której skład wchodzi dłużniczka. Z przygotowanej na dzień 4 sierpnia 2009 roku niezależnej wyceny nieruchomości, na której hipoteka zabezpiecza wierzytelność wynika, że jej rynkowa wartość ustalona metodą porównań rynkowych wynosiła 53 615 tys. zł na tamten dzień. W przypadku realizacji zamierzonego projektu ustalona niezależnie wartość nieruchomości wynosi 68 306 tys. zł. W ocenie Zarządu nie wystąpiła zmiana okoliczności rynkowych bądź stanu nieruchomości, która nie pozwalałaby uznać tej wyceny za miarodajną na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego. W przypadku, gdyby dłużniczka nie pozyskała dodatkowego finansowania a nieruchomość zostałaby zbyta za cenę odpowiadającą bieżącej wartości rynkowej, strata Grupy Kapitałowej TUP S.A. wyniesie około 10 000 tys. zł (przy założeniu, że z nieruchomości w pierwszej

kolejności zaspokoi się bank-kredytodawca dłużniczką). W ocenie Zarządu taki niekorzystny wariant rozwoju zdarzeń jest mało prawdopodobny, dlatego nie utworzono odpisów aktualizujących wartość wierzytelności, tym niemniej związaną z tym niepewność należy brać pod uwagę.

2. Charakterystyka struktury aktywów i pasywów skonsolidowanego bilansu

	31.12.2009		31.12.2008		dynamika
	tys. zł	udział %	tys. zł	udział %	
Aktywa trwałe	189 429	65,6%	184 462	63,8%	102,7%
Aktywa obrotowe	99 414	34,4%	104 649	36,2%	95,0%
Aktyw sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	10	0,0%	0	0,0%	-
Suma aktywów	288 853		289 111		99,9%

Suma aktywów na dzień 31.12.2009r. wyniosła 288 853 tys. zł i była zbliżona do wartości uzyskanej na koniec grudnia 2008r. Niewielkiej zmianie w stosunku do 2008r, uległa także struktura aktywów. Aktywa trwałe stanowiły 65,6% wszystkich aktywów i o 1,8% zwiększył się ich udział w aktywach ogółem porównując rok do roku, na rzecz zmniejszenia się wartości aktywów obrotowych o 1,8%.

Aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży w wysokości 10 tys. zł stanowią pozostałe materiały w firmie Euconstruction zamieszczone w tej pozycji z uwagi na działalność zaniechaną.

	31.12.2009		31.12.2008		dynamika
	tys. zł	udział %	tys. zł	udział %	
Aktywa trwałe	189 429		184 462		102,7%
Rzeczowe aktywa trwałe	5 259	2,8%	5 268	2,9%	99,8%
Nieruchomości inwestycyjne	162 554	85,8%	159 697	86,6%	101,8%
Wartości niematerialne i prawne	476	0,3%	377	0,2%	126,3%
Wartość firmy	4 337	2,3%	4 703	2,5%	92,2%
Akcje i udziały	503	0,3%	401	0,2%	125,4%
Należności długoterminowe	214	0,1%	107	0,1%	200,0%
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	6 794	3,6%	6 419	3,5%	105,8%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 719	4,6%	6 918	3,8%	126,0%
Pozostałe aktywa trwałe	573	0,3%	572	0,3%	100,2%

85,8% struktury aktywów trwałych stanowi portfel nieruchomości inwestycyjnych skupionych w spółce TUP Property. Wartość nieruchomości inwestycyjnych uległa zwiększeniu o 1,8% w porównaniu z danymi prezentowanymi za rok 2008.

	31.12.2009		31.12.2008		dynamika
	tys. zł	udział %	tys. zł	udział %	
Aktywa obrotowe	99 414		104 649		95,0%
Zapasy	63 635	64,0%	62 510	59,7%	101,8%
Należności z tytułu dostaw i usług	3 117	3,1%	3 740	3,6%	83,3%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	361	0,4%	38	0,0%	950,0%
Pozostałe należności	28 890	29,1%	28 281	27,0%	102,2%
Pozostałe aktywa finansowe	1 956	2,0%	733	0,7%	266,8%

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 076	1,1%	9 052	8,6%	11,9%
Rozliczenia międzyokresowe	379	0,4%	295	0,3%	128,5%

Największą część struktury aktywów obrotowych stanowią zapasy (64%) i pozostałe aktywa finansowe (29%). Wartość tych obydwu pozycji aktywów obrotowych uległa zwiększeniu w porównaniu z rokiem 2008 o około 2%.

