



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI TUP S.A. W 2009 ROKU



marzec 2010



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 odroczenie 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 zyskowością.

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 propozycję 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 Charakterystyka Spółki	5
1.Podstawowe informacje o Spółce.....	5
2.Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Emitenta z innymi podmiotami.	5
3.Zaangażowanie kapitałowe TUP w podmiotach.....	8
4.Informacje o akcjach i nadzorze właścicielskim.....	8
5.Informacja o osobach zarządzających i nadzorujących	9
6.Informacje o systemie kontroli organów akcji pracowniczych	10
II Informacje o prowadzonej działalności w 2009r.	10
1.Informacje o podstawowych produktach, towarach i usługach oraz rynkach zbytu	10
2.Inwestycje.....	12
3.Omówienie perspektyw rozwoju działalności Spółki w najbliższym roku obrotowym z uwzględnieniem wypracowanej strategii rynkowej.....	14
4.Charakterystyka wewnętrznych i zewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki	14
5.Informacja o działalności badawczo-rozwojowej	15
6.Ryzyka i zagrożenia	15
7.Informacje o zawartych umowach.....	18
8.Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem emitenta i jego grupą kapitałową.....	19
9.Istotne transakcje wewnątrz Grupy Kapitałowej.....	19
10.Informacje o pożyczkach.....	20
11.Informacje o poręczeniach i gwarancjach	21
12.Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych kredytach	21
13.Wskazanie postępowań toczących się przed sądem	22
III Sytuacja majątkowa i finansowa.....	22
1.Wielkości ekonomiczno-finansowe i zarządzanie finansami	22
2.Informacja dotycząca różnic pomiędzy wynikiem finansowym a prognozami wyników za danym rok.....	24
3.Opis czynników i zdarzeń w tym o nietypowym charakterze mających znaczący wpływ na wyniki finansowe i działalność spółki w danym roku obrotowym z określeniem stopnia ich wpływu na wynik finansowy.....	24
4.Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych.....	29
IV Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	29
V Ład korporacyjny	29
VI Oświadczenia Zarządu	32

