



CREATIVE BUSINESS VENTURE

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI TUP SPÓŁKA AKCYJNA W 2010 ROKU



marzec 2011r.



Szanowni Akcjonariusze,

W 2010 roku działania TUP S.A. skoncentrowane były na projektach związanych z branżą nieruchomościową. Dzięki różnorodności prowadzonych projektów TUP S.A. zrealizował zysk na poziomie jednostkowym w wysokości w 12 070 tys. zł oraz w wysokości 8 471 tys. zł. na poziomie skonsolidowanym.

Szczególne sukcesy odnieśliśmy dzięki współpracy ze wszystkimi stronami zaangażowanymi w projekt Eko-Miasteczko Siewierz w tym z lokalnym samorządem Miasta i Gminy Siewierz. Wspólnie wypracowaliśmy zasady dalszej kooperacji zawarte w porozumieniu inwestycyjnym podpisanym przez Chmielowskie sp. z o.o. oraz Urząd Miasta i Gminy Siewierz. Uzyskaliśmy Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla I fazy projektu zakładającej budowę ponad 190 tysięcy m² powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej. Spółka Chmielowskie rozpoczęła prace projektowe pod pozwolenie na budowę dla ponad 300 jednostek mieszkaniowych wraz z niezbędną infrastrukturą. Na początku 2011 roku Rada Miasta Katowice uchwaliła Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla ponad 8 ha terenu położonego w Katowicach przy ulicy Bażantów należącego do spółki TUP Property. Prace nad MPZP dla osiedla Forest Hill trwały od 2007 roku. Zawarliśmy umowę wspólników z Miastem Bydgoszcz i powołaliśmy spółkę celową do realizacji projektu budowy centrum kulturalno handlowego City Point Kino-Centrum Fordon.

2010 rok nie przyniósł przełomu w projekcie Modena Park. Z uwagi na trudną sytuację zobowiązanego, udzieliliśmy zwłoki w zapłacie pozostałej należności. Zgodnie z zawartą umową suma 27 620 tys. zł powiększona o odsetki powinna zostać zapłacona TUP S.A. do 11 czerwca 2011r. Zarząd Spółki z uwagi na dużą niepewność uregulowania należności podjął decyzję o utworzeniu odpisu aktualizującego należność w kwocie 12 000 tys. zł.

W ciągu 2010r. firma TUP Property uporządkowała sytuację kredytową, renegocjując krótkoterminowe zobowiązania i ujednoliciając ich strukturę walutową. Celem konwersji było zabezpieczenie zmian kursu euro, w związku z tym, że 76% przychodów z najmu nieruchomości stanowią przychody denominowane w ww. walucie. Efektem konwersji jest także spadek kosztu kredytu. Spółka zanotowała znaczne obniżenie wartości posiadanych nieruchomości komercyjnych szczególnie straty poniosła galeria handlowa City Point w Tychach (-9,3 mln zł w porównaniu do 2009r). Wynika to z obniżenia stawek czynszu w konsekwencji renegocjacji umów, a także spadku kursu euro. Firma planuje modernizację i rekomercjalizację obiektu.

W styczniu 2011r. Walne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o rozwiązaniu spółki Roda. Pomimo włożonego wysiłku w restrukturyzację, TUP jako jedyny udziałowiec Roda Sp. z o.o. uznał, że pogłębiające się problemy finansowe oraz sytuacja rynkowa w branży odzieżowej nie dają ekonomicznego uzasadnienia dla funkcjonowania podmiotu. W IV kwartale 2010 restrukturyzacja X-Press Couriers połączona z konsolidacją rynku zaczęła przynosić efekty w postaci pozytywnych przepływów i zwiększeniu rentowności operacyjnej.

W 2011 Spółka będzie dążyć do upłynnienia części gotowych projektów. Zarząd spodziewa się stabilizacji wycen aktywów na dosyć niskich poziomach. W zależności od sytuacji rynkowej będziemy rozważali inwestycje w nowe obszary działalności, za najbardziej obiecujące uważając te związane z innowacyjnością.

*z poważaniem
Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu*

SPIS TREŚCI

I Charakterystyka Spółki	4
1.1. Podstawowe informacje o Spółce.....	4
1.2. Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Emitenta z innymi podmiotami	4
1.3. Informacje o akcjach i nadzorze właścicielskim	10
1.4. Informacja o osobach zarządzających i nadzorujących	12
1.5. Informacje o systemie kontroli organów akcji pracowniczych	13
II Informacje o prowadzonej działalności w 2010r.	13
2.1. Informacje o podstawowych produktach, towarach i usługach oraz rynkach zbytu 13	
2.2. Inwestycje.....	14
2.3. Omówienie perspektyw rozwoju działalności Spółki w najbliższym roku obrotowym z uwzględnieniem wypracowanej strategii rynkowej	15
2.4. Charakterystyka wewnętrznych i zewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki	16
2.5. Informacja o działalności badawczo-rozwojowej.....	16
2.6. Ryzyka i zagrożenia	16
2.7. Informacje o zawartych umowach.....	21
2.8. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem emitenta i jego grupą kapitałową.....	26
2.9. Istotne transakcje wewnątrz Grupy Kapitałowej.....	27
2.10. Informacje o pożyczkach	27
2.11. Informacje o poręczeniach i gwarancjach.....	29
2.12. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych kredytach.....	29
2.13. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem	29
III Sytuacja majątkowa i finansowa.....	30
3.1. Wielkości ekonomiczno-finansowe i zarządzanie finansami.....	30
3.2. Informacja dotycząca różnic pomiędzy wynikiem finansowym a prognozami wyników za dany rok.....	32
3.3. 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	32
3.4. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	33
IV Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	33
V Ład korporacyjny.....	33
VI Oświadczenia Zarządu	37

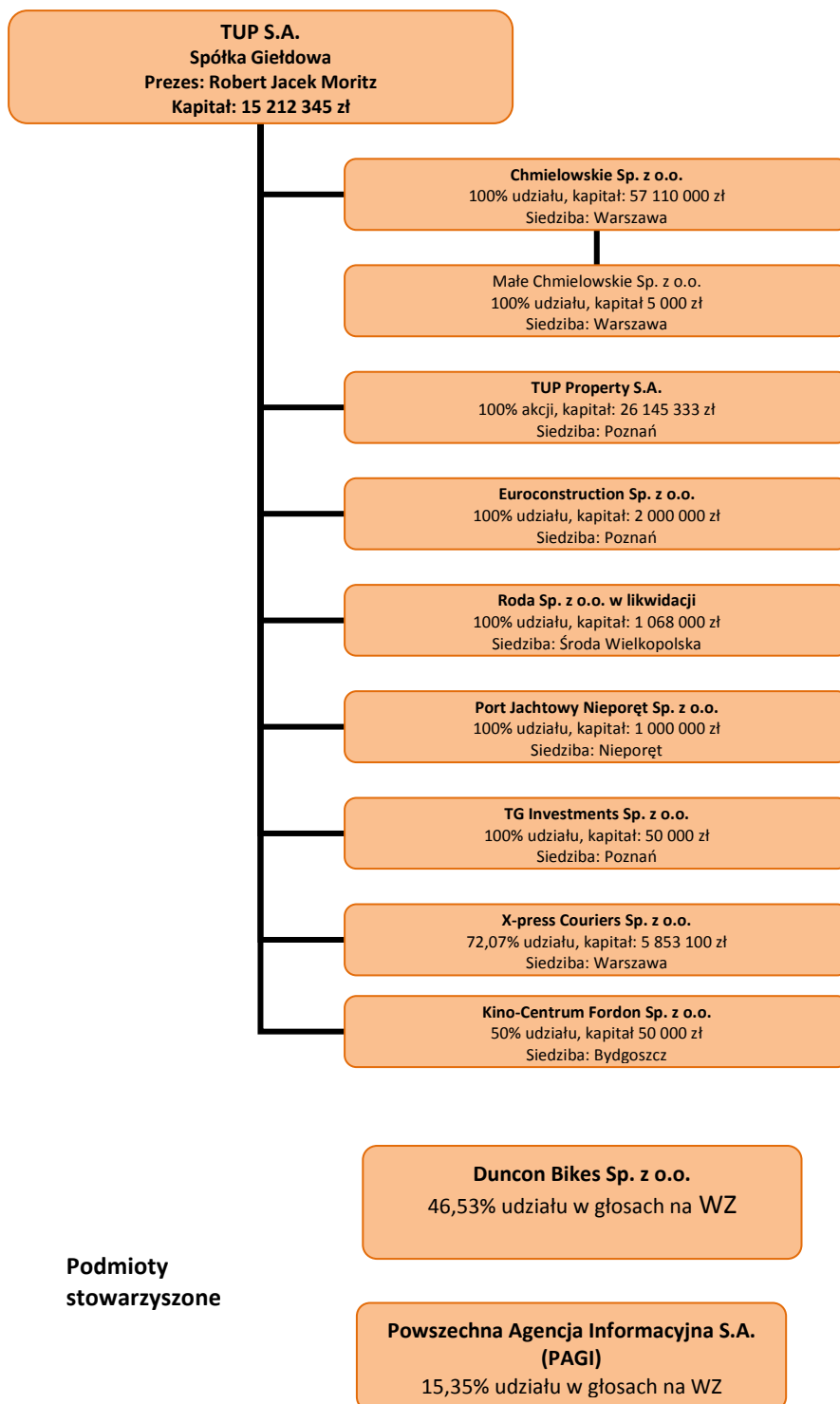
I Charakterystyka Spółki

1.1. Podstawowe informacje o Spółce

TUP S.A. jest inwestorem finansowym, który w swoim portfelu posiada spółki operujące w ramach kilku segmentów rynkowych. W 2010r. działalność Spółki skupiała się głównie na projektach spółek zależnych prowadzących działalność deweloperską z mniejszym udziałem pozostałych spółek operujących w innych segmentach rynku. Spółka jako inwestor finansowy poszukuje nowych inwestycji w różnych branżach, które posiadają duży potencjał oraz możliwość osiągnięcia wysokiego zwrotu z zaangażowanego kapitału. Celem działania TUP S.A. jest kreowanie wartości przejmowanych podmiotów, poprzez ich rewitalizację, dofinansowanie, właściwe zarządzanie i menedżerskie wsparcie. TUP S.A. kieruje się zasadami zrównoważonego rozwoju i odpowiedzialności społecznej. Spółki znajdujące się w portfelu inwestycyjnym TUP jako Emitenta stanowią jego aktywa. Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. od 20 stycznia 1999r.

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

Na dzień 31.12.2010r. TUP S.A. posiadała w portfelu inwestycyjnym 8 podmiotów zależnych, 1 podmiot pośrednio zależny oraz 2 podmioty stowarzyszone:



-  **Chmielowskie Sp. z o.o.** – Podmiot zależny od TUP z siedzibą w Warszawie, ul. Zielna 37. Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000295428 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS.
Chmielowskie jest spółką celową, powołaną do realizacji projektu budowy pierwszego w Polsce ekologicznego miasta, 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.
Działalność spółki klasyfikowana jest do segmentu nieruchomości
Kapitał zakładowy Spółki wynosi 57 110 000 zł i dzieli się na 1 142 200 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy.