W pozycji zapasy mieści się wartość nieruchomości o powierzchni 119,24 ha położonej pod Siewierzem nad Zalewem Przeczycko-Siewierskim. Na tym terenie planowana jest budowa ekologicznego miasta w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju.

Pozycja pozostałych należności stanowi głównie należność wraz z odsetkami w spółce Tanis Investments z tytułu drugiej części płatności za sprzedaż nieruchomości objętej projektem Modena Park.

	31.12.2009		31.12.2008		dynamika
	tys. zł	udział %	tys. zł	udział %	
Pasywa razem	288 853		289 111		99,9%
Kapitał własny	190 111	65,8%	189 134	65,4%	100,5%
Zobowiązania krótkoterminowe	10 201	3,5%	10 679	3,7%	95,5%
Zobowiązania długoterminowe	88 541	30,7%	89 298	30,9%	99,2%

Poszczególne składniki pasywów nieznacznie różniły się od wartości prezentowanych w 2008r. Nieznacznie zmniejszyły się wartości zobowiązań długo i krótkoterminowych oraz wzrósł kapitał własny. Pozycję zobowiązań długoterminowych stanowią kredyty zaciągnięte przez spółki zależne w 2008r. na realizację projektów inwestycyjnych.

3. Wielkości ekonomiczno – finansowe

Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno – finansowych ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym

	2009	2008
MARŻA EBIT	13%	37%

wzór: zysk operacyjny/przychody ze sprzedaży

Marża EBIT uległa znacznemu zmniejszeniu w porównaniu do wartości uzyskanej w 2008r. Przyczyny należy upatrywać w znacznym zmniejszeniu wartości skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży oraz zysku operacyjnego.

	2009	2008
Wskaźnik wykorzystania efektywności majątku trwałego	0,14	0,15

wzór: przychody ze sprzedaży/ aktywa trwałe

W porównaniu z 2008r. majątek Spółki wykorzystywany był nieco mniej efektywnie.

	2009	2008
Rentowność aktywów	0,4%	-1,0%

wzór: zysk netto/aktywa ogółem

	2009	2008
Rentowność kapitału własnego	0,6%	-1,5%

wzór: zysk netto/kapitał własny

Wartość wskaźników rentowności aktywów i kapitału własnego uległy poprawie z uwagi na osiągnięcie w 2009r., dodatniego wyniku finansowego.

	2009	2008
Udział kapitału pracującego w całości aktywów	34,2%	32,5%

wzór: kapitał obrotowy/aktywa ogółem

Utrzymująca się w latach 2008-2009 wysoka wartość wskaźnika uwarunkowana jest wartością kapitału obrotowego, gdzie w aktywach obrotowych Grupa Kapitałowa uwzględnia w kategorii zapasów projekt inwestycyjny w Siewierzu (grunty i późniejsze, dodatkowe nakłady). Wieloletni charakter realizacji projektu w rzeczywistości nie wygeneruje istotnych dodatnich przepływów pieniężnych, w krótkim okresie czasu, dlatego okoliczność ta powinna być brana w interpretacji wskaźników.

4. Ocena zarządzania zasobami finansowymi

Ocena wraz z jej uzasadnieniem dotycząca zarządzania zasobami finansowymi z uwzględnieniem wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań oraz uwzględnienie wskaźników płynności, a także określenie ewentualnych zagrożeń i działań jakie emitent podjął lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom

	2009	2008
Płynność		
Wskaźnik bieżącej płynności	9,75	9,80

wzór: aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe

Wskaźnik szybkiej płynności	3,47	3,92
-----------------------------	------	------

wzór:(aktywa bieżące-zapasy-RMC)/pasywa bieżące

Wskaźniki płynności pozostają na wysokim poziomie i biorąc pod uwagę wartości zalecane – występuje nadpłynność.

Wysokich wartości wskaźników płynności należy upatrywać w wartości aktywów obrotowych, w tym zapasów i należności. W pozycji „zapasy” zawarto nieruchomości na której realizowany jest projekt inwestycyjny – budowa ekologicznego miasta, natomiast w pozycji „pozostałe należności” zawarto należność z tytułu płatności drugiej części ceny za sprzedaż nieruchomości objętej projektem „Modena Park”.

	2009	2008
Stopa zadłużenia	34%	35%

wzór: zobowiązania ogółem/aktywa ogółem

	2009	2008
Pokrycie zadłużenia kapitałem własnym	1,9	1,9

wzór: k.własny/zobowiązania wraz z rezerwami

	2009	2008
Trwałość struktury finansowania	0,7	0,7

wzór: kapitał własny/pasywa ogółem

Wartości wskaźników informujących o finansowaniu działalności w latach 2008-2009 utrzymywały się na bezpiecznym poziomie. Kapitał własny Grupy Kapitałowej pozwala w całości na pokrycie aktywów zaangażowanych długoterminowo.

