



CREATIVE BUSINESS VENTURE

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ TUP w 2011 ROKU



marzec 2012r.



Szanowni Państwo, Drodzy Akcjonariusze,

Oddaję w Państwa ręce Raport Roczny TUP i Grupy Kapitałowej TUP za rok 2011. Dokumenty składające się na raport roczny prezentują nasze sukcesy jak też niepowodzenia. Stanowią odzwierciedlenie działalności a także prezentują perspektywy i plany z którymi wiążemy naszą przyszłość. Prezentujemy zagrożenia i szanse dla dalszej działalności.

W roku 2011 tak jak w latach poprzednich realizowaliśmy rozpoczęte projekty urbanistyczne w Siewierzu, Katowicach, Bydgoszczy. Zarząd czynił starania zmierzające do wyjścia z inwestycji w nieruchomości komercyjne a także po analizie prowadzonych projektów zdecydował o likwidacji produkcji i podmiotu zależnego Roda a także o rezygnacji z dalszego finansowania projektu rowerowego Duncon.

Sukcesy osiągnięte w roku 2011 dotyczyły przede wszystkim współpracy z lokalnym samorządem Miasta Katowice. Uzyskaliśmy nowy Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla nieruchomości należącej do TUP Property S.A., położonej w Katowicach przy ul. Bażantów. Działka o powierzchni 8 ha uzyskała potencjał deweloperski, który właściwie wykorzystany przyniesie zysk zarówno naszej firmie jak i przyczyni się do zrównoważonego rozwoju tej dzielnicy Katowic. Równowaga pomiędzy funkcjami mieszkaniowymi, usługowymi i handlowymi, sferami publicznymi i prywatnymi umożliwi deweloperom szybkie i korzystne sprzedanie produktów a przyszłym użytkownikom zapewni komfort. Spółka TUP Property S.A. współpracuje także z Miastem Bydgoszcz nad zmianą Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla inwestycji budowy centrum kulturalno handlowego City Point, realizowanego poprzez wspólną spółkę celową Kino-Centrum Fordon. Również ten projekt jest ukierunkowany na zapewnienie równowagi między funkcjami, co niestety wpłynęło na konieczność zmiany planu miejscowego, czego wcześniej nie zakładaliśmy. Uważam jednak, że opóźnienie zostanie z nadmiarem skompensowane większą wartością projektu.

TUP Property S.A. corocznie wycenia portfel posiadanych w ramach Grupy Kapitałowej nieruchomości. Wycena, zgodnie z polityką rachunkowości, sporządzona przez Zarząd a w niektórych przypadkach przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego na dzień 30 listopada 2011r. potwierdza, że nieruchomości te nie utraciły swojej wartości. Największy wpływ na wzrost wyceny portfela miało przeszacowanie wartości ww. nieruchomości w Katowicach w związku z uchwaleniem MPZP. Stanowi to potwierdzenie właściwego zarządzania portfelem nieruchomości.

Na poziomie operacyjnym TUP S.A. osiągnęła zysk w kwocie 4 168 tys. zł, głównie w wyniku przeszacowania akcji i udziałów podmiotów zależnych, które odpowiedzialne są za realizację poszczególnych projektów. W 2011r. motorem zysku operacyjnego była spółka TUP Property.

Rok 2011 nie przyniósł oczekiwanych rezultatów w zakresie dezinwestycji w nieruchomości komercyjne a także inwestycji w nowe projekty. Niewątpliwie przyczyniła się do tego sytuacja

makroekonomiczna. Europejskie trudności finansowe, wahania kursów walut, wpływały niekorzystnie na realizację transakcji handlowych, co znajdowało potwierdzenie w wydłużonych okresach negocjacyjnych dotyczących sprzedaży nieruchomości a także rezygnacji z finalizacji transakcji zainteresowanych podmiotów.

W okresie 2011r. Zarząd pomimo czynionych starań nie odzyskał przeterminowanej wierzytelności spółki Modena Park, która dotyczy drugiej części zapłaty za nieruchomość objętą projektem Modena Park. Zgodnie z polityką rachunkowości, Zarząd podjął decyzję o utworzeniu odpisu aktualizującego należność na dzień 31.12.2011r. w kwocie 16 391 tys. zł.

To jednorazowe wydarzenie miało wpływ na zaprezentowany jednostkowy i skonsolidowany wynik netto Spółki i Grupy Kapitałowej.

TUP S.A. wykazała stratę za rok 2011 w wysokości 10 940 tys. zł strata na poziomie skonsolidowanym wyniosła 16 316 tys. zł.

W poprzednich okresach sprawozdawczych z uwagi na niepewność co do spłaty wierzytelności przez Dłużniczkę, Zarząd TUP S.A. decydował o następujących odpisach aktualizujących należność: 12 000 tys. zł na dzień 31.12.2010r. oraz 1 450 tys. zł na dzień 30.06.2011r.

Rok 2012 stanowi wyzwanie dla działalności Spółki i podmiotów zależnych. Cele i perspektywy nadchodzących miesięcy dotyczą uzyskania pozwolenia na budowę oraz rozpoczęcia budowy infrastruktury i budynków mieszkalnych w projekcie Eko-Miasteczko Siewierz, prowadzonym przez Chmielowskie Sp. z o.o.

Spółka zamierza kontynuować współpracę z lokalnymi samorządami terenów inwestycyjnych, które mają na celu rozwój terenów, którymi zarządzają.

W dalszym ciągu Spółka dąży do upłynnienia gotowych projektów i nieruchomości komercyjnych a także nie wyklucza sprzedaży innych projektów. Spółka rozważa także możliwości realizacji przedsięwzięć w zakresie partnerstwa inwestycyjnego.

TUP jako inwestor finansowy zamierza pozostać spółką, która skłonna jest ponieść ryzyko mając na uwadze osiągnięcie oczekiwanych rezultatów z zaangażowanego kapitału.

Serdecznie dziękuję Akcjonariuszom Spółki za udzielone nam zaufanie i zainteresowanie.

z poważaniem
Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu

Spis treści

I PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ.....	5
1.1. Opis organizacji Grupy Kapitałowej ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji (informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych emitenta).....	5
1.2. Struktura organizacyjna oraz zmiany w strukturze organizacyjnej wraz z podaniem ich przyczyn.....	8
1.3. Kapitał i struktura właścicielska	11
1.4. Organa Jednostki Dominującej.....	12
1.5. Informacja o systemie kontroli akcji pracowniczych.....	12
II DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2011R.	13
2.1. Informacje o podstawowych produktach, towarach, usługach i rynkach zbytu.....	13
2.2. Główne inwestycje krajowe i zagraniczne (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne oraz nieruchomości), w tym inwestycje kapitałowe dokonane poza jego grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania.	17
2.3. Działalność podmiotów z grupy kapitałowej oraz perspektywy rozwoju	18
2.4. Informacja dotycząca prowadzonej działalności badawczo – rozwojowej.....	24
2.5. Opis czynników ryzyka.....	25
2.6. Umowy i transakcje zawarte w 2011r.....	28
2.6.1. Umowy znaczące dla działalności	28
2.6.2. Istotne transakcje wewnątrz Grupy Kapitałowej.....	30
2.6.3. Informacje o udzielonych pożyczkach.....	31
2.6.4. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych kredytach.....	31
2.7. Informacje o poręczeniach i gwarancjach.....	32
2.8. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem.....	32
III WYNIKI FINANSOWE	32
3.1. Zdarzenia mające wpływ na działalność	32
3.2. Charakterystyka struktury aktywów i pasywów skonsolidowanego bilansu	34
3.3. Wielkości ekonomiczno – finansowe	35
3.4. Ocena zarządzania zasobami finansowymi.....	36
3.5. Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu przedmiotowym, podmiotowym i wartościowym.....	36
3.6. Informacja dotycząca różnic pomiędzy wynikiem finansowym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników finansowych.....	37
3.7. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem emitenta i grupą kapitałową.....	37
IV PODMIOT UPRAWNIONY DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	37
V ŁAD KORPORACYJNY	37
VI OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	40

I PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

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

TUP S.A. jest inwestorem finansowym, podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej TUP. Spółka jako inwestor finansowy posiada w swoim portfelu podmioty operujące w różnych segmentach rynku. Główny obszar działalności inwestycyjnej obejmuje obecnie podmioty z branży deweloperskiej. Pozostałe podmioty zależne uczestniczą w branży kurierskiej, rekreacyjnej i telekomunikacyjnej.

Działania TUP S.A. polegają na nadaniu podmiotom zależnym nowej dodanej wartości poprzez ich rewitalizację oraz managerskie wsparcie. Spółki znajdujące się w portfelu inwestycyjnym TUP stanowią jego aktywa i tym samym odzwierciedlają wartość TUP S.A.

W związku z tym zysk/strata osiągnięty w TUP jest odzwierciedleniem poczynionych inwestycji oraz wyników zrealizowanych przez spółki zależne i stowarzyszone, widocznych w wycenie akcji lub udziałów tych spółek.

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

Na dzień 31.12.2011r. TUP S.A. posiadała w portfelu inwestycyjnym 6 podmiotów zależnych, 3 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 miasta zaprojektowanego w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju. Projekt opiera się na koncepcji miast multi- funkcjonalnych, w których obok przestrzeni mieszkalnej powstaje przestrzeń usługowa i komercyjna gwarantująca nowe miejsca pracy oraz tworząca wartość dodaną dla nieruchomości.
Projekt obejmuje nieruchomość o powierzchni ponad 119 ha, której właścicielem jest Spółka. Nieruchomość częściowo objęta jest prawomocnym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.
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.
-  **TUP Property S.A.** - podmiot zależny od TUP 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. obejmuje realizację projektów inwestycyjnych, zarządzanie nieruchomościami, transakcje zbycia i nabycia nieruchomości a także inne czynności związane z działalnością na rynku nieruchomości.

Podmioty zależne do TUP Property S.A.:

- **Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o.**

Siedzibą Spółki jest Poznań, ul. Wojskowa 4. Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000299540 prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Poznaniu, Poznań – Nowe Miasto i Wilda, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 1 800 000 zł i dzieli się na 3 600 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

Spółka klasyfikowana jest do segmenty nieruchomości.