-  **Małe Chmielowskie Sp. z o.o.** – podmiot zależny od Chmielowskie Sp. z o.o., powołany aktem notarialnym w dniu 9 listopada 2010r. Spółka została zarejestrowana pod nr KRS 0000371839 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 5 000 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości 50 zł każdy udział. Zgodnie z KRS Spółka może prowadzić działalność związaną z nieruchomościami w tym sprzedaż, zarządzanie, obsługa, wynajem. Od momentu powołania Spółka nie prowadziła działalności. Spółka może być wykorzystana w realizacji budowy ekologicznego miasta w Siewierzu.

-  **TUP Property S.A.** - podmiot zależny z siedzibą w Poznaniu, ul. Wojskowa 4. Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000260991 prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Działalność TUP Property S.A. prowadzona jest w następujących zakresach:
 - realizacja projektów inwestycyjnych – firma zapewnia bezpośrednio kierownictwo projektu przyjętego do realizacji, koordynuje działania menadżerskie w poszczególnych fazach procesu inwestycyjnego oraz zapewnia finansowanie projektu inwestycyjnego;
 - zarządzanie portfelem posiadanych nieruchomości – firma określa i realizuje strategię zarządzania nieruchomościami wchodzącymi w skład portfela (plan
 - rozpoznanie rynku, poszukiwania lokalizacji oraz klientów i inwestorów), transakcje zbycia i nabycia nieruchomości.Działalność Spółki klasyfikowana jest do segmentu nieruchomości.

-  **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. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 2 000 000 zł i dzieli się na 20 000 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.
Spółka w okresie 2010r. nie prowadziła działalności. W poprzednich latach firma zajmowała się produkcją stalowych konstrukcji przestrzennych. Opracowała nowatorską metodę budowy domów wielorodzinnych w konstrukcji stalowej. Działalność spółki klasyfikowana jest do segmentu budownictwo.

-  **Roda Sp. z o.o. w likwidacji** – 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. Dotychczas Spółka zajmowała się konfekcjonowaniem odzieży damskiej na zlecenie. Działalność spółki klasyfikowana była do segmentu odzieżowego. Kapitał

zakładowy Spółki wynosi 1 068 000 zł i dzieli się na 10 086 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

W dniu 11 stycznia 2011r. Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o rozwiązaniu Spółki.

-  **Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.** – podmiot zależny z siedzibą w Nieporęcie, ul. Wojska Polskiego 3. Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000004257 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS.

Spółka zajmuje się prowadzeniem portu śródlądowego, zlokalizowanego na malowniczo położonym terenie rekreacyjnym w sąsiedztwie Zalewu Zegrzyńskiego. Spółka oferuje wachlarz usług turystyczno-rekreacyjnych.

Działalność spółki klasyfikowana jest do segmentu działalności pozostałej.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 1 000 000 zł i dzieli się na 1 000 udziałów o wartości nominalnej 1000 zł każdy.

-  **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.

TG Investment to spółka celowa przeznaczona do realizacji projektu inwestycyjnego.

Spółka klasyfikowana jest w segmencie działalności pozostałej.

Spółka nie prowadziła w okresie 2010 r. i okresach poprzednich działalności inwestycyjnej.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 50 000 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

-  **X-press Couriers Sp. z o.o.** – dawniej Data Logistics Sp. z o.o.

Spółka X-press Couriers do dnia 31 marca 2010r. była bezpośrednio zależna 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.

W dniu 31 marca 2010r. Sąd zarejestrował połączenie spółek Data Logistics (bepośrednio zależna od TUP S.A.) i X-press Couriers. Połączenie nastąpiło w trybie art. 492 § 1 pkt 1 KSH. tj. w drodze przejęcia przez Data Logistics spółki X-press Couriers, przez przeniesienie całego majątku Spółki X-press Couriers na Data Logistics, w zamian za udziały, które Data Logistics wydała pozostałym wspólnikom X-press Couriers.

Po połączeniu Data Logistics działa pod nazwą X-Press Couriers.

Spółka świadczy usługi kurierskie o zasięgu lokalnym w największych aglomeracjach miejskich, jest liderem warszawskiego rynku przesyłek miejskich.

Działalność spółki klasyfikowana jest do segmentu usług kurierskich.

Kapitał zakładowy Spółki X-Press Couriers wynosi 5 853 100 zł i dzielił się na 58 531 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

-  **Kino Centrum Fordon Sp. z .o.** – podmiot zależny z siedzibą w Bydgoszczy, ul. Gdańska 9, wpisana pod nr KRS 0000361012 do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy; XIII Wydział Gospodarczy KRS.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 50 000 zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 1 000 zł każdy udział.

Spółka została powołana w dniu 9 marca 2010r. wspólnie przez TUP S.A. i Miasto Bydgoszcz celem realizacji projektu inwestycyjnego w dzielnicy Miasta Bydgoszczy – Fordonie. Inwestycja ma polegać na budowie centrum kulturalno – rozrywkowego z funkcjami usługowo – handlowo – biurowymi. Udziałowcy posiadają po 50% udziałów i głosów na WZ Kino-Centrum Fordon Sp. z o.o. Spółka klasyfikowana jest w segmencie nieruchomości.

🚩 **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. Spółka zajmuje się projektowaniem, produkcją i dystrybucją ram rowerowych do sportów grawitacyjnych. Spółka funkcjonuje w strukturze organizacyjnej TUP od maja 2008 r.

🚩 **Powszechna Agencja Informacyjna (PAGI) 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. Firma świadczy usługi z zakresu dostępu do Internetu, transmisji danych, rozsiewu sygnału radiowego i telewizyjnego. Jej klientami są przede wszystkim instytucje administracji publicznej i terenowej, finansowe (w tym GPW) oraz duże przedsiębiorstwa.

Zmiany jakie zaszły w strukturze organizacyjnej Grupy Kapitałowej w okresie 2010r. dotyczyły połączenia spółek zależnych od TUP oraz powołania spółki z myślą o wykorzystaniu w realizacji projektów inwestycyjnych.

➤ Połączono Spółki TUP Property S.A. i Tanis Investments Sp. z o.o.

W dniu 31 marca 2010r. Sąd Rejonowy w Poznaniu Poznań – Nowe Miasto i Wilda VIII Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował połączenie Spółek TUP Property S.A. i Tanis Investments. Połączenie Spółek nastąpiło w trybie art. 492 § 1 pkt 1 w zw. z art. 516 § 6 KSH, tj. w drodze przejęcia przez TUP Property spółki Tanis Investments, przez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej na spółkę przejmującą.

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

Skutkiem połączenia było wykreślenie spółki Tanis Investments z Rejestru Przedsiębiorców KRS oraz rozwiązanie spółki bez jej likwidacji zgodnie z art. 493 § 1 KSH. Po połączeniu kapitał zakładowy TUP Property S.A. wynosi 26 145 333 zł i dzieli się na 26 145 333 akcje o wartości nominalnej 1 zł każda.

Połączenie spółek miało na celu uporządkowanie struktury organizacyjnej i prawnej oraz zwiększenie efektywności zarządzania majątkiem.

➤ Połączono Spółki Data Logistics Sp. z o.o. i X-press Couriers Sp. z o.o.

W dniu 31 marca 2010r. Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował połączenie Spółek Data Logistics i X-Press Couriers.

Połączenie nastąpiło w trybie art. 492 § 1 pkt 1 KSH, tj. w drodze przejęcia przez Data Logistics spółki X-press Couriers, przez przeniesienie całego majątku Spółki X-press Couriers na Data Logistics, w zamian za udziały, które Data Logistics wydała pozostałym współnikom X-press Couriers.

W wyniku połączenia w Spółce Data Logistics nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego o kwotę 1 715 500 zł, tj. do kwoty 5 853 100 zł poprzez utworzenie 17 155 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy udział. Udziały te otrzymali wspólnicy dotychczasowej Spółki X-press Couriers.

W wyniku rejestracji nastąpiło wykreślenie spółki X-press Couriers z rejestru przedsiębiorców oraz jej rozwiązanie bez likwidacji, zgodnie z art. 493 § 1 KSH.

Spółka przejmująca – Data Logistics, z dniem połączenia zmieniła nazwę na X-press Couriers Sp. z o.o.

Po połączeniu TUP S.A. posiadała - 41 376 udziałów i głosów na WZ X-press Couriers, co stanowi 70,69% udziału w kapitale i głosach na WZ Spółki.

W dniu 21 kwietnia 2010r. TUP S.A. nabyła 810 udziałów Spółki od dotychczasowego udziałowca. Po tej transakcji TUP S.A. posiada 42 186 udziałów i głosów na WZ X-Press Couriers Sp. z o.o., co stanowi 72,07% udziału w kapitale i głosach na WZ Spółki. Pozostałe udziały i głosy w liczbie 16 345 stanowiące 27,93% udziałów i głosów na WZ Spółki należą do pozostałych, dotychczasowych udziałowców X-Press Couriers.

Data Logistics Sp. z o.o. pełniła dotychczas rolę inwestora finansowego X-press Couriers Sp. z o.o. (lidera warszawskiego rynku przesyłek miejskich, świadczącego usługi kurierskie o zasięgu lokalnym w największych aglomeracjach miejskich).

Spółka X-press Couriers była partnerem uzupełniającym działalność Data Logistics. Połączenie poprzez rozszerzenie działalności i wpłynie na efektywność zarządzania a także ograniczenie kosztów oraz wykorzystanie w działalności efektu skali.

➤ Powołano Spółkę Celową Kino-Centrum Fordon Sp. z o.o.

W dniu 9 marca 2010r. TUP S.A. i Miasto Bydgoszcz powołały Spółkę Celową pod nazwą Kino-Centrum Fordon Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 50 tys. zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 1 tys. zł każdy udział. Założyciele objęli po 25 udziałów, odpowiednio o wartości 25 tys. zł. Udziały zostały pokryte w całości wkładem pieniężnym.

Spółka została powołana w związku z Umową Wspólników zawartą pomiędzy TUP S.A. i Miastem Bydgoszcz, celem realizacji projektu inwestycyjnego.

Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 21 lipca 2010r. pod numerem KRS 0000361012.

➤ Powołano Spółkę Małe Chmielowskie

Spółka powołana aktem notarialnym w dniu 9 listopada 2010r. Została zarejestrowana pod nr KRS 0000371839 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 5 000 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości 50 zł każdy udział. Jedynym udziałowcem Spółki jest Chmielowskie Sp. z o.o. Od momentu powołania Spółka nie prowadziła działalności. Spółka może być wykorzystana w realizacji budowy ekologicznego miasta w Siewierzu.