I Charakterystyka Spółki

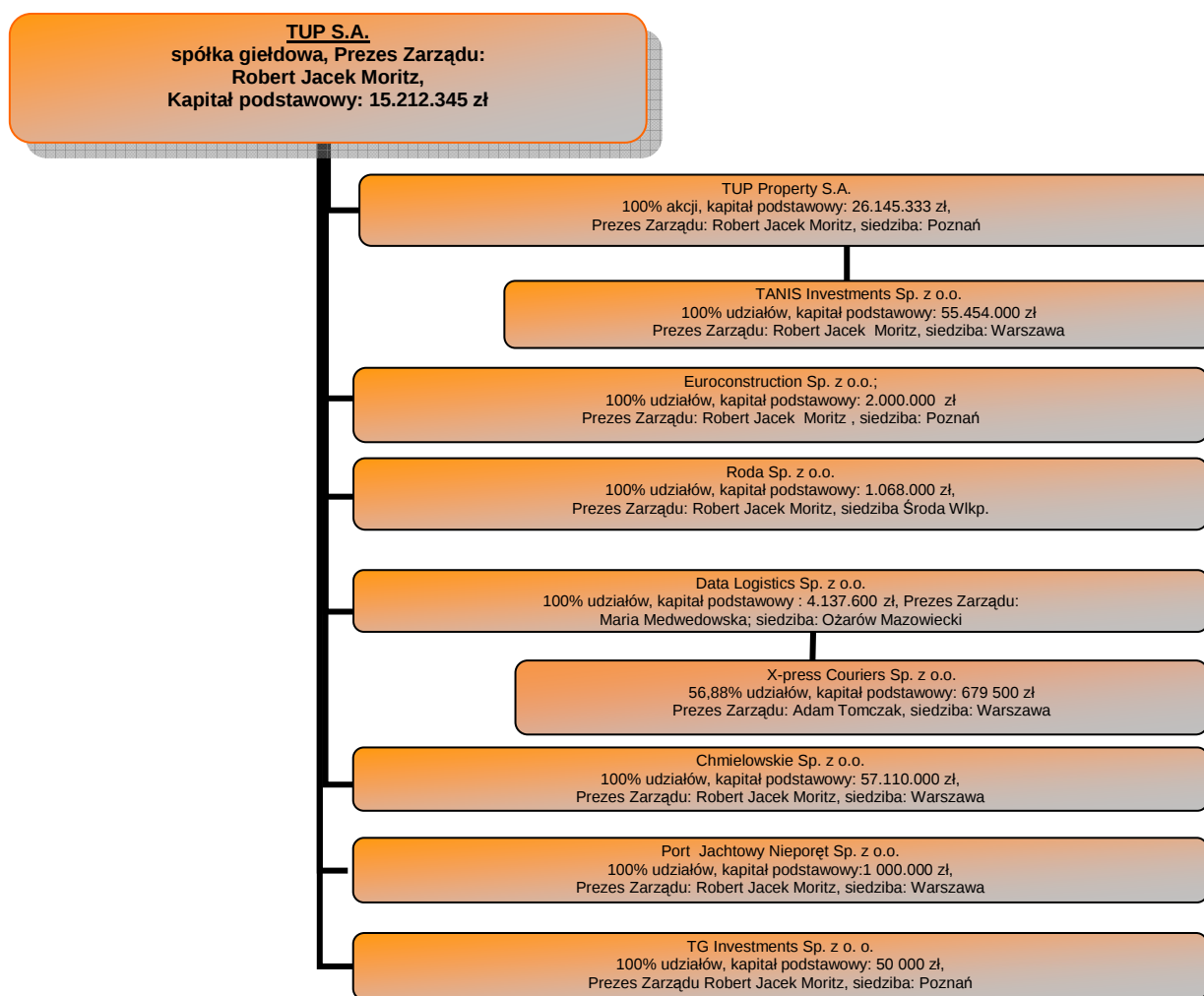
1. Podstawowe informacje o Spółce

TUP S.A. jest inwestorem finansowym, który w swoim portfelu posiada spółki operujące w ramach kilku segmentów rynkowych. Celem działania TUP S.A. jest kreowanie wartości przejmowanych podmiotów. Spółka inwestuje w przedsięwzięcia posiadające duży potencjał oraz możliwość osiągnięcia wysokiego zwrotu z zaangażowanego kapitału. TUP S.A. kieruje się zasadami zrównoważonego rozwoju i odpowiedzialności społecznej. Spółki znajdujące się w portfelu inwestycyjnym TUP jako Emitenta stanowią jego aktywa. W ramach struktury organizacyjnej nie występuje integracja działalności w jednym lub pokrewnych segmentach rynku.

Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. od 20 stycznia 1999r.

2. Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Emitenta z innymi podmiotami

Na dzień 31.12.2009r. TUP S.A. posiadała w portfelu inwestycyjnym 7 podmiotów zależnych, 2 podmioty pośrednio zależne oraz 2 podmioty 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 – spółki są w trakcie łączenia.
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, wpisany 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 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. TUP S.A. posiada 46,53% udziału w kapitale i głosach na WZ.
Działalność spółki obejmuje produkcję wysokiej klasy sprzętu rowerowego. W produkcji Spółka 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.
TUP S.A. posiada 23,95% udziału w kapitale i 15,35% udziału w głosach na WZ.
Spółka świadczy usługi z zakresu dostępu do Internetu, usług transmisji danych, rozsięgu sygnału radiowego i telewizyjnego, uzupełniających usług dodatkowych np. hosting.

3. Zaangażowanie kapitałowe TUP w podmiotach

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%

4. Informacje o akcjach i nadzorze właścicielskim

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 akcja.

Struktura kapitału jest następująca:

- 1 607 567 (jeden milion sześćset siedem tysięcy pięćset sześćdziesiąt siedem) akcji imiennych o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) 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 (jeden złoty) każda, emitowanych w serii A,
- 2 000 000 (dwa miliony) akcji na okaziciela o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) 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 (jeden złoty) 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 (jeden złoty) każda, emitowanych w serii D,
- 5 500 000 (pięć milionów pięćset tysięcy) akcji na okaziciela o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) 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:				
Hlamata 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 Hlamata 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:

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

5. Informacja o osobach zarządzających i nadzorujących

Wartość wynagrodzeń osób zarządzających i nadzorujących-przez odniesienie do spr. finansowego, umowy zawarte między emitentem a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia emitenta przez przejęcie, informacje o znanych emitentowi umowach w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy

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 jednokostkowego 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.