Spółka została powołana jako celowa, w 2011 przeznaczona do realizacji projektu inwestycyjnego dotyczącego budowy centrum handlowego na nieruchomości położonej w Katowicach przy ul. Bażantów.

Spółka nie prowadziła dotychczas działalności.

- **Forest Hill Sp. z o.o.**

Spółka została zarejestrowana pod nr KRS 0000371839 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie, przy ul. Zielnej 37. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 10 475 000 zł i dzieli się na 209 500 udziałów o wartości 50 zł każdy udział. Spółka klasyfikowana jest do segmentu nieruchomości.

Zgodnie z KRS Spółka może prowadzić działalność związaną z nieruchomościami w tym sprzedaż, zarządzanie, obsługa, wynajem. Od momentu powołania Spółka nie prowadziła działalności. Spółka została powołana jako celowa, w 2011 przeznaczona do realizacji projektu budowy osiedla mieszkaniowego Forest Hill.

- **Kino-Centrum Fordon Sp. z o.o.**

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 350 000 zł i dzieli się na 350 udziałów o wartości nominalnej 1 000 zł każdy udział.

Spółka klasyfikowana jest w segmencie nieruchomości.

Kino-Centrum Fordon jest spółką celową powołaną przez TUP S.A. i Miasto Bydgoszcz do realizacji projektu inwestycyjnego w dzielnicy Miasta Bydgoszczy – Fordon. Inwestycja o nazwie „City Point Fordon” polega na zaprojektowaniu i wybudowaniu wielofunkcyjnego obiektu o charakterze kulturalno-rozrywkowym z funkcjami usługowo – handlowo -biurowymi. W ramach inwestycji przewidziana jest także przestrzeń dla filii Urzędu Miasta.

- ✚ **Euroconstruction Sp. z o.o.** – podmiot zależny z siedzibą w Ożarowie Mazowieckim, ul. Konotopska 4. Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000055412. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 2 000 000 zł i dzieli się na 20 000 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

W okresie 2011r. Spółka nie prowadziła działalności. Zgodnie z klasyfikacją PKD Spółka może prowadzić działalność polegającą na: produkcji metalowych elementów konstrukcyjnych, konstrukcji metalowych i ich części oraz realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

- ✚ **Roda Sp. z o.o. w likwidacji** – podmiot zależny od TUP S.A. 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.

Spółka zajmowała się konfekcjonowaniem odzieży damskiej na zlecenie.

Działalność spółki prezentowana jest w segmencie działalności zaniechanej

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

- ✚ **Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.** – Podmiot zależny od TUP S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Zielna 37.

Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000004257 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS.

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. Na dzień publikacji raportu kapitał zakładowy Spółki wynosi 300 000 tys. zł i dzieli się na 1 000 udziałów o wartości nominalnej 300 zł każdy udział. Informacje dotyczące obniżenia kapitału zakładowego Spółki zamieszczono w dziale II Działalność Grupy Kapitałowej w punkcie 2.6.2. Istotne transakcje wewnątrz Grupy Kapitałowej.

-  **X-press Couriers Sp. z o.o.** – Podmiot zależny od TUP S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. przy Al. Jana Pawła II 25. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000032294 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy XII Wydział Gospodarczy KRS.

Podstawową działalnością X-press Couriers są usługi kurierskie i transportowe. Asortyment usług adresowany jest przede wszystkim do klientów korporacyjnych w dużych aglomeracjach miejskich. Usługi magazynowania oraz konfekcjonowania stanowią dodatkową, marginalną część przychodów X-press Couriers. Działalność spółki klasyfikowana jest do segmentu usług kurierskich.

-  **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.

Powszechna Agencja Informacyjna S.A. (PAGI) jest niezależnym operatorem telekomunikacyjnym. Świadczy usługi transmisji danych oraz szerokopasmowego dostępu do Internetu w oparciu o własną, hybrydową sieć teleinformatyczną. Jej klientami są przede wszystkim instytucje administracji publicznej i terenowej, finansowe oraz duże przedsiębiorstwa.

-  **Duncon Bikes Sp. z o.o.** - Podmiot stowarzyszony z siedzibą w Krakowie, ul. Pędzichów 6. Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000282452 prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy KRS.

Spółka zajmowała się projektowaniem, produkcją i dystrybucją ram rowerowych do sportów grawitacyjnych.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło w dniu 11 sierpnia 2011r. decyzję o zaprzestaniu działań rozwojowych Spółki i zaniechaniu produkcji asortymentu posiadanych marek (Duncon, Prodigy i Karpiel). Działania Spółki polegają na sprzedaży asortymentu (zapasy magazynowe), spółka zmierza także do sprzedaży marek, nazw towarowych i projektów.

W związku z powyższym TUP S.A. po analizie ryzyka biznesowego zaprzestała inwestycji w projekt Duncon Bikes. W księgach rachunkowych TUP utworzone są rezerwy na posiadane aktywa Spółki Duncon Bikes.

Zaangażowanie kapitałowe w spółkach na dzień 31.12.2011r.

Spółki TUP S.A.

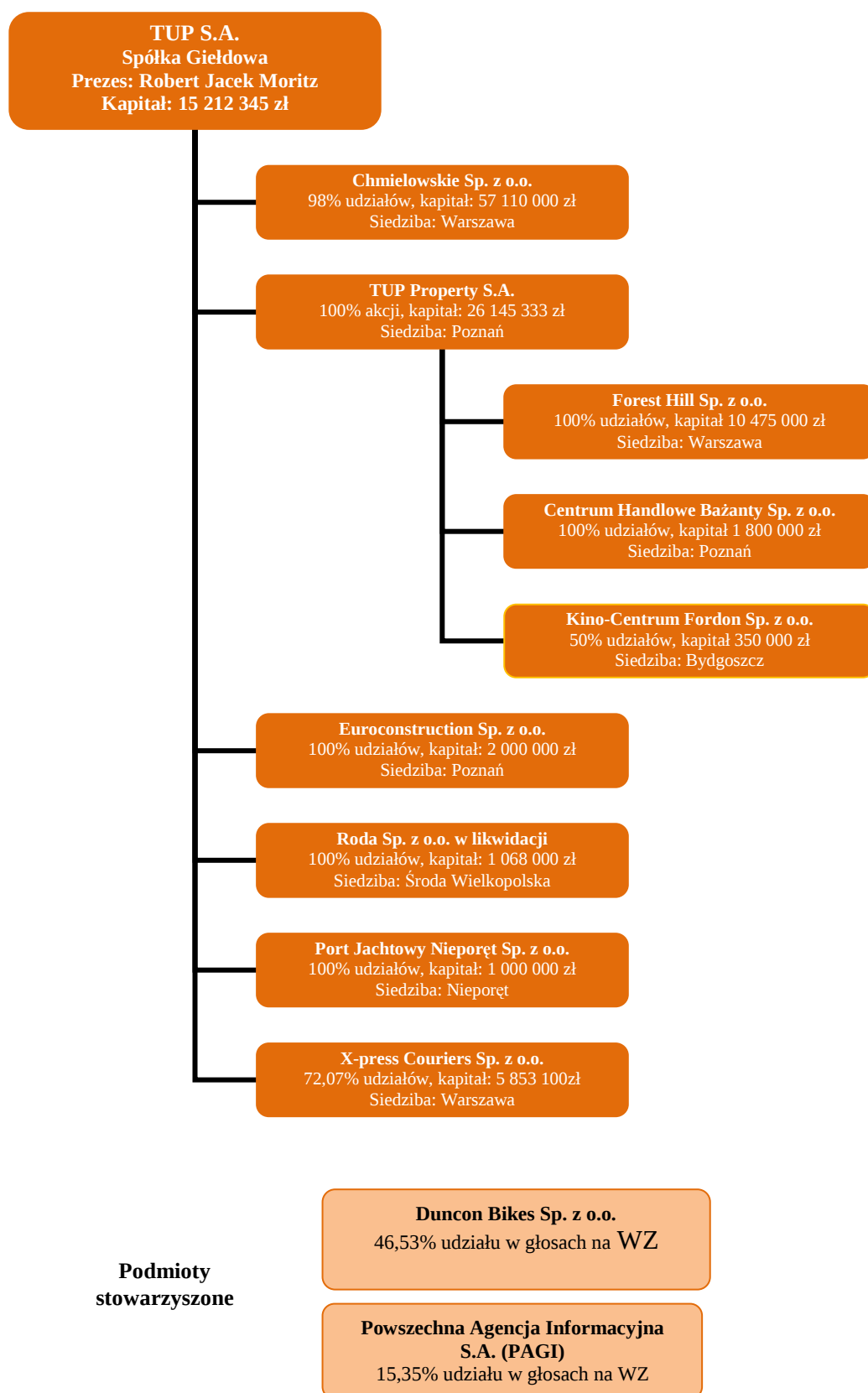
Nazwa Spółki	Wartość aktywów TUP S.A. wg cen nabycia	Wycena aktywów TUP S.A. na dzień 31.12.2011r.	Podmiot dominujący	Posiadany % kapitału zakładowego
Chmielowskie Sp. z o.o.	55 968	85 613	TUP S.A.	98%
			TUP Property S.A.	2%
TUP Property S.A.	31 568	92 331	TUP S.A.	100%
Euroconstruction Sp. z o.o.	8 438	0	TUP S.A.	100%
Roda Sp. z o.o. w likwidacji	1 961	0	TUP S.A.	100%
Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.	1 943	223	TUP S.A.	100%
X-press Couriers Sp. z o.o.	9 117	6 310	TUP S.A.	72,07%
			Pozostali udziałowcy (osoby zarządzające Spółką)	27,93%
Duncon Bikes Sp. z o.o.			Pozostali udziałowcy	53,47%
	257	0	TUP S.A.	46,53%
Powszechna Agencja Informacyjna S.A. (PAGI)			Northern Lights Sp. z o.o.,- podmiot dominujący wraz z innymi podmiotami	76,05%
	746	1 561	TUP S.A.	23,95%

Spółki TUP Property S.A.