W ocenie Zarządu zarządzanie zasobami finansowymi prowadzone jest właściwie. Grupa Kapitałowa jest wiarygodnym partnerem biznesowym, który dzięki zróżnicowanej działalności posiada szeroką wiedzę z zakresu inwestycji i prowadzenia biznesu.

Niski poziom zadłużenia Grupy Kapitałowej otwiera możliwości wykorzystania zewnętrznych źródeł finansowania, celem realizacji planowanych przedsięwzięć inwestycyjnych. Zarząd dokłada wszelkich starań aby bieżąco weryfikować sytuację finansową poszczególnych Spółek oraz efektywnie zarządzać posiadanym majątkiem.

5. Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu przedmiotowym, podmiotowym i wartościowym

Istotne pozycje pozabilansowe dotyczą poręczeń i gwarancji udzielonych przez TUP S.A. podmiotom zależnym lub stowarzyszonym z tytułu zaciągniętych kredytów bankowych. Informacje te zostały przedstawione w niniejszym sprawozdaniu Zarządu w dziale II „Działalność Grupy Kapitałowej w 2009r.” w punkcie 10 „Informacje o poręczeniach i gwarancjach” a także w nocie objaśniającej nr 36.1 do skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego.

6. Informacja dotycząca różnic pomiędzy wynikiem finansowym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników finansowych

TUP S.A. nie publikowała prognozy wyniku finansowego za rok 2009.

7. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem emitenta i grupą kapitałową

W 2009r. Zarząd i Rada Nadzorcza nie wprowadziły zmian w podstawowych zasadach zarządzania podmiotami wchodzącymi w skład grupy kapitałowej. Zgodnie z wdrożonym modelem biznesowym poszczególne podmioty realizują zadania związane z ich bieżącą działalnością oraz zmierzające do ich rozwoju.

Spółki raportują Zarządowi i Radzie Nadzorczej podmiotu dominującego wyniki swoich działań oraz zamierzenia dotyczące ich działalności.

Taki model zarządzania umożliwia zachowanie kontroli, właściwy odczyt wyników finansowych podmiotów zależnych, zapewnia rzetelny monitoring poszczególnych rynków działalności oraz daje możliwość osobom zarządzającym wdrażania nowych rozwiązań.

IV PODMIOT UPRAWNIONY DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Badania sprawozdań finansowych TUP S.A. oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych za 2009r. zostały przeprowadzone przez HLB M2 Audyt Sp. z o.o., zgodnie z umową zawartą w dniu 17 lipca 2009r.

Informacje o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych zawarto w nocie objaśniającej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego 38.4 „Wynagrodzenia podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych”.

V ŁAD KORPORACYJNY

Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego i podejmowanych działań z zakresu CSR (społecznej odpowiedzialności biznesu)

Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

Spółka stosuje obowiązujące w Polsce zasady ładu korporacyjnego, zebrane w dokumencie przyjętym 4 lipca 2007r. przez Radę Nadzorczą GPW pt. „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”.

Ład korporacyjny wprowadza regulację działań mających zapewnić równowagę pomiędzy interesami wszystkich podmiotów zaangażowanych w funkcjonowanie spółki a zatem inwestorów, kadry zarządzającej oraz pracowników, zasady te mają sprzyjać rozwojowi spółki. Tekst zasad ładu korporacyjnego dostępny jest publicznie w Internecie na oficjalnej stronie GPW www.corp-gov.gpw.pl, której misją jest także promocja ładu korporacyjnego oraz rozwój komunikacji z notowanymi spółkami.

Rada Nadzorcza i Zarząd Spółki w komunikacie z dnia 26 lutego 2008 r. w sprawie wdrażania zasad zawartych w dokumencie Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW stwierdziły, że Spółka wypełnia większość zasad ładu korporacyjnego.

Firma prowadzi przejrzystą politykę informacyjną, wszystkie istotne zdarzenia związane z działaniami TUP S.A. oraz podmiotów zależnych są ogłaszane w postaci raportów bieżących i publikowane na stronie internetowej spółki, dodatkowo w formie komunikatów prasowych przekazywane mediom. Strona internetowa TUP S.A. stanowi ważne narzędzie komunikacji z akcjonariuszami, to na niej, zgodnie z rekomendacjami dokumentu „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” umieszczone zostały dokumenty korporacyjne, w tym raporty bieżące oraz okresowe, życiorysy zawodowe członków organów, informacje dotyczące zwoływania Walnego Zgromadzenia etc. W styczniu 2009 roku spółka uruchomiła stronę internetową w języku angielskim.