Nazwa Spółki	Wartość akcji/udziałów wg cen nabycia w zł	Wartość bilansowa akcji/udziałów w zł na dzień 31.12.2010r.	Podmiot dominujący	Posiadany % kapitału zakładowego
Chmielowskie Sp. z o.o.	57 110 000,00	87 469 000,00	TUP S.A.	100%
TUP Property S.A.	31 568 104,82	80 534 695,82	TUP S.A.	100%
Euroconstruction Sp. z o.o.	8 438 364,79	0,00	TUP S.A.	100%
Roda Sp. z o.o. w likwidacji	1 458 737,00	0,00	TUP S.A.	100%
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	25 150,05	TUP S.A.	100%
X-press Couriers (dawniej Data Logistics) Sp. z o.o.	9 117 220,35	6 310 453,56	TUP S.A.	72,07%
			Pozostali udziałowcy	27,93%
Kino-Centrum Fordon Sp. z o.o.	25 000,00	14 582,88	TUP S.A.	50%
			Miasto Bydgoszcz	50%
PAI PAGI S.A.	746 343,56	1 561 256,51	Northern Lights Sp. z o.o.,- podmiot dominujący wraz z innymi podmiotami	23,95%
Duncon Bikes Sp. z o.o.	257 464,80	0,00	Prywatni udziałowcy	53,47%
			TUP S.A.	46,53%

1.3. 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 31.12.2010r.

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 (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

24.2 - Najwięksi akcjonariusze	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale podstawowym	Udział w głosach na WZ
Rodzina Moritz wraz z podmiotem zależnym Hlamata Holdings Limited w tym.:	7 859 174	14 134 374	51,66%	65,30%
Hlamata Holdings Limited (podmiot zależny od Elżbiety Moritz)	6 531 087	12 806 287	42,93%	59,17%
Lesław i Elżbieta Moritz	1 238 621	1 238 621	8,14%	5,72%
Robert i Małgorzata Moritz	89 466	89 466	0,59%	0,41%
DWS Polska TFI S.A.	1 685 483	1 685 483	11,08%	7,79%
Fundusze inwestycyjne zarządzane przez Ipopema TFI S.A.	1 130 491	1 130 491	7,43%	5,22%
Razem:	10 675 148	16 950 348	70,17%	78,31%

Akcje będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Emitenta

Osoba zarządzająca/nadzorująca	Liczba akcji
Robert Jacek Moritz Prezes Zarządu	85 750
Lesław Moritz (Przewodniczący Rady Nadzorczej) i Elżbieta Moritz*	1 238 621
Władysław Sobański Członek Rady Nadzorczej	5 713

W dniu 27 września 2010r. Spółka otrzymała zawiadomienie na podstawie art. 160 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi o zbyciu w dniu 23 września 2010r. przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej Pana Lesława Moritz 150 000 akcji TUP S.A.

W związku z tym z uwagi na istniejące Porozumienie, pomiędzy Panem Robertem Moritz, Lesławem Moritz, Elżbietą Moritz i Małgorzatą 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, Rodzina Moritz wraz z Podmiotem zależnym zmniejszyła udział w kapitale podstawowym spółki o 0,99% oraz udział w głosach na Walnym Zgromadzeniu o 0,69%.

Stan posiadania akcji osób zarządzających i nadzorujących jest następujący: Rodzina Moritz z podmiotem zależnym od Elżbiety Moritz posiada 7 859 174 akcji.

W tym:

Hlamata Holdings Limited – podmiot zależny od Elżbiety Moritz: 6 531 087 akcji

Elżbieta Moritz: 445 733 akcji

Lesław Aleksander Moritz: 792 888 akcji

Robert Jacek Moritz: 85 750 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.

1.4. 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 2010r. 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 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 TUP pracowała w 2010 r. w następującym składzie:

Przewodniczący Rady Nadzorczej: Lesław Moritz

V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej: Erwin Plichciński

Sekretarz Rady Nadzorczej: Władysław Sobański

Członek Rady Nadzorczej: Piotr Stobiecki

Członek Rady Nadzorczej: Wojciech Babicki – do 12 maja 2010r.

Członek Rady Nadzorczej: Hubert Norek – od 12 maja 2010r.

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej miały miejsce w związku ze złożeniem rezygnacji przez Członka Rady Nadzorczej, Pana Wojciecha Babickiego. Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 12 maja 2010r. dokooptowała do Rady Nadzorczej Spółki Pana Huberta Norka.

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” (37.1, 37.2, 37.3)

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.

1.5. Informacje o systemie kontroli organów akcji pracowniczych

W roku 2010 i latach poprzednich nie miała miejsca emisja akcji pracowniczych. W związku z tym nie istnieje system kontroli programu akcji pracowniczych.

W TUP S.A. i podmiotach zależnych realizowany jest Program Motywacyjny II dla członków Zarządu oraz kadry kierowniczej Spółki TUP S.A. oraz spółek z Grupy Kapitałowej TUP S.A. Program rozpoczął się 19 sierpnia 2009r. i kończy się 31 grudnia 2013r. W celu realizacji Programu Motywacyjnego II TUP S.A. wyemituje 300.000 imiennych warrantów subskrypcyjnych serii B po cenie emisyjnej równej 0,00 PLN. Każdy warrant uprawnia do nabycia jednej akcji na okaziciela serii G o wartości nominalnej 1,00 PLN, wyemitowanej w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego. Warranty będą oferowane w trzech równych transzach w latach 2010-2012. w trzech transzach. Posiadacz warrantu będzie mógł nabyć akcję serii G po cenie emisyjnej równej kursowi zamknięcia akcji Spółki TUP S.A. z sesji na GPW z dnia poprzedzającego dzień zawarcia Umowy Uczestnictwa.

II Informacje o prowadzonej działalności w 2010r.

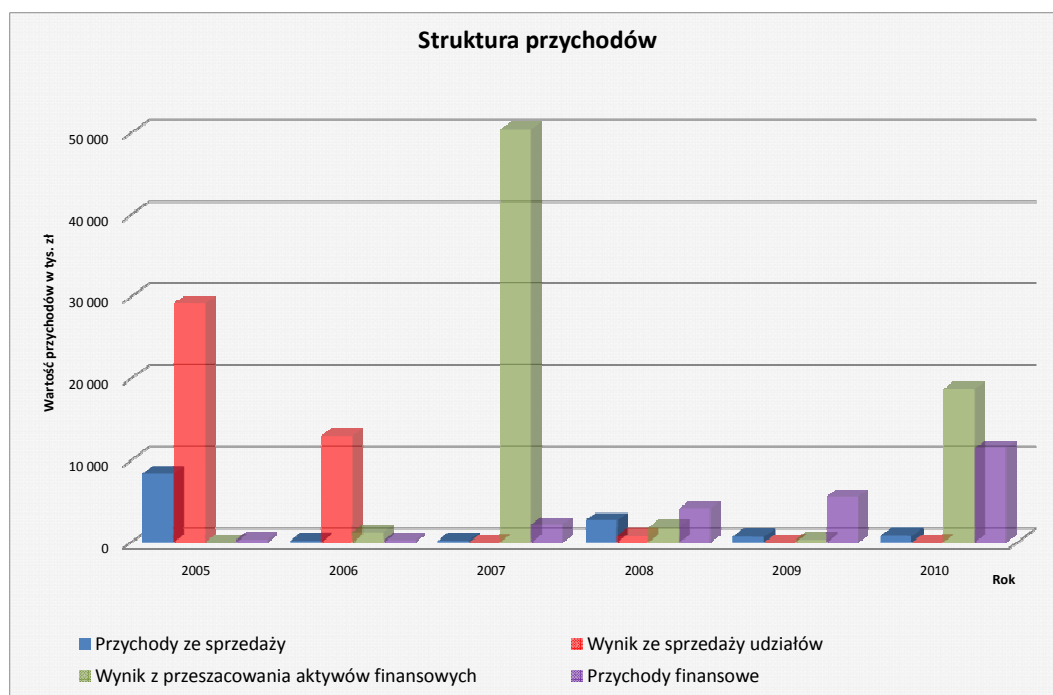
2.1. Informacje o podstawowych produktach, towarach i usługach oraz rynkach zbytu

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. jako podmiot dominujący wobec spółek zależnych, pełni rolę inwestora finansowego. Spółka uzyskuje zatem przychody z prowadzonej działalności inwestycyjnej. Wartość inwestycji odzwierciedlana jest jako wycena akcji i udziałów podmiotów zależnych natomiast podmioty zależne mogą stanowić przedmiot sprzedaży. Spółka prowadzi działalność na terenie kraju, chociaż nie wyklucza możliwości inwestycji lub transakcji sprzedaży na rynkach zagranicznych.

Na dzień 31.12.2010r. TUP S.A. posiadała w swoim portfelu Spółki operujące w kilku segmentach rynkowych. Największą wartość w portfelu miały podmioty prowadzące deweloperskie projekty inwestycyjne.

Na poniższym wykresie zaprezentowano rezultaty osiągnięte z prowadzonej działalności inwestycyjnej i finansowej TUP S.A.



Pozycje przychodów ze sprzedaży odnoszą się do działalności operacyjnej Spółki. Zawierają głównie przychody z usług księgowych i wynajmu biura. W 2005r. były to przychody z usług transportowych – poprzedniej działalności firmy.

Wynik ze sprzedaży udziałów dotyczy sprzedaży Spółki CJ International (2005 i 2006r.) Na tej transakcji TUP S.A. osiągnęła zysk w wysokości 32 045 tys. zł

Wynik z przeszacowania aktywów finansowych występuje od 2007r. Wówczas dokonano wyceny akcji i udziałów posiadanych przez TUP S.A. do wartości godziwej. W roku tym wyceniono zakupione wcześniej nieruchomości inwestycyjne do wartości godziwej, co miało wpływ na wycenę spółek zależnych.

Na wynik osiągnięty w 2010r. miała wpływ głównie wycena nieruchomości Spółki Chmielowskie (wyceniona pierwszy raz do wartości godziwej), a także przecena portfela nieruchomości komercyjnych Spółki TUP Property.

Przychody finansowe obejmują odsetki od udzielonych pożyczek oraz lokat bankowych a także dywidendy otrzymane ze spółek zależnych.

2.2. 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

W 2010r. TUP S.A. nie prowadziła inwestycji w papiery wartościowe lub inne instrumenty finansowe. Zarząd Spółki w dniu 11 lutego 2010r. zawarł z podmiotem zależnym Euroconstruction Sp. z o.o. (Sprzedająca) przedwstępną umowę przeniesienia praw do know-how, stanowiące technologię budowy domów z prefabrykatów.