Nazwa Spółki	Wartość aktywów TUP Property wg cen nabycia	Wycena aktywów TUP Property na dzień 31.12.2011r.	Podmiot dominujący	Posiadany % kapitału zakładowego
Forest Hill Sp. z o.o.	26 042	17 801	TUP Property S.A.	100%
Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o.	4 337	3 799	TUP Property S.A.	100%
Kino-Centrum Fordon Sp. z o.o.	959	950	TUP Property S.A.	100%
Chmielowskie Sp. z o.o.			TUP S.A.	98%
	2 020	1 747	TUP Property S.A.	2%

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

Na dzień 31 grudnia 2011r. struktura organizacyjna TUP wraz z podmiotami zależnymi i stowarzyszonymi była następująca:



Zmiany jakie zaszły w strukturze organizacyjnej Grupy Kapitałowej w okresie 2011r. dotyczyły sprzedaży udziałów spółek celowych, spółce TUP Property S.A.

Spółki te zostały powołane do realizacji projektów inwestycyjnych a ich sprzedaż TUP Property stanowi element uporządkowania struktury organizacyjnej w zakresie stworzenia grupy spółek zajmującej się deweloperskimi projektami inwestycyjnymi oraz przekazanie zarządzania projektami inwestycyjnymi Spółce najlepiej do tego przygotowanej.

W związku z tym w strukturze organizacyjnej Grupy Kapitałowej TUP zaszły następujące zmiany:

- ✚ Sprzedaż Spółek celowych, podwyższenie kapitału i wniesienie aportu

W dniu 8 kwietnia 2011r. nastąpiła sprzedaż udziałów spółek celowych, spółce TUP Property S.A.:

- 100% udziałów Małe Chmielowskie Sp. z o.o. (zależna od Chmielowskie Sp. z o.o.) w liczbie 100 o wartości nominalnej 50 zł każdy, zostały sprzedane Spółce TUP Property S.A. za cenę 7 000 zł,
- 100% udziałów TG Investments Sp. z o.o.(zależna od TUP S.A.) , w liczbie 100 o wartości nominalnej 500 zł każdy, zostały sprzedane TUP Property S.A. za cenę 37 000 zł.

TUP Property S.A. stała się jedynym udziałowcem w/w Spółek, które działają odpowiednio pod firmą: Forest Hill Sp. z o.o. oraz Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o.

Decyzją uchwał Walnego Zgromadzenia Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o. i Forest Hill Sp. z o.o z dnia 8 kwietnia 2011r., nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego tych Spółek.

TUP Property S.A. objęła nowo utworzone udiały w spółkach celowych w zamian za aport w postaci nieruchomości położonych w Katowicach przy ul. Bażantów w następujący sposób:

- aport o łącznej wartości 25 872 205 zł w postaci niezabudowanych nieruchomości w Katowicach przy ul. Bażantów o powierzchni 50 544 m kw. w zamian za udiały spółki Forest Hill Sp. z o.o., (przedtem Małe Chmielowskie Sp. z o.o.),
- aport w wysokości 4 231 026 zł wraz z poniesionymi nakładami w postaci niezabudowanych nieruchomości w Katowicach przy ul. Bażantów o powierzchni 11 357 m kw. w zamian za udiały Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o. (przedtem TG Investments Sp. z o.o.)

- ✚ Sprzedaż udziałów Kino-Centrum Fordon Sp. z o.o.

W dniu 31 sierpnia 2011r. TUP S.A. i TUP Property S.A.(nabywca) zawarły umowę sprzedaży 175 udziałów Spółki Kino-Centrum Fordon, które stanowią 50% kapitału zakładowego tej Spółki.

Cena sprzedaży wyniosła 950 tys. zł.

- ✚ Sprzedaż 2% spółki Chmielowskie

W dniu 20 września 2011r. TUP S.A. i TUP Property S.A.(nabywca) zawarły umowę sprzedaży 22 844 udziałów spółki Chmielowskie Sp. z o.o. stanowiących 2% kapitału zakładowego tej Spółki.

Cena sprzedaży udziałów wyniosła 2 000 tys. zł.

Po dniu bilansowym 17 lutego 2012r. TUP S.A. i TUP Property S.A. (nabywca) zawarły przedwstępną umowę sprzedaży udziałów Chmielowskie Sp. z o.o. Przedmiot umowy stanowią kolejne 2% Spółki Chmielowskie tj. 22 844 udziałów Spółki. Cena sprzedaży wynosi 1 750 tys. zł, przeniesienie praw nastąpi z chwilą zawarcia umowy przyrzeczonej.

1.3. Kapitał i struktura właścicielska

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

✚ Kapitał zakładowy na dzień 31.12.2011r.

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

Struktura kapitału jest następująca:

- 1 607 567 (jeden milion sześćset siedem tysięcy pięćset sześćdziesiąt siedem) akcji imiennych o wartości nominalnej 1,00 zł każda, wyemitowanych w serii A założycielskiej
- 1 922 233 (jeden milion dziewięćset dwadzieścia dwa tysiące dwieście trzydzieści trzy) akcji na okaziciela o wartości nominalnej 1,00 zł każda, emitowanych w serii A,
- 2 000 000 (dwa miliony) akcji na okaziciela o wartości nominalnej 1,00 zł każda, emitowanych w serii B,
- 2 805 425 (dwa miliony osiemset pięć tysięcy czterysta dwadzieścia pięć) akcji na okaziciela o wartości nominalnej 1,00 zł każda, emitowanych w serii C,
- 1 377 120 (jeden milion trzysta siedemdziesiąt siedem tysięcy sto dwadzieścia) akcji na okaziciela o wartości nominalnej 1,00 zł każda, emitowanych w serii D,
- 5 500 000 (pięć milionów pięćset tysięcy) akcji na okaziciela o wartości nominalnej 1,00 zł każda, emitowanych w serii F.

✚ Struktura właścicielska na dzień przekazania sprawozdania

Istotni Akcjonariusze

Akcje będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Emitenta

Osoba zarządzająca/nadzorująca	Liczba akcji
Robert Jacek Moritz Prezes Zarządu	85 800
Lesław Moritz (Przewodniczący Rady Nadzorczej) i Elżbieta Moritz*	1 238 621
Władysław Sobański Członek Rady Nadzorczej	5 713

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, stan posiadania akcji osób zarządzających i nadzorujących jest następujący: Rodzina Moritz z podmiotem zależnym od Elżbiety Moritz posiada 7 859 224 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: 85 800 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. Organa Jednostki Dominującej

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

W związku z zakończeniem kadencji Prezesa Zarządu, na posiedzeniu w dniu 15 czerwca 2011r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę, mocą której Pan Robert Jacek Moritz, został powołany do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu TUP S.A. na okres kolejnej 3-letniej kadencji.

Rada Nadzorcza TUP pracowała w 2011 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: Hubert Norek

W ramach Rady Nadzorczej pracowały następujące komitety:

Komitet Audytu w składzie:

Pan Władysław Sobański
Pan Erwin Plichciński
Pan Piotr Stobiecki

Komitet Wynagrodzeń w składzie:

Pan Lesław Moritz
Pan Hubert Norek

Po dniu bilansowym, tj. 5 stycznia 2012r. Panowie Piotr Stobiecki i Hubert Norek złożyli rezygnację z pełnienia funkcji Członków Rady Nadzorczej i zasiadania w Komitetach Audytu i Wynagrodzeń przy Radzie Nadzorczej TUP.

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

Spółka utworzyła rezerwę tytułem nagród za rok 2010r. w wysokości: 603 tys. w tym:

- Premia Zarządu 362 tys. zł
- Premia Rady Nadzorczej 241 tys. zł

Informacje na temat Programu Motywacyjnego II dla członków kluczowego kierownictwa Spółki zaprezentowano odpowiednio w skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym (dział X „Informacje dodatkowe”, punkt 10.7 „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. Informacja o systemie kontroli akcji pracowniczych

W roku 2011 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. Program rozpoczął się 19 sierpnia 2009r. i kończy się 31 grudnia 2013r. W celu realizacji Programu Motywacyjnego II TUP S.A. może wyemitować do 300 000 imiennych warrantów subskrypcyjnych serii B po cenie emisyjnej równej 0,00 PLN (warranty transzy I i II zostały wyemitowane). 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 są oferowane w trzech równych transzach w latach 2010-2012. Posiadacz warrantu może nabyć akcje serii G po cenie emisyjnej równej kursowi zamknięcia akcji Spółki TUP S.A. z sesji na GPW z dnia poprzedzającego dzień zawarcia Umowy Uczestnictwa.

Z dniem 31.12.2011r. upłynął termin realizacji uprawnień wynikających z I transzy Programu Motywacyjnego. Warranty I transzy uprawniały do nabycia akcji serii G Spółki po cenie 6,70 zł za jedną akcję.

Spółka nie wyemitowała akcji serii G wynikających z realizacji uprawnień I transzy Programu Motywacyjnego.

Do końca 2012r. osoby uprawnione nie skorzystały z prawa nabycia akcji serii G spółki.

Szczegółowe dane dotyczące Programu Motywacyjnego II zamieszczono w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej w dziale X Informacje dodatkowe w punkcie 10.7 Ujęcie programu motywacyjnego.

II DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2011R.

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

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

oraz

Informacje o rynkach zbytu z uwzględnieniem podziału na rynki krajowe i zagraniczne oraz informacje o źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji w towary i usługi, z określeniem uzależnienia od jednego lub więcej odbiorców i dostawców, a w przypadku gdy udział jednego odbiorcy lub dostawcy osiąga co najmniej 10% przychodów ze sprzedaży ogółem – nazwy (firmy) dostawcy lub odbiorcy, jego udział w sprzedaży lub zaopatrzeniu oraz jego formalne powiązania z emitentem

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

Spółki z portfela znacznie różnią się profilem działalności, jednakże większość z nich prowadzi działalność usługową.