6. Informacje o systemie kontroli organów akcji pracowniczych

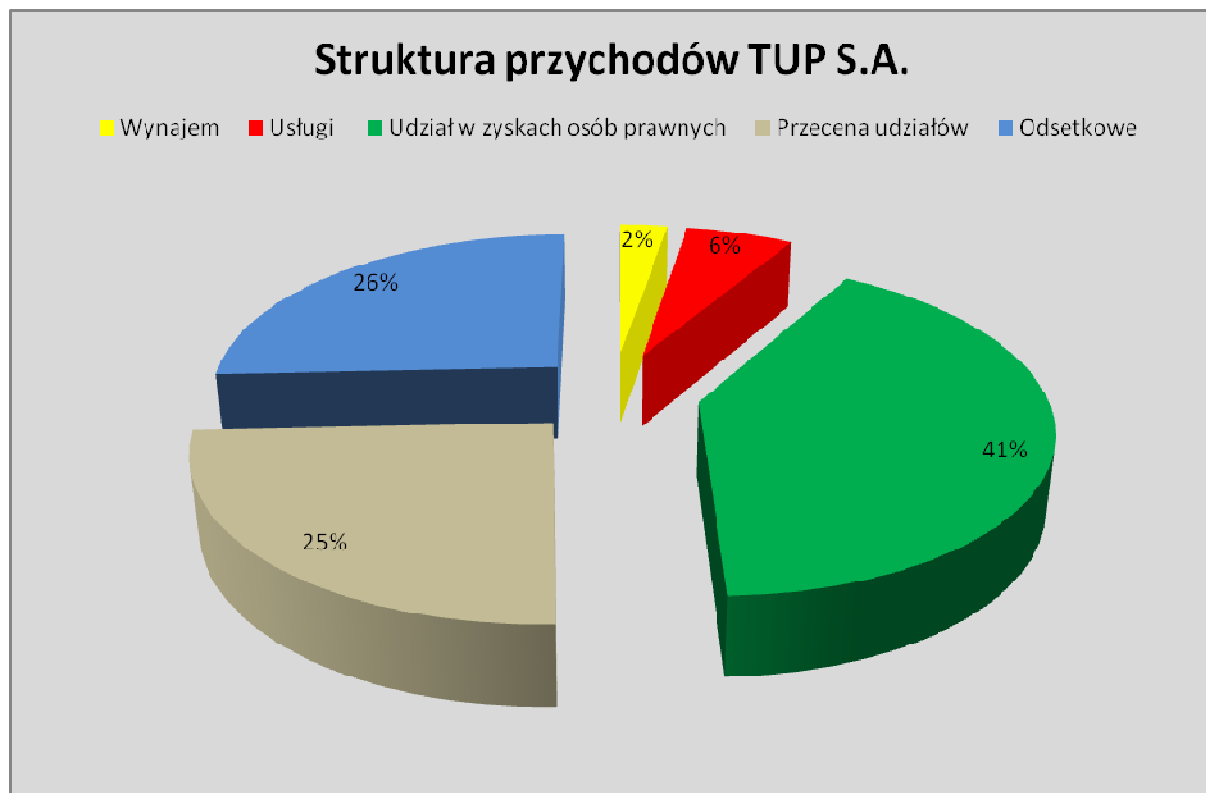
W roku 2009 i latach poprzednich nie miała miejsca emisja akcji pracowniczych. W związku z tym nie istnieje system kontroli programu akcji pracowniczych.

II Informacje o prowadzonej działalności w 2009r.

1. Informacje o podstawowych produktach, towarach i usługach oraz 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. 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.