Opracowana przez Euroconstruction technologia została wyceniona na dzień zawarcia przedwstępnej umowy na 5 400 tys. zł netto. Zawarcie umowy przyrzeczonej miało nastąpić nie później niż 31 grudnia 2010r. Do czasu zawarcia przyrzeczonych umów sprzedaży, dochody z wykorzystania opracowanej technologii przypadają będą Euroconstruction Sp. z o.o. Z dniem 31 grudnia 2010r. podmioty zawarły Aneks do ww. umowy przedwstępnej. Aneks przedłuża termin zawarcia umowy przyrzeczonej pomiędzy Spółkami z dnia 31 grudnia 2010r. do dnia 31 lipca 2011r. Źródłem finansowania transakcji mają być środki własne TUP S.A.

Zarząd Euroconstruction Sp. z o.o. dokonał aktualizacji wyceny technologii budowy domów. Na dzień 31.12.2010r. wartość technologii wynosi 3 472 tys. zł, (wartość rynkowa pomniejszona o odroczony podatek dochodowy), oszacowana została metodą dochodową, przy uwzględnieniu 30% dyskonta z tytułu braku płynności; poprzednio przyjęte dyskonto wynosiło 15%. Spowodowało to obniżenie wartości technologii o 947 tys. zł

W latach poprzednich inwestycje prowadzone były w ramach grupy kapitałowej i polegały na zwiększeniu zaangażowania TUP S.A. w podmiotach zależnych. Miało to na celu umożliwienie kontynuacji prowadzonych przedsięwzięć inwestycyjnych.

W 2010r. TUP S.A. wspierała podmioty zależne doświadczeniem menadżerskim oraz poprzez udzielanie pożyczek na kontynuację realizowanych przedsięwzięć.

2.3. Omówienie perspektyw rozwoju działalności Spółki w najbliższym roku obrotowym z uwzględnieniem wypracowanej strategii rynkowej

Zarząd Spółki TUP S.A. zgodnie przyjętą strategią rynkową zamierza kontynuować prowadzoną działalność inwestycyjną. W najbliższym roku obrotowym tak, jak i roku poprzednim Spółka zamierza wspierać doświadczeniem menadżerskim realizowane przez spółki TUP Property i Chmielowskie projekty deweloperskie w Siewierzu, Bydgoszczy oraz Katowicach. Zarząd Spółki będzie dokładać wszelkich starań aby właściwie zarządzać i wykorzystywać potencjał rozpoczętych projektów a także dołożyć wszelkich starań, aby poszukiwać nowych rozwiązań i inwestycji. TUP S.A. otwarty jest na inwestycje w przedsięwzięcia posiadające potencjał rynkowy niezależnie od branży. Dzięki takiej otwartości na dywersyfikację portfela inwestycyjnego Spółka ma możliwość lepszego zarządzania aktywami w trudnej sytuacji rynkowej.

Istotne znaczenie w rozwoju Spółki będzie miała: dezinwestycja wybranych projektów i nieruchomości, pozyskanie finansowania ze źródeł zewnętrznych a także współpraca z władzami samorządowymi terenów na których prowadzone są przedsięwzięcia inwestycyjne.

2.4. Charakterystyka wewnętrznych i zewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki

W ocenie spółki istotne dla jej rozwoju są następujące czynniki:

Zewnętrzne	Wewnętrzne
	
➤ Możliwości rynkowe sprzyjające akwizycjom/dezinvestycjom ➤ Pojawienie się nowych atrakcyjnych możliwości inwestycyjnych ➤ Współpraca z władzami lokalnymi, na terenach prowadzonych inwestycji ➤ Uwarunkowania prawne do tworzenia współpracy publiczno-prywatnej ➤ Dostępność zewnętrznych źródeł finansowania ➤ 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

2.5. Informacja o działalności badawczo-rozwojowej

TUP S.A. nie prowadziła działalności badawczo –rozwojowej

2.6. 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 spłaty należności

Ryzyko dotyczy terminowej płatności za sprzedaż projektów inwestycyjnych. Wystąpienie ryzyka może skutkować tworzeniem odpisów aktualizujących wartość należności, gdy występuje niepewność co do ich uregulowania.

W TUP S.A. ryzyko to dotyczy obecnie wierzytelności pieniężnej stanowiącej drugą część ceny za nieruchomość objętą projektem Modena Park.

Zarząd Spółki zwraca uwagę na niepewność dotyczącą terminowego uregulowania wierzytelności. Wynika to z analizy sytuacji finansowej dłużniczki, która wskazuje że nie dysponuje ona płynnością umożliwiającą płatność wierzytelności a dodatkowo istnieje niepewność co do pozyskania finansowania zewnętrznego na jej płatność. W związku z tym w przypadku gdyby nieruchomość została zbyta za cenę odpowiadającą jej bieżącej wartości rynkowej strata TUP S.A. wyniesie około 12 000 tys. zł (przy założeniu że z nieruchomości w pierwszej kolejności zostanie zaspokojony bank-kredytodawca dłużniczki). W ocenie Zarządu taka sytuacja jest prawdopodobna, dlatego utworzono odpis aktualizujący wartość wierzytelności w kwocie 12 000 tys. zł.

➤ Ryzyko inwestycyjne i płynności

Akwizycje i inwestycje, które mogą mieć miejsce w przyszłości niosą ryzyko powstania strat operacyjnych, wymagają znacznych zasobów finansowych. Powoduje to możliwość wystąpienia ryzyka znacznie większego niż zakładano ponoszenia wydatków związanych z nabyciem i dostosowaniem, stawia dodatkowe wymagania zarządcze, może powodować także 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.

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

Akwizycja spółki, 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. Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu i nie dającą się przewidzieć sytuacją rynkową emitent jest narażony na to ryzyko w pewnym stopniu.

➤ 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 ograniczenia 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, eliminowane.

➤ **Ryzyko otoczenia ekonomicznego**

Poziom przychodów oraz częstotliwość zawieranych transakcji na rynku deweloperskim i wśród inwestorów finansowych powiązane są z koniunkturą gospodarczą.

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

Celem zmniejszenia prawdopodobieństwa negatywnych skutków tego ryzyka, spółki monitorują rynek, dbają o relacje z kontrahentami, poszukują nowych możliwości współpracy i rozwoju.

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.

➤ **Ryzyko administracyjne**

Skomplikowane regulacje systemu prawnego w powiązaniu z długim oczekiwaniem na decyzje administracyjne mogą skutkować wstrzymaniem procesu inwestycyjnego lub zmianami w harmonogramie jego realizacji, co przekłada się bezpośrednio na pogorszenie rentowności inwestycji a tym samym wyniku Spółki.

➤ **Ryzyko konkurencji**

Dotyczy pojawiających się atrakcyjnych możliwości dokonania nowej inwestycji rokującej na osiągnięcie atrakcyjnej stopy zwrotu z zaangażowanego kapitału. Konkurencja może powodować wzrost kosztów pozyskania nowego projektu lub niemożliwość 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 stopy procentowej**

Dotyczy wszystkich podmiotów zależnych w zakresie udzielonych przez TUP pożyczek oraz dodatkowo TUP Property, w zakresie zawartych umów kredytowych na finansowanie działalności i cele inwestycyjne, a także TUP S.A., 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.

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:

TUP Property S.A.

➤ Ryzyko płynności

W związku ze zmienionymi warunkami umów kredytowych Spółka narażona jest na ryzyko płynności bardziej niż w latach ubiegłych. Ryzyko to oceniane jest na bieżąco przez Zarząd przez sporządzanie oraz aktualizowanie planów i sprawozdań finansowych w tym rachunku przepływów pieniężnych. W celu poprawy płynności Zarząd podejmuje szereg różnorodnych działań w celu pozyskania tańszych źródeł finansowania inwestycji w tym również ewentualnego refinansowania zaciągniętych kredytów oraz na bieżąco optymalizuje koszty funkcjonowania Spółki.

Zarząd, podobnie jak w poprzednich okresach sprawozdawczych odnotowuje problemy z otrzymywaniem regularnych płatności od niektórych najemców, niemniej w ocenie Zarządu większość pozycji należności nie jest zagrożona utratą. W okresie sprawozdawczym Zarząd dokonał odpisu aktualizującego wartość należności od jednego z najemców większych lokalów w centrum handlowym w Tychach, który ogłosił upadłość.

Dokonano również częściowego odpisu aktualizującego należności od firmy wynajmującej powierzchnie handlowe w pawilonie przy ul. Bartyckiej, która pod koniec roku odnotowała problemy z płynnością i nie uregulowała należności.

W związku ze zmianą warunków rynkowych oferowane przez potencjalnych najemców stawki są o około 40 % niższe od stawek po których lokal był wynajęty.

➤ Ryzyko wyceny nieruchomości inwestycyjnych i kredytów walutowych

Ryzyko wyceny metodą dochodową nieruchomości inwestycyjnych oraz wyceny kredytów udzielonych w Euro jest ze sobą w części równoważone. Na dzień 31 grudnia 2010 r. około 76% przychodów Spółki pochodziło z tytułu umów najmu zawartych w Euro, z drugiej strony zaś około 49% wartości portfela nieruchomości inwestycyjnych sfinansowana jest kredytami walutowymi. Analiza wrażliwości wskazuje, że w przypadku spadku kursu EURO do waluty krajowej o 5% wartość nieruchomości obniżyłaby się o kwotę 5.636 tys. PLN a wartość zadłużenia spadłaby o kwotę 3.939 tys. PLN, co wpłynęłoby negatywnie na wynik finansowy o kwotę 1.697 tys. PLN. Wzrost kursu EURO do waluty krajowej o 5% wpłynąłby pozytywnie na wynik finansowy o kwotę 1.697 tys. PLN.

➤ Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stopy procentowej minimalizowane jest częściowo, przez zawieranie transakcji zamiany zmiennej stopy procentowej na stałą (IRS), dla połowy salda zaciągniętych kredytów bankowych.

X-press Couriers Sp. z o.o.,

➤ Ryzyko płynności

W spółce mogą występować bieżące problemy z płynnością. Zapewnienie płynności w znacznym stopniu zależy od terminowości spłaty należności przez odbiorców usług świadczonych przez Spółkę. Biorąc pod uwagę znaczną liczbę kontrahentów generujących przychód Spółki, wyegzekwowanie należności w terminie zapewniającym płynność finansową Spółce może stanowić znaczną trudność.

Zarząd na bieżąco monitoruje sytuację swoich kontrahentów i prowadzi działania mające na celu regulowanie należności w terminie.

➤ **Ryzyko konkurencji**

Zarząd zidentyfikował około 150 potencjalnych konkurentów na rynku usług kurierskich w Warszawie. Spółka ma duże możliwości konkurencji cenowej w przypadku obsługi małych i średnich klientów w stosunku do największych usługodawców skupiających swą uwagę na kontrahentach o największym wolumenie zleceń.