Oprócz stosowania zasad zawartych w dokumencie Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW, TUP S.A. wraz z podmiotami zależnymi kieruje się zasadami Społecznej Odpowiedzialności Biznesu (CSR), które opisano poniżej.

Informacja dotycząca odstępiania od przestrzegania zasad Ładu Korporacyjnego w 2009 r.

- Walne Zgromadzenie uchwałą nr 6 z dnia 6 maja 2008 r. postanowiło przestrzegać zasad Ładu Korporacyjnego w części odnoszącej się do akcjonariuszy. W paragrafie drugim w/w uchwały Walne Zgromadzenie postanowiło jednak, że do czasu podjęcia odmiennej decyzji Walne Zgromadzenie Spółki nie będą transmitowane z wykorzystaniem sieci Internet a przebieg obrad nie będzie rejestrowany ani upubliczniany na stronie internetowej Spółki.
- Spółka zgodnie z Rozdziałem II pkt 2 Dobrych Praktyk uruchomiła stronę internetową w wersji angielskiej, jednak w zakresie węższym niż wskazany w części II pkt 1 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW. Zarząd Spółki podjął decyzję o nie tłumaczeniu raportów bieżących i okresowych na język angielskim i uzasadnił swoją decyzję dotychczasową praktyką w kontaktach z inwestorami zagranicznymi.

Opis cech stosowanych w przedsiębiorstwie systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do sporządzania sprawozdań finansowych

Kontrola wewnętrzna w spółce w odniesieniu do sporządzania sprawozdań finansowych sprawowana jest przez władze statutowe zgodnie z KSH tj. Zarząd i Radę Nadzorczą, natomiast w pierwszej kolejności przez kontrolera finansowego.

W kompetencji kontrolera finansowego i Zarządu leży rzetelna ocena księgowych wartości oraz występujących ryzyk i jeśli to konieczne objęcie ich rezerwą lub zobowiązaniem warunkowym a także ujawnienie rzetelnej informacji pozafinansowej dotyczącej systemu rachunkowości.

Zarządzanie ryzykiem i kontrola wewnętrzna spółki są procesem ciągłym, podejmowania decyzji i działań zarówno na poziomie operacyjnego zarządzania spółką jak i strategicznych decyzji związanych z długoterminowym funkcjonowaniem firmy.

Zadania Rady Nadzorczej w zakresie kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem polegają na ocenie sprawozdania finansowego oraz zasięgnięciu opinii audytora podczas badania sprawozdania, a także odzwierciedlone są w bieżącej działalności Komitetu Audytu Rady.

Rada Nadzorcza ocenia skuteczność kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem oraz ocenia pracę Zarządu.

Informacje na temat znaczących Akcjonariuszy i praw z papierów wartościowych Spółki

Informacje dotyczącą akcjonariuszy zawarto w niniejszym sprawozdaniu Zarządu w dziale I „Podstawowe Informacje o Grupie Kapitałowej” w punkcie 3 „Kapitał i struktura właścicielska”.

Papiery wartościowe Spółki nie dają specjalnych uprawnień kontrolnych akcjonariuszom. Dokumenty Spółki nie nakładają żadnych ograniczeń na akcjonariuszy odnośnie wykonywania prawa głosu. Nie istnieją też żadne ograniczenia dotyczące przenoszenia praw własności papierów wartościowych emitowanych przez Spółkę.

Informacja na temat działalności spółki w zakresie uprawnień poszczególnych organów Spółki

- Podstawą do powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz zakres ich uprawnień w tym podjęcie decyzji o emisji lub wykupie akcji regulują dokumenty Spółki (Statut, Regulamin Rady Nadzorczej, Regulamin Zarządu) oraz Kodeks Spółek Handlowych a także zasady określone w dokumencie Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW.
- Zmiany statutu spółki lub umowy spółki możliwe są tylko na zasadach określonych w Statucie Spółki, Regulaminie Walnego Zgromadzenia oraz Kodeksie Spółek Handlowych.
- Walne Zgromadzenia Spółki odbywają się na zasadach określonych w Kodeksie Spółek Handlowych, Regulaminie Walnego Zgromadzenia z uwzględnieniem zasad zamieszczonych w dokumencie Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW.
- Organy Zarządzające i Nadzorujące działają w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, oraz Regulamin Rady Nadzorczej i Regulamin Zarządu przy uwzględnieniu przepisów zawartych w dokumencie Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW.