TUP S.A. jest inwestorem finansowym, nie prowadzi działalności produkcyjnej. Spółka uzyskuje przychody z prowadzonej działalności inwestycyjnej oraz posiadanych akcji/udziałów w spółkach znajdujących się w jej portfelu inwestycyjnym. Wszystkie spółki z portfela inwestycyjnego mogą stanowić przedmiot sprzedaży, także podmiotom zagranicznym, chociaż Spółka prowadzi działalność na polskim rynku. Spółka nie wyklucza także, że w przyszłości jej inwestycje mogą sięgnąć rynków zagranicznych.



Struktura przychodów	Wynajem	Usługi	Udział w zyskach osób prawnych	Przecena udziałów	Odsetkowe	Razem
	220	494	3 417	2 071	2 145	8 347

Głównym źródłem zysków Spółki jest udział w zyskach osób prawnych (41% przychodów), który stanowi dywidendę otrzymaną od TUP Property S.A. Przychody odsetkowe (26% przychodów) uzyskiwane są z lokat bankowych oraz odsetek od pożyczek udzielanych spółkom zależnym i stowarzyszonym. Przecena udziałów stanowiąca 25% przychodów odzwierciedla wzrost wartości spółek należących do portfela inwestycyjnego.

Przychody z tytułu usług (6%) dotyczą usług księgowych świadczonych spółkom, wykorzystania finansowo-księgowego systemu komputerowego a także refaktur.

2. Inwestycje

Określenie głównych inwestycji krajowych i zagranicznych (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne oraz nieruchomości), w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jego grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania

Inwestycje czynione przez TUP S.A. obejmowały w 2009r. podmioty zależne i polegały na zwiększeniu zaangażowania celem umożliwienia kontynuacji prowadzonych przez podmioty projektów.

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. uchwala z dnia 3.11.2009r. w związku z przeprowadzeniem połączenia spółek TUP Property i System SL zadecydowało 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. uchwala z dnia 3.11.2009r. zadecydowało o podwyższeniu kapitału zakładowego w drodze emisji 3 416 679 akcji zwykłych imiennych serii E o wartości nominalnej 1 zł każda. Akcje objęte przez jedynego akcjonariusza – TUP S.A. w ramach rozliczenia wynikającego z przysługującej spółce TUP S.A. 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. uchwala 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. Omówienie perspektyw rozwoju działalności Spółki w najbliższym roku obrotowym z uwzględnieniem wypracowanej strategii rynkowej

Zgodnie z profilem działalności oraz strategią rynkową, TUP S.A. zamierza kontynuować działalność rewitalizacyjną, rozwijać rozpoczęte projekty a także wykorzystywać możliwości zaistnienia w nowych segmentach rynku. Spółka nadal zamierza wspierać doświadczeniem menedżerskim realizację przez spółki TUP Property i Chmielowskie projektów deweloperskich w Siewierzu, Bydgoszczy oraz Katowicach. Zarząd będzie dokładać wszelkich starań aby efektywnie zarządzać i wykorzystywać potencjał pozostałych spółek zależnych i stowarzyszonych.

W związku z tym może się okazać konieczne przesuwanie aktywów między podmiotami, łączenie spółek a także likwidacja niektórych z nich.

Istotne znaczenie w rozwoju Spółki będzie miało pozyskanie finansowania ze źródeł zewnętrznych a także pozyskanie partnerów biznesowych oraz współpraca z władzami samorządowymi terenów na których prowadzone są przedsięwzięcia inwestycyjne.

4. Charakterystyka wewnętrznych i zewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki

W ocenie spółki istotne dla jej rozwoju są następujące czynniki:

Zewnętrzne	Wewnętrzne
	
➤ Możliwości rynkowe sprzyjające kolejnym akwizycjom ➤ Współpraca z władzami lokalnymi, na terenach prowadzonych inwestycji ➤ Uwarunkowania prawne do tworzenia współpracy publiczno-prywatnej ➤ Pozyskiwanie zewnętrznych źródeł finansowania ➤ Możliwość współpracy z inwestorami zagranicznymi ➤ Rozwijanie współpracy z wysokiej klasy specjalistami w dziedzinie wycen i inwestycji ➤ Czynniki makroekonomiczne	➤ Umiejętność efektywnego zarządzania spółkami z portfela inwestycyjnego, które odzwierciedla wartość TUP ➤ Zachowanie wysokich standardów przy analizie prowadzonych przedsięwzięć ➤ Wypracowanie systemów kontroli prowadzonych przedsięwzięć ➤ Innowacyjne podejście do realizowanych przedsięwzięć ➤ Wzrost kapitału intelektualnego Spółki ➤ Zachowanie właściwych proporcji przy zwiększaniu zaangażowania kapitałowego w poszczególne przedsięwzięcia