➤ **Ryzyko walutowe i stopy procentowej**

Ryzyko walutowe dotyczy transakcji obejmujących najem powierzchni biurowych rozliczanych w Euro. Wzrost ryzyka notuje się przy kursie wymiany powyżej 4 zł za 1 euro. Koszty walutowe stanowią około 15% kosztów stałych.

Ryzyko stopy procentowej dotyczy pożyczek, których oprocentowanie oparte jest o zmienną stopę procentową WIBOR.

Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.,

➤ **Ryzyko stopy procentowej**

Spółka narażona jest na występowanie ryzyka stopy procentowej z uwagi na zmienne oprocentowanie zaciągniętych pożyczek.

➤ **Ryzyko płynności**

Spółka zagrożona jest ryzykiem płynności, z powodu nieregularnych przychodów (bardzo niskie przychody w okresie zimowym). Spółka zabezpiecza się przed utratą płynności długimi terminami płatności za faktury od kontrahentów w okresie niskich przychodów (ochrona, naprawy zimowe) a także odpowiednio dopasowanymi umowami (zaliczki na miejsca w porcie pobierane z góry, umowa leasingu jachtów w której raty zimowe są maksymalnie obniżone, za to raty w sezonie wysokich przychodów są odpowiednio wyższe).

➤ **Ryzyko konkurencji**

Ryzyko konkurencji częściowo zagraża spółce. W chwili obecnej nad Zalewem Zegrzyńskim nie ma portów z tak wyposażoną infrastrukturą portową oraz rozbudowaną wypożyczalnią sprzętu wodnego. Spółka musi jednak czynić inwestycje rozwijające i podnoszące poziom bazy noclegowej oraz uzupełniające wypożyczalnię sprzętu wodnego (jachty kabinowe, katamarany) aby wyprzedzić konkurencję, którą stanowią hotele położone nad Zalewem Zegrzyńskim. Posiadają one dużo lepszą bazę noclegową i sukcesywnie uzupełniają ofertę noclegową o infrastrukturę portową i wypożyczalnię sprzętu wodnego.

➤ **Ryzyka środowiskowe i pogodowe**

Przychody portu uzależnione są w duży stopniu od pogody. Niekorzystne warunki pogodowe w sezonie 2011 mogą wpłynąć na obniżenie planowanych przychodów. Zanieczyszczenie Zalewu stanowi potencjalne zagrożenie dla pełnego funkcjonowania portu oraz uzyskania przychodów na oczekiwanym poziomie w sezonie letnim. Działania zapobiegawcze ze strony władz lokalnych niwelują jednak wystąpienie takiego ryzyka.

➤ **Ryzyko makroekonomiczne**

Sytuacja gospodarcza przekłada się na skłonność firm do organizacji imprez a także do inwestowania w rekreację przez osoby prywatne.

2.7. Informacje o zawartych umowach

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

W okresie 2010r. TUP S.A. wraz z podmiotami zależnymi zawierała umowy, które przyczyniały się do rozwoju istniejących oraz nowych projektów. Umowy zawierane z bankami miały na celu dalsze refinansowanie zrealizowanych projektów dotyczących zakupu nieruchomości i zaprezentowane zostały w punkcie 9 niniejszego rozdziału: Informacja o zaciągniętych umowach kredytów i pożyczek.

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

TUP S.A.

Projekt realizowany z Miastem Bydgoszcz

TUP S.A. i Miasto Bydgoszcz zawarły w dniu 9 marca 2010r. Umowę Wspólników, celem realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego, które obejmuje budowę centrum kulturalno-rozrywkowego z funkcjami usługowo - handlowo - biurowymi w Dzielnicy Fordon w Bydgoszczy. Umowa określa podział zadań, obowiązków i uprawnień służących do zaprojektowania i wybudowania centrum. Przedsięwzięcie zostanie zrealizowane na nieruchomości o powierzchni 0,9 ha, która należy do Miasta Bydgoszcz.

Nieruchomość została wyceniona na 4,8 mln zł. Zgodnie z umową koszt inwestycji szacuje się na około 76 mln zł. TUP S.A. zobowiązała się, że udzieli wszelkich koniecznych zabezpieczeń finansowania inwestycji a także dostarczy lub zapewni Spółce Celowej dodatkowe finansowanie jeżeli koszty inwestycji będą wyższe od sumy zakładanej kwoty finansowania oraz wkładu pieniężnego TUP S.A. (rb. 9/2010).

W dniu 21 lipca 2010r. Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji spółki Kino-Centrum Fordon Sp. z o.o. pod numerem KRS 0000361012. Rejestracja Spółki stanowi wypełnienie jednego z warunków wniesienia przez Miasto Bydgoszcz do Spółki Celowej nieruchomości, na której ma być realizowany projekt. Wniesienie nieruchomości nastąpi w zamian za nowe udziały w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki Kino-Centrum Fordon.

TUP Property S.A.

Korzystne zmiany w umowie kredytowej z Bankiem Zachodnim WBK

W dniu 12 marca i 12 kwietnia 2010r. TUP Property S.A. zawarła aneksy do umowy kredytowej z dnia 18 grudnia 2007r. z Bankiem Zachodnim WBK (Kredytodawca) Aneksami dokonano następujących zmian:

1. Kwota kredytu została zwiększona o 3 mln zł
2. Marża banku uległa zmianie o 2,2% w skali roku
3. Dodano zabezpieczenia płatności kredytu, które stanowią:
 - umowa podporządkowania wierzytelności obecnych i przyszłych TUP S.A., udzielonych z tytułu pożyczek w zakresie kapitału udzielonych kwot pożyczek na podstawie umów zawartych pomiędzy TUP Property i TUP, wierzytelności Banku z tytułu umowy kredytowej
 - umowa podporządkowania wierzytelności obecnych i przyszłych Tanis Investments Sp. z o.o. z tytułu pożyczek w zakresie kapitału udzielonych kwot pożyczek, udzielonych

na podstawie umów zawartych pomiędzy TUP Property a Tanis Investments, wierzytelności Banku z tytułu umowy kredytowej

4. Zwiększono kwotę poręczenia udzielonego przez TUP S.A. do wysokości 70 mln zł

5. Zwiększono wartość hipoteki zwykłej z kwoty 32 mln zł do kwoty 35 mln zł oraz kaucyjnej łącznej z kwoty 6, 4 mln zł do kwoty 7 mln zł, które stanowią zabezpieczenie należności niezabezpieczonych hipoteką zwykłą na nieruchomościach, których zakup refinansowany był kredytem, z pierwszeństwem zaspokojenia na rzecz Kredytodawcy.

6. W związku z połączeniem w dniu 31 marca 2010r. Spółek TUP Property i Tanis Investments, z umowy wykreślono paragraf dotyczący umowy podporządkowania wierzytelności obecnych i przyszłych Tanis Investments z tytułu pożyczek w zakresie kapitału udzielonych kwot pożyczek, udzielonych na podstawie umów zawartych pomiędzy TUP Property a Tanis Investments, wierzytelności Banku z tytułu umowy kredytowej.

Na podstawie aneksu z dnia 3 grudnia 2010r. nastąpiła zmiana waluty kwoty udzielonego kredytu ze złotych na euro (Konwersja). Pierwotna kwota kredytu wynosiła 35 000 tys. zł. Od daty Konwersji oprocentowanie Kredytu ustalane jest w oparciu o zmienną stawkę EURIBOR 1M (poprzednio WIBOR) powiększoną o marżę banku, która nie uległa zmianie w związku z niniejszym Aneksem.

Konwersji podlegały także zabezpieczenia Kredytu w postaci hipotek na nieruchomościach, których zakup refinansowany był Kredytem:

- zwykła łączna w kwocie 35 000 tys. zł, a z chwilą Konwersji w kwocie stanowiącej 100% kwoty Kredytu w euro

- kaucyjna łączna do kwoty 7 000 tys. zł, a z chwilą Konwersji do kwoty 1 750 tys. euro; oraz poręczenie udzielone Kredytobiorcy przez TUP S.A. w wysokości 70 mln zł.

Celem Konwersji jest zabezpieczenie zmian kursu euro, w związku z tym że 76 % przychodów z najmu nieruchomości stanowią przychody denominowane w euro.

W wyniku konwersji kredytu miesięczne koszty finansowe powinny spaść o około 55 tys. zł.

Porozumienie w sprawie wierzytelności za nieruchomość objętą projektem Modena Park oraz przeniesienie wierzytelności do Spółki TUP S.A.

W dniu 24 czerwca 2010r. Spółka TUP S.A. zawarła z Modena Park Sp. z o.o. (Dłużniczka, podmiot w 100% zależny od Opal Property Development S.A.) porozumienie w sprawie warunków płatności wierzytelności stanowiącej drugą część ceny za nieruchomość objętą projektem Modena Park w kwocie 25 000 tys. zł powiększonej o odsetki.

Wierzytelność na dzień 24 czerwca 2010r. wynosiła 28 620 tys. zł i była wymagalna.

TUP Property wyraziła zgodę na zapłatę do dnia 15 lipca 2010r. kwoty 1 000 tys. zł, z czego Dłużniczka się wywiązała. Pozostała część wierzytelności powiększona o odsetki w wysokości 8% w stosunku rocznym ma zostać spłacona do dnia 24 czerwca 2011r.

Spłata wierzytelności zabezpieczona jest oświadczeniem o poddaniu Spółki Modena Park egzekucji w trybie Art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do maksymalnej kwoty 31 000 000 zł z możliwością wykonania przez TUP Property klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2014r. oraz hipoteką kaucyjną łączną do kwoty 31 000 tys. zł na sprzedanych nieruchomościach, na drugim miejscu po hipotece na rzecz Banku.

W dniu 24 czerwca 2010 r. TUP Property S.A. i TUP S.A. zawarły umowę w sprawie zaspokojenia roszczeń. Na mocy tej umowy TUP Property S.A. przeniosła wierzytelności Modena Park Sp. z o.o. na rzecz TUP S.A. wraz ze wszystkimi prawami w zamian za zwolnienie TUP Property z wierzytelności wynikających z zawartych umów pożyczek oraz dywidendy należnej za rok 2009.

Po analizie sytuacji finansowej Dłużniczki oraz prawdopodobieństwie nie uregulowania wierzytelności w terminie jej zapadalności Zarząd TUP S.A. podjął decyzję o odpisie aktualizującym należność. Gdyby Dłużniczka nie pozyskała dodatkowego finansowania a nieruchomość zostałaby zbyta za cenę odpowiadającą bieżącej wartości rynkowej strata Grupy Kapitałowej TUP wyniosła by około 12 000 tys. zł (przy założeniu że z nieruchomości w pierwszej kolejności zaspokoi się bank-kredytodawca dłużniczki). W ocenie Zarządu taki niekorzystny wariant rozwoju wydarzeń jest prawdopodobny, dlatego utworzono odpis aktualizujący wartość wierzytelności w wysokości 12 000 tys. zł.

Nowa umowa kredytowa z DZ Bank Polska S.A.