Nie wszystkie Spółki osiągają przychody ze sprzedaży. Niektóre Spółki powołane jako celowe nie rozpoczęły jeszcze działalności, która przynosiłaby przychody. Realizowane przez Spółki celowe projekty inwestycyjne mogą osiągać przychody w kolejnych latach działalności, wynikające ze sprzedaży lub zakończenia projektu.

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

 TUP Property S.A.

Działalność Spółki obejmuje następujące obszary usług:

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

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

Przychody w tys. zł	2011	Udział %	2010	Udział %
Wynajem	16 252	98,00%	17 005	94,70%
Zastępstwo inwestycyjne	201	1,20%	783	4,40%
Pozostałe usługi	114	0,70%	145	0,80%
Sprzedaż materiałów	10	0,10%	18	0,10%
Razem	16 577	100%	17 951	100%

 X-Press Couriers Sp. z o.o.

Główna aktywność Spółki obejmuje:

- Usługi kurierskie adresowane przede wszystkim do klientów korporacyjnych w dużych aglomeracjach miejskich.
- Obejmują trzy główne obszary:
- przesyłki kurierskie lokalne na terenie Warszawy, Szczecina, Wrocławia, Poznania, Łodzi, Krakowa,
 - przesyłki kurierskie na terenie kraju,
 - przesyłki kurierskie międzynarodowe lotnicze i drogowe.

Udział poszczególnych grup usług w przychodach ogółem:

Przychody ze sprzedaży razem w tys. zł	2011		2010	
	6 871	100%	5 407	100%
w tym:				
usługi pocztowe lokalne	3 033	44,15%	2 869	53,06%
usługi pocztowe krajowe	1 833	26,67%	1 406	26,00%
usługi pocztowe międzynarodowe	663	9,65%	469	8,68%
opłaty franczyzowe i licencyjne	505	7,36%	83	1,54%
usługi pozostałe i sprz. towarów	836	12,17%	580	10,72%

- Sieć butików X-Store świadczących następujące usługi:
 - realizacja usług kurierskich w systemie Walk In,
 - pakowanie przesyłek,
 - obsługa poczty,
 - sprzedaż znaczków,
 - wynajem skrytek pocztowych,
 - rejestracja działalności gospodarczej oraz firm - Wirtualne Biuro.

Spółka prowadzi działalność na terenie kraju i kieruje swoje usługi głównie do odbiorców korporacyjnych. Przedsiębiorstwa o małym i średnim wolumenie zleceń stanowią liczną grupę odbiorców, która reprezentuje rynek o dużym potencjale. X-press Couriers zamierza pozyskiwać wielu klientów dzięki konkurencyjnej ofercie w stosunku do innych podmiotów świadczących usługi transportowe.

Wśród głównych dostawców Spółka może wyróżnić:

- podwykonawców świadczący usługi logistyczne
- dostawców usług telekomunikacyjnych oraz IT
- podmioty świadczące usługi związane z leasingiem

 Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.

Port Jachtowy Nieporęt prowadzi działalność usługową, która dzieli się następująco:

- Port i czartery- 59,9% sprzedaży
- Wynajem terenu, parking oraz imprezy w tym organizacja regat. – 19,6 % sprzedaży
- Noclegi i pole campingowe – 12,9 % sprzedaży
- Prowizje od działalności komercyjnej w porcie – 7,4 % sprzedaży
- Towary – 0,2 %

Odbiorcami usług są głównie klienci detaliczni z obszaru województwa mazowieckiego. Spółka świadczy także usługi dla firm oraz podmiotów sektora publicznego. Kontrahentami dla Spółki są firmy świadczące usługi naprawcze i szkodnicze, agencje eventowe a także sternicy wynajmowani dla klientów portowych.

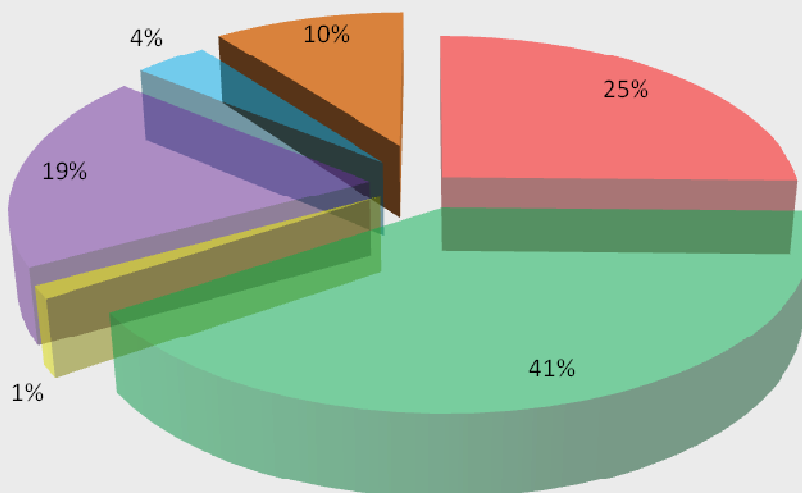
Dostawcą usług w porcie jest Kredyt Lease S.A., z którym Spółka zawarła umowę obejmującą leasing 25 nowoczesnych jachtów czarterowych. Wartość kontraktu wynosi 500 tys. zł o obejmuje okres 5 lat. Gmina Nieporęt jest kontrahentem, który determinuje prowadzenie działalności Spółki.

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

	Sprz. Nieruchom.	Wynajem	Odzież	Kurierskie	Odsetkowe	Pozostałe	Razem
Struktura przychodów	0	14 622	443	6 871	0	3 684	25 620
Suma przychodów	0	14 622	443	6 871	0	3 684	25 620
Przychody odsetkowe	0	0	0	0	1 406	0	1 406
Pozostałe przychody ze sprzedaży nieruchomości	9 153	0	0	0	0	0	9 153
PRZYCHODY RAZEM	9 153	14 622	443	6 871	1 406	3 684	36 179

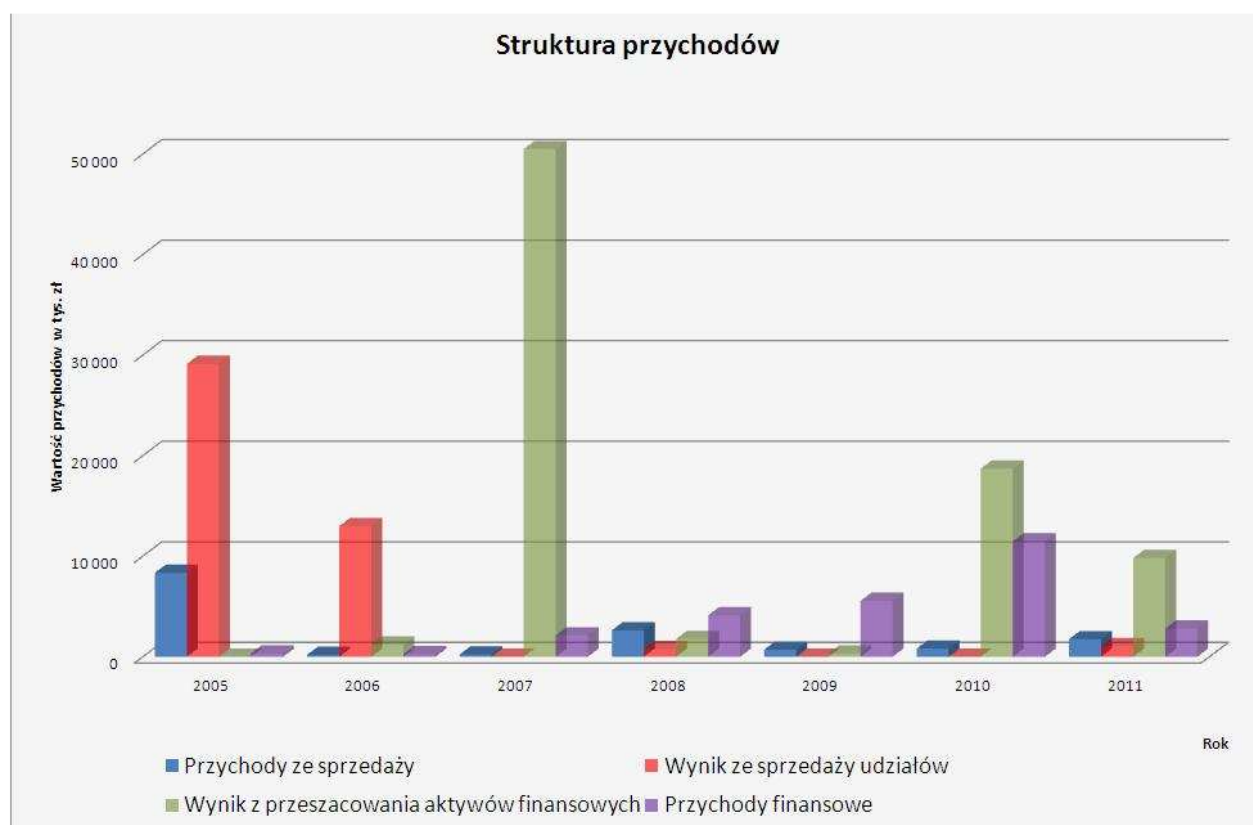
Struktura przychodów Grupy Kapitałowej TUP

■ Sprz. Nieruchom. ■ Wynajem ■ Odzież ■ Kurierskie ■ Odsetkowe ■ Pozostałe



W skonsolidowanej strukturze przychodów ze sprzedaży 41% stanowi wynajem nieruchomości. Wynajęte obiekty komercyjne skupione są w spółce TUP Property S.A., i stanowią one stabilne źródło dochodu. W 2011r. miała miejsce sprzedaż kilku nieruchomości komercyjnych. Przychody z tytułu sprzedaży nieruchomości stanowią 25% sprzedaży razem. Pozostała część struktury przychodów odzwierciedla różnorodne działalności prowadzone w grupie kapitałowej, gdzie 19% stanowią przychody z działalności kurierskiej. Przychody uzyskiwane z działalności pozostałej (10%) stanowią przychody ze sprzedaży usług świadczonych przez Spółki TUP i Port Jachtowy Nieporęt. Przychody odsetkowe stanowiące 4% przychodów są to głównie odsetki od wierzytelności za nieruchomości objętą projektem Modena Park a także odsetki od udzielonych pożyczek.