Informacje o składzie osobowym i zmianach w organach spółki zaprezentowano w niniejszym sprawozdaniu Zarządu w dziale I „Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej” w punkcie 4 „Organa Jednostki Dominującej”.

Informacje na temat stosowania zasad społecznej odpowiedzialności biznesu CSR

Spółka w swoich działaniach stosuje zasady zrównoważonego rozwoju. W ocenie Spółki, długoterminowy sukces ekonomiczny uzależniony jest od jakości oferowanych produktów oraz szacunku jakim obdarza się partnerów biznesowych, lokalne społeczności, przedstawicieli władz oraz środowisko naturalne.

W ramach działalności biznesowej oprócz zysków ekonomicznych, Spółka stara się także wypracowywać zyski społeczne. W miejscach prowadzonych inwestycji dokładane są starania aby prowadzić dialog z lokalnymi społecznościami, zrozumieć lokalne potrzeby i wreszcie w optymalny sposób na nie odpowiedzieć.

Największe projekty nieruchomościowe grupy kapitałowej były przygotowywane w ramach konsultacji społecznych poprzez warsztaty Charrette, które umożliwiają zaangażowanie w proces projektowania wszystkie zainteresowane strony. W ten sposób powstał projekt rewitalizacji dawnej fabryki Modena położonej w sercu Poznania, projekt budowy zrównoważonej dzielnicy miasta Siewierza, w której znajdują się rozwiązania gwarantujące oszczędność wody czy ograniczenie emisji CO₂. Spółka dąży do tego aby ten projekt był jednym z pierwszych osiedli ekologicznych w Polsce, gdzie połączone zostaną wygoda i komfort ze zrównoważonym rozwojem i życiem w zgodzie z otaczającą przyrodą. To miejsce stworzy także ogromną szansę rozwoju dla regionu – pozwoli zaistnieć Siewierzowi na biznesowej mapie Polski. Kolejnym projektem, w którym łączy się działalność komercyjną ze społeczną odpowiedzialnością jest budowa centrum kulturalno-rozrywkowego w Bydgoszczy. Kino-Centrum będzie pierwszym w dzielnicy Fordon, liczącej 70 tys. mieszkańców miejscem szeroko pojętej rozrywki rodzinnej. Dodatkowo mieszkańcy, otrzymają nowoczesną filię ratusza, dzięki, której większość spraw będą mogli załatwić na miejscu, bez konieczności korzystania z samochodu w podróży do śródmieścia.

Oprócz działalności komercyjnej każdego roku część zysków przeznaczana jest na projekty filantropijne. Dotychczas Spółka wsparła Fundację Banku Zachodniego WBK i program Bank Dziecięcych Uśmiechów, który zmierza do poprawy sytuacji socjalnej dzieci z rodzin ubogich, znajdujących się pod opieką różnych placówek opiekuńczych i wychowawczych. Fundusze przekazane w ramach Gali Operowej 6 grudnia 2008 zostały przeznaczone na programy dofinansowania świetlic środowiskowych.

TUP w 2007r. był również głównym sponsorem konserwacji znanego Polskiego dzieła pędzla Jana Matejki „Konstytucja 3 Maja”. Przekazywał także fundusze mniejszym projektom jak choćby Ogólnopolski Przegląd Form Dokumentalnych „BAZAR”, który wspierany jest już od 3 lat.

W mijającym roku objęto mecenatem wystawę „To idzie młodość”, w jednej z prestiżowych warszawskich galerii gdzie młodzi absolwenci akademii sztuk pięknych z całej Płoski mieli okazję po raz pierwszy pokazać swoje prace szerszej publiczności. Część dochodów ze sprzedaży obrazów została przekazana na rzecz Stowarzyszenia Rodzin Praskich.

VI Oświadczenia Zarządu

Oświadczenie o rzetelności sporządzenia sprawozdań finansowych

Prezes Zarządu TUP S.A. Robert Jacek Moritz oświadcza, że wedle jego najlepsze wiedzy, roczne skonsolidowane i jednostkowe 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 TUP S.A. i jej Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy, oraz że sprawozdanie z działalności TUP S.A. i jej Grupy Kapitałowej zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji TUP S.A. i Grupy Kapitałowej, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

Oświadczenie dotyczące podmiotu uprawnionego do badań finansowych

Prezes Zarządu TUP S.A. Robert Jacek Moritz oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania tych sprawozdań, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym jednostkowym i skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Prezes Zarządu
Robert Jacek Moritz