W dniu 24 czerwca 2010r. TUP Property S.A. (Kredytobiorca) zawarła z DZ Bank Polska S.A. (Bank, Kredytodawca) umowę długoterminowego, nieodnawialnego kredytu. Kredyt mógł być wykorzystany w walucie euro, funt szwajcarski lub polski złoty do wysokości równowartości limitu wynoszącego 11 600 000 euro.

Kredytu udzielono z przeznaczeniem na finansowanie spłaty zobowiązań TUP Property S.A. stanowiących:

- 1.kredyt udzielony przez Bank w dniu 4 grudnia 2007r. z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie zakupu nieruchomości w Tychach, stanowiącej centrum handlowo – rozrywkowe „City Point” (RB 109/2007), którego saldo wynosi 9 451 523 euro,
- 2.kredyt udzielony przez Bank w dniu 22 października 2008r. Spółce System SL (przejęta przez TUP Property S.A. w dniu 30 listopada 2009r.) z przeznaczeniem na refinansowanie zakupu nieruchomości w Pruszkowie (RB 47/2008), którego saldo wynosi 2 526 491 CHF,
- 3.pożyczkę zaciągniętą w TUP S.A. w dniu 8 grudnia 2006r (RB 58/2006), której kwota spłaty wynosi 1 033 333 zł.

Kredyt został udzielony na okres do dnia 24 czerwca 2020r.

Wykorzystana kwota kredytu podlega oprocentowaniu w oparciu o zmienną stopę procentową EURIBOR 3M powiększoną o 2,2 punktu procentowego marży.

Spłata kredytu została zabezpieczona wekslem własnym „in blanco” TUP Property S.A. i poręczonym przez TUP S.A. do kwoty nie wyższej niż równowartość 40 600 tys. eur, hipoteką zwykłą łączoną do kwoty 11 600 tys. euro i kaucyjną łączną do kwoty 2 000 tys. euro ustanowionych na niektórych nieruchomościach Spółki TUP Property S.A. a także umową zabezpieczającą zobowiązania wobec banku polegającą na zawarciu transakcji swap zabezpieczającej odsetki związane z 50% kwoty kredytu oraz umową przelewu wierzytelności z umowy ubezpieczenia niektórych nieruchomości Spółki.

W wyniku zawartej umowy kredyty, które w niedalekiej przyszłości stałyby się krótkoterminowe, zostały zamienione na kredyt długoterminowy, co umacnia pozycję finansową TUP Property S.A.

Dotychczasowe zabezpieczenia i zobowiązania wynikające z poprzednich w/w umów kredytowych podlegających spłacie przestały obowiązywać.

Zawarcie transakcji swap na stopę procentową

Zarząd TUP Property S.A. zawarł w dniu 6 lipca 2010r. z DZ Bank Polska S.A. umowę zabezpieczającą w celu dokonania transakcji swap na stopę procentową, która zabezpiecza zobowiązania z tytułu odsetek od 50% salda kredytu udzielonego przez Bank. Na dzień zawarcia umowy 50% salda kredytu wynosiło 5 800 tys. euro.

W dniu 7 lipca 2010r. TUP Property S.A. na mocy w/w umowy zabezpieczającej dokonała transakcji IRS – wymiany z Bankiem strumienia płatności odsetek opartych o zmienną stopę procentową EURIBOR 3M na strumień płatności opartych o stałą stopę procentową w wysokości 3,09%. Celem zawarcia transakcji IRS jest wyeliminowanie ryzyka

niekorzystnej zmiany stopy procentowej a tym samym uzyskanie stabilizacji kosztu finansowania w całym okresie trwania kredytu tj. do 24 czerwca 2020 r.
Źródłem finansowania transakcji są środki TUP Property S.A.

Chmielowskie Sp. z o.o.

Porozumienie o współpracy w sprawie inwestycji zawarte z Gminą Siewierz

W dniu 29 kwietnia 2010r. Chmielowskie Sp. z o.o. zawarła z Gminą Siewierz porozumienie w sprawie rozpoczęcia budowy I etapu inwestycji ekologicznej dzielnicy Siewierza na terenie będącym własnością Spółki. Porozumienie określa podział obowiązków i zadań pomiędzy Gminą Siewierz i Chmielowskie Sp. z o.o. w zakresie realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego. Gmina Siewierz jest zainteresowana prowadzoną inwestycją z uwagi na szanse, którą projekt ten stwarza dla rozwoju Siewierza.

Zobowiązania stron dotyczą m.in. budowy infrastruktury drogowej oraz wodno-kanalizacyjnej. Sprecyzowano także zobowiązania stron w zakresie wartości inwestycji i terminów realizacji zadań dotyczących okresu od IV kwartału 2010r. do końca 2015r. Chmielowskie Sp. z o.o. zadeklarowała przeznaczenie w w/w okresie, ok. 47 mln złotych na m.in. budowę dróg wewnętrznych, sieci kanalizacyjnej i wodociągowej a także bezkolizyjnego skrzyżowania, wartość inwestycji została oparta o zlecone wyceny. Deklarowane zaangażowanie finansowe Gminy Siewierz w budowę infrastruktury w tym budowę dróg publicznych, kolektora sanitarnego oraz ujęcia wody pitnej wyniesie szacunkowo 7 mln zł. Zadania Gminy będą realizowane w miarę postępu budowy dzielnicy i rzeczywistych potrzeb jej mieszkańców.

X-Press Couriers Sp. z o.o.

Realizacja strategii konsolidacji branży kurierskiej

Wdrażając strategię konsolidacji Spółka zawarła umowy z dwoma podmiotami branży kurierskiej:

- W dniu 21 września 2010r. zawarto Umowę o współpracy z firmą Koliber Express. Na podstawie Umowy X-press Couriers rozszerzy swoją działalność realizując usługi dla firm z sektora produkcji filmów oraz agencji reklamowych, które dotychczas były odbiorcami usług firmy Koliber Express. Klienci firmy Koliber Express uzyskają na specjalnych warunkach dostęp do szerokiej gamy produktów oferowanych w sieci X-Store
- W dniach 30 września i 1 października 2010r. zawarto Umowę o współpracy i Umowę Agencyjną z firmą Fasters. Na podstawie Umowy o Współpracy X-press Couriers rozszerzy działalność o odbiorców firmy Fasters. Zgodnie z Umową Agencyjną firma Fasters otrzyma licencję na korzystanie ze znaków towarowych X-press Couriers a także będzie prowadziła działalność zgodnie z zasadami wdrożonymi przez X-press Couriers w jednym z punktów X-Store.
- W dniu 9 grudnia 2010r. Spółka zawarła list intencyjny z „Quriers” –podmiotem z branży kurierskiej. Rozmowy nie zakończyły się osiągnięciem porozumienia.

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

Przedłużenie dzierżawy terenu należącego do Gminy Nieporęt

W dniu 7 stycznia 2010r. Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o. zawarła z Gminą Nieporęt umowę przedłużającą dzierżawę nieruchomości, na której Spółka prowadzi działalność, do dnia 15 listopada 2012 r. Umowa umożliwia dalszą działalność Spółki, rozwój oraz inwestycje.

Pozwolenie na budowę budynku mieszkaniowego wielorodzinnego w Warszawie-Włochy

W dniu 22 lutego 2010r. uprawomocniło się pozwolenie na budowę dotyczące nieruchomości położonej w Warszawie - Włochy, przy ul. Popularnej 38. Pozwolenie na budowę zezwala na wzniesienie na posesji należącej do TUP Property S.A. budynku mieszkalnego wielorodzinnego .

Prawomocny Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla inwestycji w Siewierzu

W dniu 24 czerwca 2010r. Rada Miasta Siewierz uchwaliła Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) dla I etapu inwestycji Eko-Miasteczko Siewierz, realizowanej przez Chmielowskie Sp. z o.o. MPZP obejmuje 70 ha ze 119, ha, które posiada Spółka.

W wyniku prac projektowych oraz badania niezależnego rzeczoznawcy zweryfikowany został obszar gruntów objętych MPZP pozostających w posiadaniu firmy Chmielowskie Sp. z o.o. W toku prac ustalono, że nie wszystkie działki objęte MPZP są objęte MPZP na całej swojej powierzchni, lecz tylko częściowo, dlatego też spółka podaje do wiadomości, że grunty objęte MPZP mają powierzchnię 46,20 ha, a ich ostateczna wielkość zostanie określona przez geodetę, który do sierpnia 2011 ma dokończyć proces podziału działek i wydzielania dróg publicznych zgodnie z MPZP.

W dniu 10 sierpnia 2010r. w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego nr 149 opublikowana została uchwała Rady Miasta z dnia 24 czerwca 2010r. w sprawie uchwalenia Miejskowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) dla I etapu inwestycji realizowanej przez Chmielowskie Sp. z o.o. Publikacja w Dzienniku Urzędowym oznacza uprawomocnienie się MPZP, który zaczął obowiązywać 30 dni od daty publikacji. Uprawomocnienie stanowi spełnienie warunku zawieszającego Porozumienia Inwestycyjnego zawartego z Gminą Siewierz w dniu 29 kwietnia 2010r.

Po dniu bilansowym, na dzień publikacji raportu zawarto następujące umowy i otrzymano pozytywne decyzje władz miejskich terenów inwestycyjnych Grupy Kapitałowej:

TUP Property S.A.

Listy intencyjne w sprawie sprzedaży nieruchomości

W dniu 14 stycznia 2011 r. TUP Property S.A. podpisała listy intencyjne z funduszem inwestycyjnym Portico Investment Ltd, działającym w regionie centralnej i wschodniej Europy. Listy dotyczą sprzedaży dwóch nieruchomości należących do TUP Property S.A. zlokalizowanych w Katowicach na ulicy Uniwersyteckiej oraz w Sycowie przy ulicy

Kolejowej. Oba lokale posiadają wieloletnie umowy najmu z koncernem Jeronimo Martins, właścicielem sieci sklepów spożywczych „Biedronka”.
Przysiężone umowy sprzedaży zostaną zrealizowane po przeprowadzeniu due dilligence. Wartość transakcji wynosi 2 149 tys. euro, która zostanie skorygowana o wyniki due dilligence.

Pozwolenie na budowę pawilonu handlowego

TUP Property S.A. w dniu 21.01.2011r. uzyskała od Prezydenta Miasta Katowice pozwolenie na budowę pawilonu handlowo-usługowego o powierzchni 3 300m² wraz z dojazdem i infrastrukturą na nieruchomości zlokalizowanej w Katowicach przy ul. Bażantów. TUP Property S.A. postanowiła tym samym zwiększyć wartość użytkową i potencjał posiadanej nieruchomości, poprzez realizację budowy pawilonu handlowego na powierzchni 1,1 ha z posiadanych 8,2 ha. Kompleks posłuży zarówno mieszkańcom istniejących osiedli Millenium i Odrodzenia jak i osiedla Forest Hill, którego projekt budowy realizuje TUP Property.

Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla nieruchomości w Katowicach

Rada Miasta Katowice w dniu 28 lutego 2011r. podjęła uchwałę nr VI/55/11 w sprawie Miejskowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) dla obszaru położonego w Katowicach przy ul. Bażantów. Obszar ten dotyczy nieruchomości Spółki TUP Property, na którym Spółka prowadzi projekt budowy osiedla mieszkaniowego Forest Hill.

Do czasu uchwalenia nowego MPZP teren ten przeznaczony był pod zabudowę przemysłową i logistyczną.

Spółka zabiegała o zmianę MPZP od 2007r. Uchwalony Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego uprawomocni się po rozpatrzeniu uchwały przez Wojewodę Śląskiego oraz publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Zawarcie transakcji IRS

Po dniu bilansowym 27 stycznia 2011r. TUP Property S.A. (Kredytobiorca, Spółka) i Bank Zachodni WBK S.A. (Bank, Kredytodawca), na podstawie Aneksu z dnia 3 grudnia 2010r. do umowy kredytowej z dnia 18 grudnia 2007r., dokonały transakcji swap na stopę procentową (IRS), która zabezpiecza zobowiązania z tytułu odsetek od 50% salda kredytu udzielonego Spółce. Kwota transakcji stanowiąca 50% salda kredytu wynosi 4 279 tys. euro.

Dokonywanie transakcji IRS polega na wymianie z Bankiem płatności odsetek opartych o zmienną stopę procentową EURIBOR 1M na strumień płatności opartych o stałą stopę procentową w wysokości 1,78%. Zawarcie transakcji IRS zostanie zabezpieczone w terminie do 15 lutego 2011r. ustanowieniem przez Kredytobiorcę hipoteki kaucyjnej łącznej zabezpieczającej wierzytelności wobec Banku z tytułu IRS.

Celem zawarcia transakcji IRS jest wyeliminowanie ryzyka niekorzystnej zmiany stopy procentowej.

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

W 2010r. 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.

2.9. 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 nocy objaśniającej nr 34.1 do skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego.

Transakcje dotyczyły udzielonych w ramach grupy kapitałowej pożyczek, umów dotyczących realizowanych projektów inwestycyjnych, umowy sprzedaży wierzytelności Spółki Euroconstruction a także umów o świadczenie usług księgowych i o wynajem biura.

2.10. Informacje o pożyczkach

Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach z uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym emitenta, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności

W 2010 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
X-press Couriers Sp. z o.o. (dawniej Data Logistics Sp. z o.o.)	Umowa pożyczki udzielonej przez TUP S.A.	15.01.10	60 000 zł	Oprocentowanie: WIBOR 3M plus 2,5% marży Termin spłaty: 30.12.2012r.
X-press Couriers Sp. z o.o. (dawniej Data Logistics Sp. z o.o.)	Umowa pożyczki udzielonej przez TUP S.A.	11.03.10	140 000 zł	Oprocentowanie: WIBOR 1R plus 2,5% marży Termin spłaty: 30.12.2010r. (umowa objęta umową konsolidacji pożyczek, termin spłaty 30.06.2011, WIBOR 3M, marża 2,5%).
Euroconstruction Sp. z o.o.	Umowa pożyczki udzielonej przez TUP S.A.	15.03.10	100 000 zł	Oprocentowanie: WIBOR 3M plus 2,6% marży Termin spłaty: 31.12.2010r. (pożyczka została spłacona)
Euroconstruction Sp. z o.o.	Umowa pożyczki udzielonej przez TUP S.A.	16.03.10	1 006 824 zł	Oprocentowanie: WIBOR 3M plus 3,5% marży Termin spłaty: 31.12.2010r. (umowa objęta umową konsolidacji pożyczek, termin spłaty 31.12.2012, WIBOR 3M, marża 2,5%)
Duncon Bikes Sp. z o.o.	Umowa pożyczki udzielonej przez TUP S.A.	16.03.10	1 033 496,30 zł	Oprocentowanie: WIBOR 3M plus 3,5% marży Termin spłaty: 31.12.2010r.
Roda Sp. z o.o. w likwidacji	Umowa pożyczki udzielonej przez TUP S.A.	25.03.10	60 000 zł	Oprocentowanie: WIBOR 1R plus 2,6% marży Termin spłaty: 31.12.2011r.
Duncon Bikes Sp. z o.o.	Umowa konsolidacji pożyczek udzielonych przez TUP S.A.	31.03.10	Należność główna 900 000 zł Odsetki: 85 499 zł	Oprocentowanie: WIBOR 3M plus 3,5% marży Termin spłaty kwoty głównej wraz z odsetkami: 31.12.2011r.

Euroconstruction Sp. z o.o.	Umowa pożyczki udzielonej przez TUP S.A.	12.04.10	300 000 zł	Oprocentowanie: WIBOR 3M plus 2,6% marży Termin spłaty: 31.12.2012r.
Roda Sp. z o.o. w likwidacji	Umowa pożyczki udzielonej przez TUP S.A.	14.04.10	100 000 zł	Oprocentowanie: WIBOR 3M plus 3,5% marży Termin spłaty: 31.12.2010r. (umowa objęta umową konsolidacji pożyczek, termin spłaty 31.03.2011, WIBOR 3M, marża 2,5%).
Euroconstruction Sp. z o.o.	Umowa pożyczki udzielonej przez TUP S.A.	23.06.10	1 033 333,43 zł	Oprocentowanie: WIBOR 1M plus 2,4% marży Termin spłaty: 31.12.2012r.
Euroconstruction Sp. z o.o.	Umowa pożyczki udzielonej przez TUP S.A.	29.06.10	400 000 zł	Oprocentowanie: WIBOR 1M plus 2,6% marży Termin spłaty: 31.12.2012r.
TUP S.A.	Umowa pożyczki udzielonej przez TUP Property S.A.	30.06.10	1 033 333,43 zł	Oprocentowanie: WIBOR 1M plus 2,4% marży Termin spłaty: 31.12.2012r.
X-press Couriers Sp. z o.o.	Umowa pożyczki udzielonej przez TUP S.A.	29.07.10	450 000 zł	Oprocentowanie: WIBOR 3M plus 2,7% marży Termin spłaty: 30.12.2011r.
Roda Sp. z o.o. w likwidacji	Umowa pożyczki udzielonej przez TUP S.A.	11.08.10	170 000 zł	Oprocentowanie: WIBOR 3M plus 2,6% marży Termin spłaty: 31.12.2011r.
Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.	Umowa pożyczki udzielonej przez TUP S.A.	17.08.10	50 000 zł	Oprocentowanie: WIBOR 3M plus 2,5% marży Termin spłaty: 30.09.2010r. (umowa objęta umową konsolidacji pożyczek, WIBOR 3M, marża 2,5%, termin spłaty 31.12.2012)
Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.	Umowa pożyczki udzielonej przez TUP S.A.	30.08.10	90 000 zł	Oprocentowanie: WIBOR 3M plus 2,5% marży Termin spłaty: 30.09.2010r. (umowa objęta umową konsolidacji pożyczek, WIBOR 3M, marża 2,5%, termin spłaty 31.12.2012)
X-Press Couriers Sp. z o.o.	Umowa pożyczki udzielonej przez TUP S.A.	15.09.10	360 000 zł	Oprocentowanie: WIBOR 3M plus 2,5% marży Termin spłaty: 30.12.2011r.
Kino-Centrum Fordon Sp. z o.o.	Umowa pożyczki udzielonej przez TUP S.A.	22.09.10	60 000 zł	Oprocentowanie: WIBOR 1M plus 2,5% marży Termin spłaty: 31.03.2011r.
Roda Sp. z o.o. w likwidacji	Umowa pożyczki udzielonej przez TUP S.A.	8.10.10	50 000 zł	Oprocentowanie: WIBOR 3M plus 2,6% marży Termin spłaty: 31.12.2011r.
Duncon Bikes Sp. z o.o.	Umowa pożyczki udzielonej przez TUP S.A.	16.11.10	10 000 zł	Oprocentowanie: WIBOR 3M plus 2,6% marży Termin spłaty: 31.12.2010r.
Chmielowskie Sp. z o.o.	Umowa pożyczki udzielonej przez TUP S.A.	10.11.10	5 000 zł	Oprocentowanie: WIBOR 3M plus 2,6% marży Termin spłaty: 31.12.2012r.
Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.	Aneks do Umowy pożyczki udzielonej przez TUP S.A. z dnia 23.09.2008r.	22.12.10	Należność główna: 200 000 zł Odsetki: 21 817 zł	Oprocentowanie: WIBOR 3M plus 2,6% marży Termin spłaty: 31.07.2011r.
Roda Sp. z o.o. w likwidacji	Umowa konsolidacji pożyczek udzielonych przez TUP S.A.	30.12.10	Należność główna: 600 000 zł Odsetki: 65 344 zł	Oprocentowanie: WIBOR 3M plus 2,5% marży Termin spłaty: 31.03.2011r.
Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.	Umowa konsolidacji pożyczek udzielonych przez TUP S.A.	30.12.10	Należność główna: 1 808 347 zł Odsetki: 172 595 zł	Oprocentowanie: WIBOR 3M plus 2,5% marży Termin spłaty: 31.03.2012r.
Euroconstruction Sp. z o.o.	Umowa konsolidacji pożyczek udzielonych przez TUP S.A.	31.12.10	Należność główna: 2 889 654 zł Odsetki: 388 811 zł	Oprocentowanie: WIBOR 3M plus 2,5% marży Termin spłaty: 31.12.2012r.
X-press Couriers Sp. z o.o.	Umowa konsolidacji pożyczek udzielonych przez TUP S.A.	31.12.10	Należność główna: 340 000 zł Odsetki: 20 457 zł	Oprocentowanie: WIBOR 3M plus 2,5% marży Termin spłaty: 30.06.2011r.

2.11. 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

TUP S.A. była stroną w następujących poręczeniach:

- ✚ Poręczenia udzielone spółce TUP Property
 - poręczenie nieodnawialnego długoterminowego kredytu udzielonego Spółce przez DZ Bank Polska S.A. Wysokość poręczenia: do 40 600 tys. euro
Termin: do 24 czerwca 2023r.
 - na podstawie aneksu z dnia 3 grudnia 2010r. nastąpiła zmiana waluty kredytu udzielonego przez BZ WBK. Wysokość poręczenia: 17 186 tys. euro
Termin: do 31 grudnia 2015r.
- ✚ Na dzień 31 grudnia 2010r. Obowiązywało także poręczenie udzielone spółce Roda
Wysokość poręczenia: do 200 000 zł
Termin: do 08.10.2013r.

2.12. 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 2010r. TUP S.A. nie była stroną umów z instytucjami kredytowymi.

2.13. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem

W 2010 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.