Kluczowe przychody TUP uzyskuje z działalności inwestycyjnej i finansowej. Poniżej zaprezentowano wyniki z poszczególnych rodzajów działalności inwestycyjnej i finansowej w latach 2005-2011.



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 2011r. miała wpływ głównie wycena portfela nieruchomości Spółki TUP Property, co miało wpływ na wycenę tej Spółki w księgach TUP S.A. Największy udział we wzroście wartości nieruchomości miało przeszacowanie nieruchomości położonej w Katowicach z przeznaczeniem na budowę osiedla mieszkaniowego i obiektu handlowego. Wycenę sporządzono w związku z uchwaleniem nowego Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) dla tego terenu. Do czasu uchwalenia nowego MPZP teren ten przeznaczony był pod zabudowę przemysłową i logistyczną.

Nieruchomość ta została następnie wniesiona aportem do spółek celowych Forest Hill i Centrum Handlowe Bażanty (zależne od TUP Property S.A.)

Przychody finansowe obejmują odsetki od udzielonych pożyczek a także dywidendy otrzymane ze spółek zależnych i przychody z tytułu udzielonej gwarancji.

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

W 2011r. TUP S.A. nie prowadziła inwestycji w papiery wartościowe lub inne instrumenty finansowe.

W 2011r. TUP S.A. wspierała podmioty zależne doświadczeniem menadżerskim oraz poprzez udzielanie pożyczek na kontynuację realizowanych przedsięwzięć.

2.3. Działalność podmiotów z grupy kapitałowej oraz perspektywy rozwoju

Ważniejsze zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe.

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

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

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

Chmielowskie Sp. z o.o.

Głównym aktywem spółki jest nieruchomość położona pod Siewierzem, na której realizowany jest projekt budowy ekologicznego miasta. Nieruchomość Spółki obecnie częściowo objęta jest prawomocnym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP). Na części objętej planem Spółka zamierza rozpocząć realizację budowy domów mieszkalnych.

W okresie 2011r. i okresach poprzednich Spółka nie osiągała przychodów ze sprzedaży. Przychody i zyski spodziewane są w momencie rozpoczęcia sprzedaży nieruchomości objętych projektem budowy.

Niezależny rzeczoznawca wycenił całą nieruchomość należącą do spółki na wartość 100 160 tys. zł m, w tym:

Wartość nieruchomości inwestycyjnej (faza II i III) wynosi 69 900 tys. zł

Wartość I fazy (objęta MPZP) wynosi 30 260 tys. zł

Zarząd Spółki zweryfikował projekt uwzględniając czynniki ekonomiczne, przeanalizował koszty oraz zdecydował o przeprojektowaniu inwestycji pod względem finansowym i architektonicznym. Na podstawie uchwały Zarządu podjętej 30 listopada 2011r., Spółka zwiększyła obszar swoich działań i przeniosła część nieruchomości objętej MPZP z pozycji inwestycje w nieruchomości do pozycji zapasy.

W wyniku zwiększenia przeznaczenia części gruntu do realizacji wartość zapasów Spółki wzrosła o 26 mln zł. W związku ze zmianą w sprawozdaniu finansowym jednocześnie spadła wartość pozycji inwestycje w nieruchomości. Zmiany koncepcji i zapisów księgowych spowodowały jednorazowo, że Spółka wykazała stratę za rok 2011 w wysokości minus 3,9 mln zł.

Opis wyceny nieruchomości oraz Spółki zaprezentowano w jednostkowym sprawozdaniu finansowym TUP S.A. w punkcie 5.14. Akcje i udziały.

W okresie 2011r. poczyniono następujące prace dotyczące realizacji projektu:

- Na wniosek Spółki w 2011r. przeprowadzono procedurę podziału nieruchomości zgodnie z uchwalonym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP). W związku z tym dokonano ponownego pomiaru posiadanej nieruchomości oraz wydzielono poszczególne działki i grunt przeznaczony na drogi.

W dniu 27 grudnia 2011r. Gmina wydała decyzję zatwierdzającą podział. Decyzja ta uprawomocniła się 19 stycznia 2012r. Na podstawie przeprowadzonych procedur ustalono, że nieruchomość spółki obejmuje obszar 119,76 ha (o 675 m² więcej).

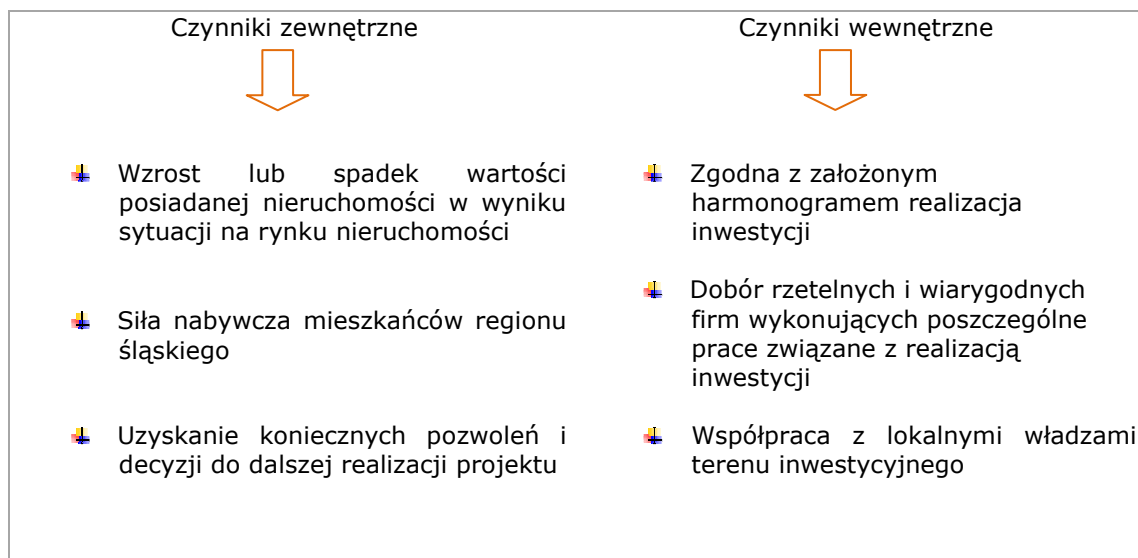
Powierzchnia pod zabudowę wynosi 117,09 ha natomiast drogi zajmują teren 2,67 ha.

Aktualizacja obszaru nieruchomości nie wpłynęła na wycenę sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień 30.11.2011r.(zgodnie z przyjętą przez Spółkę polityką rachunkowości).

Spółka rozpoczęła także prace nad uzyskaniem pozwolenia na budowę kwartału pokazowego zawierającego około 100 jednostek mieszkaniowych – domów

- szeregowych, jednorodzinnych oraz mieszkań w willach miejskich. Firma planuje rozpoczęcie sprzedaży nieruchomości w momencie otrzymania pozwolenia na budowę.
- Spółka opublikowała zaproszenie do współpracy dla potencjalnych partnerów projektu - firm produkujących materiały oraz świadczących usługi branży budowlanej. Prowadzone są rozmowy z potencjalnymi partnerami projektu, zakładające budowę pierwszych nieruchomości.
 - Do 25 października 2011 roku firma otrzymała 8 ofert od potencjalnych Generalnych Wykonawców pierwszego etapu projektu. W IV kwartale Spółka wdrożyła procedury zmierzające do wyłonienia i zakontraktowania wykonawcy prac projektowo-budowlanych.
 - Istotna dla realizacji projektu była optymalizacja inwestycji pod względem architektonicznym i finansowym, wynikiem czego znacząco zmniejszono koszt infrastruktury niezbędnej do budowy pierwszego kwartału. Nowa koncepcja umożliwia ponoszenie wydatków na przygotowanie terenu do realizacji budowy tylko dla tej części nieruchomości na której w danym okresie będzie realizowana budowa.
 - Gmina Siewierz potwierdziła gotowość do wybudowania fragmentu drogi publicznej przy planowanym 1 etapie projektu oraz do zaopatrzenia terenów objętych MPZP w przyłączy kanalizacji sanitarnej i instalacji wodnej do czerwca 2013r., zgodnie z wnioskiem Spółki.
 - Spółka uzyskała w II połowie roku 2011 warunki przyłączenia do sieci elektrycznej i gazowej od gestorów tych sieci. W I połowie roku 2012 zostaną podpisane z nimi stosowne umowy.

Czynniki mające wpływ na działalność Spółki:



TUP Property S.A.

dane w tys. zł	01.01.11-31.12.11	01.01.10-31.12.10
Aktywa trwałe	175 038	165 211
Aktywa obrotowe	11 869	6 457
Przychody ze sprzedaży	16 578	17 951
Zysk/ Strata netto	11 761	-2 712

Okres sprawozdawczy zamknął się dla Spółki zyskiem netto w wysokości 11 761 tys. zł. W okresie tym Spółka osiągnęła przychody z działalności operacyjnej w wysokości 17 663 tys. zł, w tym z tytułu wynajmu nieruchomości w wysokości 14 801 tys. zł. EBITDA przed kosztami ogólnego zarządu wyniósł 9 755 tys. zł.

Spółka poniosła koszty finansowe z tytułu odsetek w wysokości 3 851 tys. zł oraz koszty z tytułu różnic kursowych w kwocie 8 302 tys. zł. Na zysk osiągnięty za okres sprawozdawczy poza działalnością operacyjną miała wpływ również wycena nieruchomości inwestycyjnych, dokonywana zgodnie z zasadami przyjętymi w polityce rachunkowości na koniec każdego kwartału oraz wycena posiadanych udziałów.

Wycena nieruchomości (aktywów) ma wpływ na wynik Spółki oraz wynik skonsolidowany TUP S.A. Opis metody wyceny oraz wartość przeszacowań zamieszczono jednostkowym sprawozdaniu finansowym TUP S.A. w punkcie 5.14 Akcje i udziały.