5. Informacja o działalności badawczo-rozwojowej

TUP S.A. nie prowadziła działalności badawczo –rozwojowej

6. Ryzyka i zagrożenia

Opis czynników ryzyka i zagrożeń oraz 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 wejścia 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 z kontrahentami, poszukują nowych możliwości współpracy i rozwoju.

Ryzyko płynności

Akwizycja, czy 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 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 uniemożliwić jego przejęcie. 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 dekonunktury 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. Informacje o zawartych umowach

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

Istotne dla działalności TUP S.A. są zarówno umowy zawierane przez Spółkę jak i podmioty zależne.

Dla rozwoju i prowadzonej działalności w 2009r. znaczące było zawarcie następujących umów i listów intencyjnych:

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 dotyczącą 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 – została 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 31 grudnia 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 wielosalone kino wraz powierzchnią administracyjną i komercyjną. 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.

8. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem emitenta i jego grupą kapitałową

W 2009r. nie miała miejsca zmiana w zasadach zarządzania spółką i podmiotami zależnymi.

Podmioty z grupy kapitałowej 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 wdrażanie nowych rozwiązań.

9. 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 (można odnieść do spr. Finansowego)

Transakcje zawierane pomiędzy podmiotami tworzącymi portfel inwestycyjny TUP zawierane są na warunkach rynkowych. Zaprezentowano je w nocie objaśniającej nr 35.1 do skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego.

10. Informacje o pożyczkach

Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach z uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim emitenta, z podaniem co najmniej ich 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 000zł	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 000zł	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)

11. 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 przez Spółki zależne i stowarzyszone, TUP S.A. udzieliła następujących poręczeń

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

12. 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 2009r. TUP S.A. nie była stroną umów kredytowych.

13. 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 Sytuacja majątkowa i finansowa

1. Wielkości ekonomiczno-finansowe i zarządzanie finansami

Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym oraz ocena zarządzania zasobami finansowymi, ze szczególnym uwzględnieniem zdolności do wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań jakie emitent podjął lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania zagrożeniom

Spółka realizuje korzyści ekonomiczne w wyniku zwiększania wartości posiadanych inwestycji oraz poprzez dywidendy i odsetki od udzielonych pożyczek.

W ocenie sytuacji finansowej oraz skuteczności zarządzania Spółką istotne są następujące wskaźniki:

	2009	2008
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	1,12	3,94

Zysk netto/aktywa ogółem*100

Rentowność aktywów informuje o zysku, jaki spółce przynosi każda złotówka z zaangażowanego kapitału w finansowanie aktywów. Wartość wskaźnika pomimo zmniejszenia świadczy o tym, że Spółka nadal wykorzystuje majątek efektywnie. Z uwagi jednak na obniżenie wartości, należy zweryfikować jakość prowadzonych projektów inwestycyjnych.

Zyski osiągane przez Spółkę są nieregularne i uwarunkowane sprzedażą projektów inwestycyjnych lub sprzedażą danego podmiotu zależnego, stąd duże wahania wartości wskaźnika w poszczególnych latach działalności.

	2009	2008
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE)	1,14	4,00

zysk netto/kapitały własne*100

Zmniejszenie wartości wskaźnika uwarunkowane jest skutkiem obniżenia zysku wypracowanego w Spółce.

W działalności Spółki wpływ na osiągnięty wynik ma prowadzona działalność inwestycyjna, wycena posiadanych podmiotów zależnych, która odzwierciedla sytuację tych podmiotów oraz wyniki które one uzyskują a także dywidendy wraz z przychody odsetkowe od udzielonych pożyczek.

	2009	2008
Stopa zadłużenia	1,37%	1,40%

zobowiązania ogółem/aktywa ogółem

Stopa zadłużenia utrzymywała się w 2009r. na poziomie zbliżonym do roku poprzedniego.