W roku 2007 Spółka Euroconstruction rozpoczęła postępowanie sądowe przeciwko pozwanym solidarnie o zapłatę firmom Erbud S.A. oraz Portowi Lotniczemu Szczecin – Goleniów Sp. z o.o. Dochodzona kwota dotyczy 451 257,26 zł. należności głównej oraz odsetek ustawowych do dnia zapłaty za wykonane prace konstrukcyjne przy budowie Portu Lotniczego Szczecin – Goleniów. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Sąd zasądził solidarnie od obu pozwanych na rzecz spółki kwotę 374 807,26 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwoty 197 244,90 zł od dnia 29 sierpnia 2006 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 177 562,46 zł od dnia 5 grudnia 2006 roku do dnia zapłaty. Od powyższego wyroku Erbud S.A. wniosła odwołanie.

W dniu 25 lutego 2008 roku spółka Erbud S.A. wytoczyła przed Sądem Okręgowym w Szczecinie, Wydział VIII Gospodarczy powództwo o zapłatę 450 tys. zł przeciwko spółce z tytułu kar umownych za zwłokę w wykonaniu robót budowlanych na terenie Portu Lotniczego Szczecin – Goleniów. Sąd oddalił w całości pozew wzajemny Erbud S.A. przeciwko spółce o zapłatę kwoty 450 tys. zł.

III Sytuacja majątkowa i finansowa

3.1. 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:

	2010	2009
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	5,78	1,12
Zysk netto/aktywa ogółem*100		

Rentowność aktywów informuje o zysku, jaki spółce przynosi każda złotówka z zaangażowanego kapitału w finansowanie aktywów. Wartość wskaźnika w porównaniu z rokiem poprzednim informuje, że Spółka zweryfikowała projekty jakości prowadzonych projektów inwestycyjnych i zwiększyła efektywność wykorzystania posiadanego majątku. Zyski osiągane przez Spółkę są nieregularne i uwarunkowane wyceną lub sprzedażą projektów inwestycyjnych a także sprzedażą danego podmiotu zależnego, stąd duże wahania wartości wskaźnika w poszczególnych latach działalności.

	2010	2009
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE)	5,95	1,14
zysk netto/kapitały własne*100		

Zwiększenie wartości wskaźnika uwarunkowane jest skutkiem znacznego zwiększenia zysku wypracowanego w Spółce w porównaniu z rokiem poprzednim a także wzrost kapitałów własnych podmiotu. 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 oraz z przychody odsetkowe od udzielonych pożyczek.

	2010	2009
Stopa zadłużenia	2,85%	1,37%
zobowiązania ogółem/aktywa ogółem		

W 2010r. Spółka nie była stroną umów kredytowych, jednakże zwiększył się poziom zobowiązań długo i krótkoterminowych w porównaniu z rokiem 2009r. Wynika to ze zwiększenia stanu rezerw i pozostałych zobowiązań krótkoterminowych. Spółka posiada pożyczkę, którą zaciągnęła u podmiotu powiązanego.

Spółka w swojej działalności w niewielkim stopniu posługuje się finansowaniem ze źródeł zewnętrznych. W wymiarze długoterminowym porównując poziom wskaźnika w latach ubiegłych, należy przyjąć o bezpiecznej sytuacji finansowej Spółki.

	2010	2009
Pokrycie zadłużenia kapitałem własnym	34,08	71,76
k.własny/zobowiązania wraz z rezerwami		

W 2010r. Spółka zwiększyła poziom zobowiązań i rezerw ogółem, co wpłynęło na obniżenie poziomu wskaźnika w porównaniu z rokiem 2009. Należy także zauważyć, że Spółka zwiększyła w porównaniu do roku poprzedniego poziom kapitału własnego.

	2010	2009
Trwałość struktury finansowania	1,0	1,0
kapitał własny/pasywa ogółem		

	2010	2009
Wskaźnik bieżącej płynności	14,46	11,86
aktywa obrotowe/zob.krótkoterm		
Wskaźnik szybkiej płynności	14,34	11,53
(aktywa bieżące-zapasy-RMC)/pasywa bieżące		

	2010	2009
Kapitał obrotowy netto (tys. zł)	19 527	5 331
aktywa obrotowe-zobowiązania bieżące		

Finansowanie działalności Spółki oparte w znacznej mierze o kapitał własny doprowadziło do uzyskania wysokich wartości wskaźników płynności.

Spółka nie ma zapasów, stąd wskaźniki płynności bieżącej i szybkiej utrzymują się na zbliżonym poziomie.

Odnotowano wzrost kapitału pracującego głównie w związku ze wzrostem stanu pozostałych należności (należność za nieruchomość objętą projektem Modena Park). Wysoki poziom kapitału pracującego świadczy o bezpiecznym poziomie płynności.

Spółka posiadając wysokie poziomy wskaźników płynności oraz kapitału pracującego nie rezygnuje z dodatkowych obcych źródeł finansowania, które widoczne są w działalności podmiotów zależnych, powołanych do realizacji poszczególnych projektów inwestycyjnych.

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.

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

TUP S.A. w 2010r. nie publikowała prognozy wyników finansowych.

3.3. 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

Celem TUP S.A. jest budowanie wartości firmy poprzez wspieranie spółek zależnych kapitałem i doświadczeniem menedżerskim tak, aby stawały się dochodowymi przedsięwzięciami.

W obecnej sytuacji rynkowej, kiedy w dalszym ciągu na rynku nie można zaobserwować ożywienia w zawieraniu transakcji, realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych na dużą skalę, Spółka widzi szansę rozwoju dla sektora prywatnego we współpracy z jednostkami państwowymi.

W marcu 2010 roku TUP S.A. zawarła z Miastem Bydgoszcz Umowę Wspólników celem wspólnej realizacji centrum kulturalno – rozrywkowego z funkcjami usługowo – handlowo – biurowymi w Dzielnicy Fordon w Bydgoszczy.

W kwietniu 2010 roku TUP podpisał Porozumienie Inwestycyjne z Gminą Siewierz regulujące wzajemne zobowiązania finansowe związane z budową Eko-miasteczka na terenie Gminy Siewierz.

W czerwcu 2010 roku w konsekwencji przyjętych ustaleń Rada Gminy Siewierz przyjęła uchwałę o Miejsowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) dla I etapu Eko-miasteczka. MPZP stało się prawomocne i weszło w życie we wrześniu 2010r.

Spółka TUP Property S.A. otrzymała prawomocne pozwolenie na budowę wielorodzinnego domu w dzielnicy Warszawa- Włochy na terenie należącym do spółki, natomiast Gmina Nieporęt przedłużyła okres dzierżawy terenu, na którym Spółka Port Jachtowy Nieporęt prowadzi działalność, co umożliwi Spółce dalsze funkcjonowanie i realizację zamierzeń inwestycyjnych.

Na początku 2011r. dzięki współpracy z organami Miasta Katowice w sprawie nieruchomości TUP Property przy ul. Bażantów w Katowicach o powierzchni ponad 8 ha:

- W dniu 21 stycznia 2011r. Prezydent Miasta Katowice wydał pozwolenie na budowę pawilonu handlowo-usługowego
- W dniu 28 lutego 2011r. Rada Miasta Katowice uchwaliła Miejsowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, na którym Spółka realizuje projekt budowy osiedla mieszkaniowego Forest Hill. Do czasu uchwalenia MPZP teren ten przeznaczony był pod zabudowę przemysłową i logistyczną.

Sytuacja rynkowa rodzi wiele zagrożeń, ale także nowych możliwości. Zarząd planuje poszukiwanie branżowych partnerów biznesowych oraz nowych sposobów finansowania zewnętrznego. W ocenie Zarządu firma TUP jest dobrze przygotowana, właściwie reaguje i będzie reagować na zmieniające się warunki makroekonomiczne.

Wynik finansowy TUP S.A. kształtowany jest przez wycenę akcji i udziałów spółek zależnych oraz stowarzyszonych. Zarząd TUP S.A. wycenia je w wartości godziwej poprzez wynik finansowy, tj. zgodnie z MSR 27 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe i wycena w jednostkach zależnych” oraz MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujawnienia i wycena”.

Na wynik osiągnięty przez TUP S.A. w 2010r. wpłynęły następujące wyceny:

- wycena Spółki Chmielowskie, w wyniku której nastąpił wzrost jej wartości z powodu uchwalenia Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla I etapu inwestycji

bodowy Eko-miasteczka Siewierz a także podział nieruchomości na część inwestycyjną oraz zapasy

- wycena spółki TUP Property, w wyniku której nastąpiło obniżenie wartości podmiotu, z powodu spadku wartości nieruchomości, głównie zlokalizowanej w Tychach
- utworzenie odpisu aktualizującego należność od spółki Modena Park
- wycena Spółki Powszechna Agencja Informacyjna w wyniku której nastąpił wzrost jej wartości z uwagi wdrażana technologię WiMax (świadczenie bezprzewodowych usług szerokopasmowych na dużym obszarze) oraz na planowany debiutu Spółki na Rynku NewConnect.

3.4. 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 współpraca i rozmowy prowadzone z władzami miejskimi terenów inwestycyjnych, Spółka spodziewa się realizacji zamierzeń inwestycyjnych z wykorzystaniem finansowania zewnętrznego a także poprzez partnerstwo publiczno-prawne.

IV Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

Badania sprawozdań finansowych TUP S.A. oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych za 2010r. zostały przeprowadzone przez HLB M2 Audyt Sp. z o.o., zgodnie z umową zawartą w dniu 13 lipca 2010r.

Informacje o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych zawarto w nocie objaśniającej do skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego 37.4 „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 odstąpienia od przestrzegania zasad Ładu Korporacyjnego w 2010 r. Spółka tak jak w latach poprzednich kontynuowała poniższe odstępstwa od stosowania zasad Ładu Korporacyjnego, o których zdecydowało Walne Zgromadzenie Spółki:

- 🚩 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 i dyrektora finansowego. System ten opiera się o kilkupoziomową procedurę nadzorczą nad procesem sporządzania sprawozdań. Podstawowe cechy i cele systemu obejmują zapewnienie poprawności ewidencjonowania dokumentów księgowych, ograniczanie uprawnień poszczególnym pracownikom w zakresie obsługi finansowego systemu komputerowego, kontrola procedur i poprawności działania systemów używanych w podmiotach zależnych. 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 polityki 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 4.1 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 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.

W 2010r. Spółka była współorganizatorem recitalu fortepianowym Ingolfa Wundera – laureata II nagrody ex equo XVI Międzynarodowego Konkursu Chopinowskiego w Warszawie (2010). Fundusze zebrane po recitalu zostały przekazane na rzecz podopiecznych Fundacji Św. Jan Jerozolimskiego

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 4 lat.

W 2009 roku objęto mecenatem wystawę „To idzie młodość”, w jednej z prestiżowych warszawskich galerii gdzie młodzi absolwenci akademii sztuk pięknych z całej Polski 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