W 2011r. TUP Property oprócz prac związanych z rozpoczętymi w Grupie Kapitałowej projektami deweloperskimi prowadziła działania zmierzające do sprzedaży części portfela nieruchomości komercyjnych. Opis transakcji sprzedaży nieruchomości zawarto w dziale II punkt 2.6.1 Informacje o istotnych umowach.

W trakcie roku 2011r. Spółka stała się podmiotem dominującym wobec spółek celowych realizujących poszczególne projekty deweloperskie.

Podmioty zależne do TUP Property S.A.:

- **Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o.**

Spółka jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości w Katowicach przy ul. Bażantów o powierzchni 11 358 m², która przeznaczona jest na budowę pawilonu handlowo-usługowego

- **Forest Hill Sp. z o.o.**

Spółka jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości w Katowicach przy ul. Bażantów o powierzchni 50 544 m kw., na której realizowany jest projekt budowy osiedla mieszkaniowego Forest Hill. Na nieruchomości nie zostały rozpoczęte prace budowlane. Nieruchomość może stać się w przyszłości przedmiotem sprzedaży, lub podlegać umowie dotyczącej wspólnego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

- **Kino-Centrum Fordon Sp. z o.o.**

Spółka celowa powołana do realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego – centrum kulturalno – rozrywkowego z funkcjami usługowo – handlowo – biurowymi.

Celem inwestycji oprócz osiągnięcia sukcesu ekonomicznego jest także spełnienie oczekiwań mieszkańców poprzez stworzenie miejsca oferującego możliwość spędzania wolnego czasu w komfortowych warunkach.

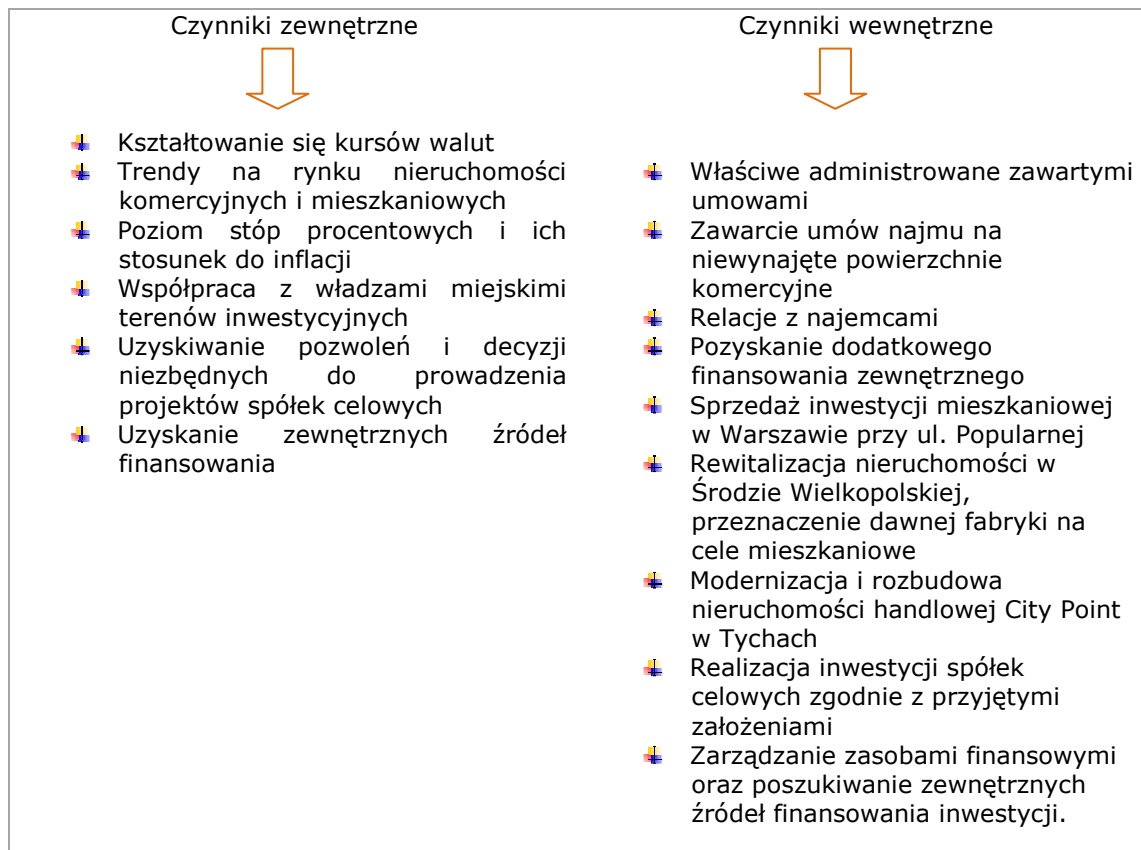
W okresie 2011r. Zarząd Spółki prowadził działania mające na celu uzyskanie finansowania inwestycji, zakończono prace nad Biznes Planem przedsięwzięcia. Rozpoczęto prace zmierzające do wyboru architekta projektu.

We wcześniejszych okresach (rok 2010 i 2011) poczyniono szereg prac przygotowawczych polegających na projektowaniu i przygotowaniu dokumentacji a także tworzeniu pierwszych wizualizacji oraz prowadzeniu negocjacji z potencjalnymi najemcami obiektu.

Wykonano badanie obszaru oddziaływania, siły nabywczej i opinii publicznej. Wyniki badań służą określeniu powierzchni komercyjnych oraz ich profilu. Spółka wraz z Miastem Bydgoszcz rozpoczęły w okresie III kwartału 2011r. procedurę zmiany Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) obejmującego inwestycję. Umożliwi to lepsze wykorzystanie terenu inwestycyjnego i zmniejszy koszt budowy. Nowy MPZP uwzględni dodatkową powierzchnię terenu

inwestycyjnego, która w części zostanie wykorzystana przez lokalną społeczność na cele sportowe. Miasto Bydgoszcz przewiduje uchwalenie zmienionego MPZP we wrześniu 2012r.

Czynniki mające wpływ na działalność Spółki i podmiotów zależnych:



X-press Couriers Sp. z o.o.

dane w tys. zł	01.01.11-31.12.11	01.01.10-31.12.10
Aktywa trwałe	1 112	1 315
Aktywa obrotowe	1 838	1 445
Przychody ze sprzedaży	6 871	5 407
Zysk/ Strata netto	182	- 1 376

Spółka polepszyła wynik na poziomie zysku netto o ponad 1,5 mln zł w stosunku do ubiegłego roku. Jednocześnie wynik EBITDA jest wyższy o ponad 1,1 mln zł. (w 2011r. 2 622 tys. zł, w 2010r. 1 449 tys. zł). Jest to rezultat implementacji strategii konsolidacji rynku firm lokalnych, racjonalizacji i restrukturyzacji kosztów oraz poszerzenia sieci franczyzowej. Sprzedaż punktów oraz otwarcie kolejnych punktów X-Store przyniosło oczekiwany efekt finansowy w postaci zwiększenia przychodów z działalności oraz ograniczenia ponoszonych kosztów (w przypadku sprzedaży punktów w ręce Agentów).

Spółka realizuje strategię konsolidacji rynku kurierskiego, swoje działania skierowała zwłaszcza na organizowanie nowych punktów X-Store – zarówno w ramach działających franczyzobiorców, jak również w postaci agencji.

W związku z programem konsolidacji rynku zrealizowano następujące działania:

→ Zawarto umowy sprzedaży X-Store:

- sprzedano 3 punkty na terenie warszawy oraz dwa punkty: w Krakowie i Zabierzowie

→ Rozszerzono sieć operacyjną:

- w maju 2011 otwarto nowy punkt X-Store we Wrocławiu
 - w lipcu 2011r. –otwarto oddział X-press Couriers w Katowicach, który zajmie się obsługą śląskiej aglomeracji miejskiej
 - otwarto punkty obsługi klienta na zasadzie franszyzy i agencji
- W ocenie Zarządu Spółki otwarte nowe punkty oraz zawarte umowy agencyjne spowodują wzrost przychodów o 20-30 tys. zł w skali miesiąca
- zakup baz danych kontrahentów

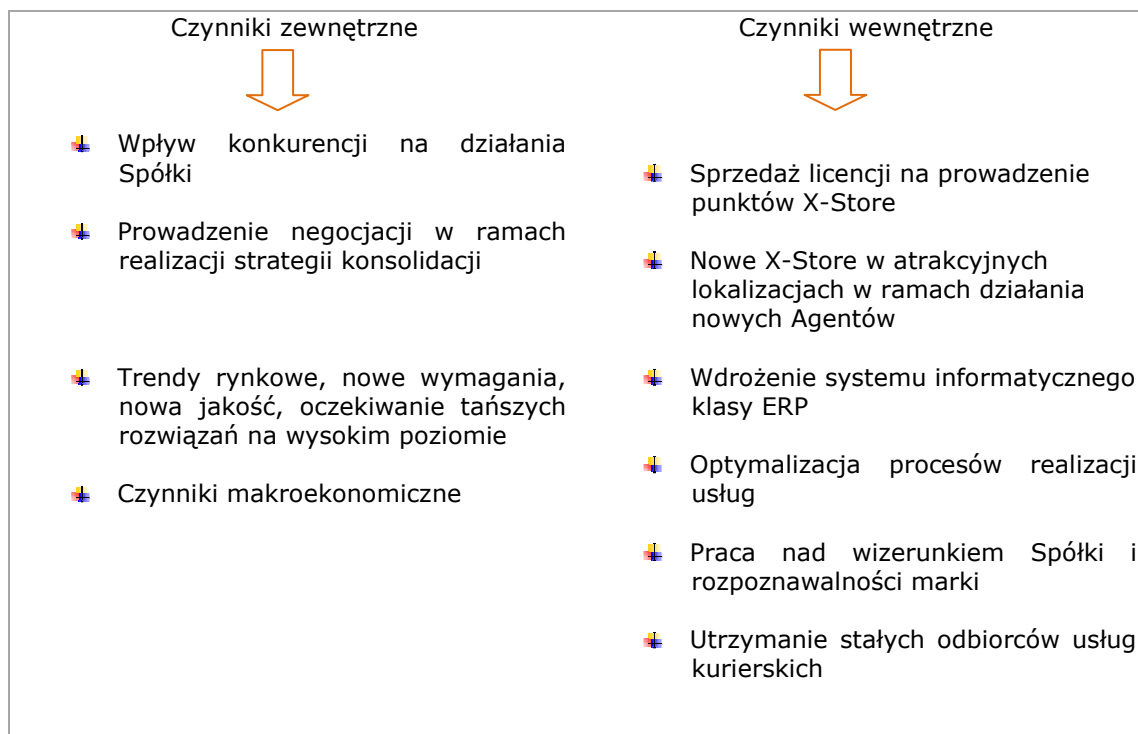
Nowe punkty X-Store powstają w atrakcyjnych lokalizacjach centrów biznesowych lub ich sąsiedztwie. Tym samym Spółka zapewnia odbiorcom łatwy i szybki dostęp do świadczonych usług.