Poziom zobowiązań krótkoterminowych i długoterminowych w Spółce jest niewielki, a w 2009r. nie zaciągano kredytów. W wymiarze długoterminowym świadczy to o bezpiecznej sytuacji firmy oraz informuje, że Spółka w niewielkim stopniu posługuje się w działalności finansowaniem ze źródeł zewnętrznych.

	2009	2008
Pokrycie zadłużenia kapitałem własnym	71,76	70,41

k.własny/zobowiązania wraz z rezerwami

Poziom wskaźnika w latach 2008-2009 utrzymywał się na zbliżonym poziomie. Spółka finansuje swoją działalność w dużej mierze kapitałem własnym, odzwierciedla to bezpieczne finansowanie działalności.

	2009	2008
Trwałość struktury finansowania	1,0	1,0

kapitał własny/pasywa ogółem

	2009	2008
Wskaźnik bieżącej płynności	11,86	10,44

aktywa obrotowe/zob.krótkoterm

	2009	2008
Wskaźnik szybkiej płynności	11,53	10,38

(aktywa bieżące-zapasy-RMC)/pasywa bieżące

	2009	2008
Kapitał obrotowy netto (tys. zł)	5 331	8 043

aktywa obrotowe-zobowiązania bieżące

Finansowanie działalności Spółki oparte głównie o kapitał własny doprowadziło do uzyskania wysokich wartości wskaźników płynności. Osiągnięte w latach 2008-2009 wskaźniki przekraczają zalecane wartości i wskazują na występowanie nadpłynności. Spółka nie ma zapasów, stąd wskaźniki płynności bieżącej i szybkiej utrzymują się na zbliżonym poziomie.

Kapitał pracujący zmniejszył się o 34%, w wyniku zmniejszenia stanu należności handlowych na koniec 2009r. w porównaniu do roku poprzedniego.

W ocenie Zarządu TUP, Spółka jest wiarygodnym partnerem biznesowym a zarządzanie zasobami finansowymi prowadzone jest prawidłowo. Osiągane wskaźniki finansowe informują o zdolności do wywiązywania się z zobowiązań. Zarząd podejmuje działania zmierzające do efektywniejszego wykorzystania aktywów posiadanych w portfolio inwestycyjnym.

2. Informacja dotycząca różnic pomiędzy wynikiem finansowym a prognozami wyników za dany rok

TUP S.A. w 2009r. nie publikowała prognozy wyników finansowych.

3. Opis czynników i zdarzeń w tym o nietypowym charakterze mających znaczący wpływ na wyniki finansowe i działalność spółki w danym roku obrotowym z określeniem stopnia ich wpływu na wynik finansowy

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%*
Zdisk.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 po połączeniu 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. Jażdżewskiego - 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

odpowiadającej bieżącej wartości rynkowej, strata Grupy Kapitałowej TUP S.A. wyniesie około 10 000 tys. zł (przy założeniu, że nieruchomości w pierwszej kolejności zaspokoi się bank-kredytodawca dłużniczeki). 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.

4. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych w tym inwestycji kapitałowych w porównaniu do wielkości posiadanych środków z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności

TUP S.A. zamierza kontynuować działalność inwestycyjną i wspierać podmioty zależne kapitałowo w realizowanych przez nie przedsięwzięciach.

Z uwagi na rozmiar przedsięwzięć realizowanych przez podmioty zależne, oraz prowadzone rozmowy z władzami miejskimi terenów inwestycyjnych, Spółka spodziewa się realizacji zamierzeń inwestycyjnych także poprzez partnerstwo publiczno-prawne.

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 i jednostkowego sprawozdania finansowego 38.4 „Wynagrodzenia podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych”.

V Ład korporacyjny

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 dziale I Charakterystyka Spółki w punkcie 4 Informacje o akcjach i nadzorze właścicielskim.

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 oraz 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 dziale I niniejszego Sprawozdania Zarządu „Charakterystyka Spółki” w punkcie 5 „Informacja o osobach zarządzających i nadzorujących”

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 komercyjna 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 najlepszej 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.

Robert Jacek Moritz

Prezes Zarządu