Jednocześnie Zarząd zamierza kontynuować konsolidację rynków lokalnych w innych miastach poprzez przejęcia i umowy współpracy z lokalnymi firmami kurierskimi i zwiększanie portfela klientów, korzystających z sieci placówek X-Store. Obecnie X-press Couriers obsługuje poprzez swoje placówki około 20 lokalnych firm kurierskich w różnych miastach. Daje to spółce możliwość realizacji swoich strategicznych założeń operacyjnych polegających na konsolidacji przesyłek i obniżenia własnych kosztów operacyjnych.

Spółka zamierza sprzedawać kolejne licencje na prowadzenie X-Store w ręce Agentów oraz znaleźć nowe miejsca z myślą o otwarciu kolejnych punktów X-Store w głównych miastach Polski.

W sieci X-press Couriers działa obecnie 16 placówek X-Store. Zarząd zamierza otworzyć kolejne 15-20 placówek w roku 2012. Placówki obecne są zlokalizowane w Warszawie, Łomiankach (pod Warszawą), Poznaniu, Wrocławiu, Katowicach, Krakowie oraz Łodzi. Plany na 2012 obejmują te miasta jak również Szczecin i potencjalnie Lublin.

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



Roda Sp. z o.o. w likwidacji

Zarząd Spółki i jedyny udziałowiec - TUP S.A. na skutek:

- poniesionych strat w poprzednich okresach,
- kosztów związanych ze zwolnieniami grupowymi,
- zmniejszenia rentowności zleceń- ceny proponowane przez kontrahentów na poziomie dużo niższym niż koszty technicznego wytworzenia produktu

uznał za bezcelowe prowadzenie dalszej działalności podstawowej jaką jest przerób uszlachetniający.

W związku z powyższym dniu 14 stycznia 2011r. Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwałę o jej rozwiązaniu.

Działalność spółki w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2011 i 2010 prezentowana jest jako działalność zaniechana.

Spółka na zlecenie TUP Property, prowadzi działania przygotowujące inwestycję polegającą na rewitalizacji w swojej dotychczasowej siedzibie w Środzie Wielkopolskiej z funkcji produkcyjnej na mieszkaniową.

Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.

dane w tys. zł	01.01.11-31.12.11	01.01.10-31.12.10
Aktywa trwałe	1 679	1 780
Aktywa obrotowe	253	201
Przychody ze sprzedaży	1 656	1 558
Zysk/strata netto	-51	-132

Przychody Spółki w sezonie 2011 kształtowały się na poziomie o 6% wyższym w stosunku do roku 2010. Głównym źródłem przychodów, tak jak w ubiegłym roku pozostaje przechowanie jachtów w porcie. W grupie przychodów, największy wzrost zanotowano w usługach campingowych, parkingowych oraz czarterów jachtów.

Spółka osiągnęła za rok 2011 zysk z działalności operacyjnej w wysokości 152 tys. zł. Po odliczeniu kosztów finansowych i podatków spółka zanotowała stratę za rok 2011 w wysokości 51 tys. zł

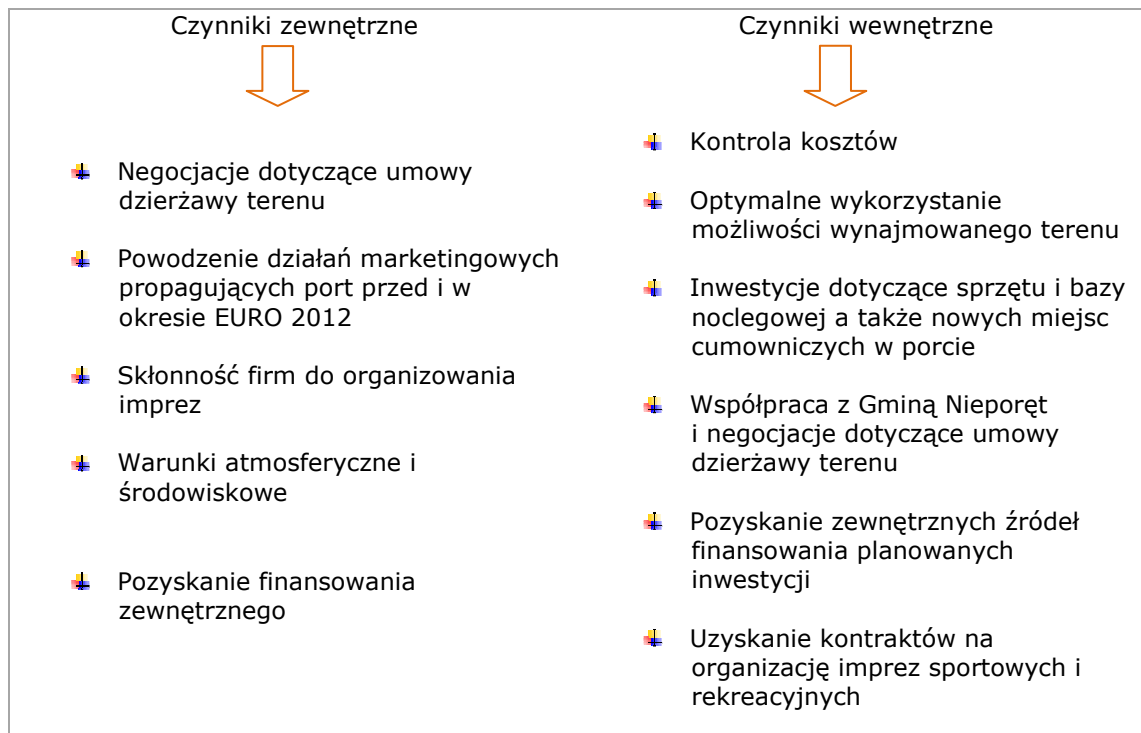
Z końcem 2011r. firma rozpoczęła inwestycje na polu campingowym mające na celu podniesienie jakości usług oraz realizację spodziewanego wzrostu przychodów.

Najistotniejsze dla działalności Spółki jest zawarcie nowej umowy dzierżawy terenu portu, który należy do Gminy. Obecny kontrakt kończy się w listopadzie 2012r. Spółka oczekuje zawarcia umowy z Gminą do końca I kwartału 2012r. Nowa umowa umożliwi kontynuowanie działalności, jej rozwój oraz realizację planowanych inwestycji w infrastrukturę portu a także uzyskanie finansowania zewnętrznego.

Planowane inwestycje obejmują: nowy sprzęt wodny, bazę noclegową (kolejne domki holenderskie), podłączenie do kanalizacji miejskiej, wymiana oświetlenia.

Wartość powyższych inwestycji to ok. 600 tys. zł. Planowane przychody z inwestycji to ok. 150 tys. zł rocznie. Spółka zamierza pozyskać finansowanie zewnętrzne na realizację ww. inwestycji. Spółka spodziewa się także zwiększenia przychodów w związku z Euro 2012.

Czynniki warunkujące działalność Spółki to:



Euroconstruction Sp. z o.o.

W okresie 2011r. Spółka nie prowadziła działalności produkcyjnej.

Działalność spółki w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2011 i 2010 prezentowana jest jako działalność zaniechana.

W okresie 2011r. Spółka kontynuowała sprzedaż maszyn do produkcji konstrukcji stalowych oraz do produkcji PCV, co pozwalało na bieżące regulowanie zobowiązań.

Powszechna Agencja Informacyjna S.A. (PAGI S.A.)

dane w tys. zł	01.01.11-31.12.11	01.01.10-31.12.10
Aktywa trwałe	3 659	3 049
Aktywa obrotowe	1 310	1 170
Przychody ze sprzedaży	7 390	7 030
Zysk/ Strata netto	66	369

Spółka posiada sieć teleinformatyczną opartą o technologię WiMax - bezprzewodowego dostępu do szerokopasmowego Internetu dla dużych obszarów. Spółka w kwietniu 2011r. przejęła część aktywów firmy Wavenet związanych ze świadczeniem usług internetowych.

W okresie III kwartału 2011r. Spółka poinformowała, że zaniechała starań przygotowujących ją do debiutu na rynku NewConnect. Z powodzeniem realizuje plany rozwojowe z wykorzystaniem zewnętrznych źródeł finansowania oraz środków własnych. W ocenie Spółki pozyskanie środków z rynku NewConnect w obecnym okresie czasu nie przyniosłoby oczekiwanych rezultatów i nie przyczyniłoby się do dynamiczniejszego rozwoju firmy.

2.4. Informacja dotycząca prowadzonej działalności badawczo – rozwojowej

W 2011r. TUP S.A. oraz podmioty zależne nie prowadziły działalności badawczo-rozwojowej.

2.5. Opis czynników ryzyka

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

Poniżej zaprezentowano główne rodzaje ryzyk i niepewności, które wpływają na podmiot dominujący oraz podmioty zależne i stowarzyszone. Zarząd dokłada wszelkich starań aby niwelować możliwości wystąpienia któregoś z niżej wymienionych ryzyk. Istotnym elementem jest obserwowanie rynku celem reagowania na zmieniające się warunki, podjęcia decyzji o wyjściu z inwestycji a także wykorzystania pojawiających się możliwości i potrzeb rynku.

➤ Ryzyko inwestycyjne i płynności

Ryzyko dotyczy wycen podejmowanych działań inwestycyjnych oraz stóp zwrotu a także odnosi się do płynności i zaangażowania środków na ich realizację.

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

Ryzyko odnosi się także do udzielonych przez TUP S.A. gwarancji i poręczeń. Stanowią one dla Spółki zobowiązanie warunkowe, które potencjalnie może zostać zrealizowane. Obowiązujące gwarancje i poręczenia dotyczą kredytów bankowych spółki TUP Property oraz płatności TUP Property w związku z umową o generalne wykonawstwo budynku mieszkaniowego. Ryzyko to jest minimalizowane poprzez monitorowanie zadłużenia, rewizję umów bankowych oraz negocjacje z bankami.

➤ Ryzyko otoczenia ekonomicznego i makroekonomiczne

Ryzyko dotyczy koniunktury gospodarczej w zakresie częstotliwości zawieranych transakcji na rynku deweloperskim. Uwzględnia także możliwość uzyskania finansowania zewnętrznego, pozyskania współinwestorów. Odnosi się także do regulacji prawnych w zakresie długiego oczekiwania na decyzje administracyjne, co może opóźniać założone w harmonogramie prac terminy realizacji inwestycji.

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

➤ Ryzyko konkurencji

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

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:

Chmielowskie Sp. z o.o.

➤ Ryzyko wyceny i inwestycyjne

Wycena posiadanej nieruchomości sporządzona przez rzeczoznawcę bazuje na obecnych wskaźnikach dotyczących cen ziemi i nieruchomości na rynku śląskim, cen materiałów budowlanych oraz założeniach strategicznych projektu. Ryzyko wyceny dotyczy zarówno zmian na rynku nieruchomości, wahań cen materiałów budowlanych oraz harmonogramu i zasad realizacji projektu.

Projekt Spółki obarczony jest ryzykiem powodzenia inwestycji. Spółka ogranicza ryzyko opierając się na doświadczeniach zagranicznych firm, które zrealizowały już tego typu projekty. Dodatkowo Spółka korzysta z doradztwa wysokiej klasy specjalistów z dziedziny projektowania i architektury, czynnie współpracuje z władzami miejskimi terenu inwestycyjnego, aby wyjść naprzeciw potrzebom rynkowym.

➤ **Ryzyko konkurencji**

Rozwój wysokiej jakości produktów obecnie niedostępnych na rynku śląskim mógłby ograniczyć rynek dla produktów proponowanych w projekcie.

➤ **Ryzyko realizacji inwestycji**

Ryzyko to dotyczy trudności w pozyskaniu finansowania zewnętrznego na realizację projektu. Wystąpienie ryzyka uzależnione jest od skłonności otoczenia makroekonomicznego w tym banków do ponoszenia ryzyka finansowania inwestycji.

Odnosi się zarówno do pozyskania kredytu bankowego, jak też emisji papierów wartościowych a także pozyskania partnera biznesowego do realizacji wspólnego przedsięwzięcia. Doświadczenia Spółki wskazują, że pozyskanie finansowania w obecnej sytuacji rynkowej jest utrudnione. Może to także znaleźć odzwierciedlenie w koszcie jego pozyskania oraz na poziomie zabezpieczeń instytucji finansowych.

W ocenie Zarządu w obecnej sytuacji rynkowej ryzyko to może się zrealizować. Zarząd minimalizuje prawdopodobieństwo wystąpienia ryzyka prowadząc rozmowy z instytucjami rynku, które mogłyby udzielić finansowania, rozważa emisję papierów dłużnych oraz prowadzi rozmowy dotyczące wyboru i warunków współpracy z Generalnym Wykonawcą projektu.

TUP Property S.A.

➤ **Ryzyko płynności**

Związane ograniczeniem warunków i dostępności kredytów inwestycyjnych.

Celem minimalizowania ryzyka Spółka monitoruje negocjuje warunki posiadanych umów kredytowych.

Innym obszarem ryzyka jest terminowe regulowanie płatności przez najemców nieruchomości komercyjnych. W ocenie Zarządu większość pozycji należności z tego tytułu nie jest zagrożona.

➤ **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 2011 r. około 83% przychodów Spółki pochodziło z tytułu umów najmu zawartych w Euro, z drugiej strony zaś około 53% 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 6.173 tys. PLN a wartość zadłużenia spadłaby o kwotę 3.942 tys. PLN, co wpłynęłoby negatywnie na wynik finansowy o kwotę 2.231 tys. PLN. Wzrost kursu EURO do waluty krajowej o 5% wpłynąłby pozytywnie na wynik finansowy o kwotę 2.231 tys. PLN.

➤ **Ryzyko stopy procentowej i walutowe**

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

W dniu 27 stycznia 2011 r. Spółka zawarła z BZ WBK S.A. transakcję IRS dotyczącą zabezpieczenia wysokości bazowej stopy procentowej dla połowy kwoty kredytu udzielonego przez BZ WBK S.A. na okres do 31.12.2012 r. na poziomie 1,78%.

Ryzyko walutowe minimalizowane jest poprzez określanie wysokości czynszów części umów najmu na bazie waluty zaciągniętych kredytów.

➤ **Ryzyko kredytowe**

Dotyczy umów kredytowych, których termin zapadalności mija w okresie roku.

Z końcem 2012r. wygasa umowa kredytu inwestycyjnego TUP Property zawartego z Bankiem Zachodnim BZ WBK. Ryzyko terminowej spłaty jest monitorowane i minimalizowane.

X-press Couriers Sp. z o.o.

➤ Ryzyko płynności

Ryzyko związane z dużą liczbą kontrahentów oraz regulowaniem płatności w wyznaczonym terminie. Zarząd monitoruje proces regulowania należności celem minimalizowania ryzyka.

➤ 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 związane jest z najmem powierzchni biurowych spółki w euro. Wzrost ryzyka notuje się przy kursie wymiany powyżej 4,20 zł. Koszty walutowe stanowią około 15% kosztów stałych. Ryzyko to niwelowane jest poprzez ponoszenie części kosztów przez Agentów i Francyzobiorców.

Ryzyko procentowe dotyczy umowy pożyczki zawartej z TUP S.A., która oprocentowana jest zmienną stopą procentową WIBOR.

Port Jachtowy Nieporeć Sp. z o.o.

➤ Ryzyko prowadzonej działalności

Teren, na którym Spółka prowadzi działalność jest własnością Gminy. W związku z tym istnieje ryzyko wypowiedzenia umowy najmu nieruchomości lub zaniechania kontynuacji.

Obecna umowa najmu wygasa w listopadzie 2012r. Spółka prowadzi rozmowy dotyczące przedłużenia dzierżawy terenu. Zgodnie z wiedzą Zarządu oraz przeprowadzonych rozmów z przedstawicielami Gminy, nowa umowa dzierżawy terenu zostanie zawarta w I połowie 2012r.

Na to ryzyko Spółka narażona jest w niewielkim stopniu. Spółka współpracuje z władzami gminnymi, współorganizuje imprezy na terenie portowym oraz wywiązuje się z warunków jakie przewidzianych umową z właścicielem terenu.

➤ Ryzyko stopy procentowej

Spółka narażona jest na występowanie ryzyka stopy procentowej z uwagi na zmienne oprocentowanie zaciągniętej pożyczki od TUP S.A.

➤ Ryzyko płynności i stopy procentowej

Ryzyko związane jest z osiąganiem nieregularnych przychodów z uwagi na sezonowość działalności Spółki. Spółka zabezpiecza się przed ryzykiem zawierając odpowiednio umowy z kontrahentami.

➤ Ryzyko konkurencji

Konkurencję stanowią hotele położone nad Zalewem Zegrzyńskim, które świadczą usługi o wyższym niż Spółka standardzie. Aby wyprzedzić konkurencję Spółka musi inwestować w rozwój i podwyższanie poziomu bazy noclegowej oraz zakup nowego sprzętu wodnego.

➤ Ryzyko makroekonomiczne

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

2.6. Umowy i transakcje zawarte w 2011r.

2.6.1. Umowy znaczące dla działalności

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

W okresie 2011r. TUP S.A. wraz z podmiotami zależnymi zawierała umowy mające na celu kontynuację prac związanych z inwestycjami deweloperskimi oraz wyjście z inwestycji w nieruchomości komercyjne.

Poszczególne Spółki zawarły umowy i listy intencyjne:

→ Zmiana Umowy Wspólników z Miastem Bydgoszcz

W dniu 26 maja 2011r. udziałowcy Spółki Kino-Centrum Fordon tj. TUP S.A. i Miasto Bydgoszcz zmieniły Umowę Wspólników, dostosowując postanowienia do zmienionych warunków rynkowych w zakresie uzyskania finansowania zewnętrznego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

Postanowiono, że termin uzyskania przez Kino-Centrum Fordon Sp. z o.o. (Spółka Celowa) finansowania przedsięwzięcia ze źródeł zewnętrznych zostanie przedłużony do dnia 21 lipca 2012r.

Miasto Bydgoszcz przekaze również Spółce Celowej, na podstawie odrębnej umowy, prawo do dysponowania w celach budowlanych Nieruchomością należącą do Miasta Bydgoszcz, na której zostanie przeprowadzony projekt inwestycyjny. Prawo do dysponowania Nieruchomością umożliwi przeprowadzenie procedur służących uzyskaniu pozwolenia na budowę, a co się z tym wiąże otrzymanie finansowania zewnętrznego, potrzebnego do realizacji przedsięwzięcia i w konsekwencji wniesienie Nieruchomości aportem do Spółki Celowej.

→ Transakcje z Bankami

- Transakcja SWAP na stopę procentową

W dniu 27 stycznia 2011r. TUP Property 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 wynosiła 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%.

Celem zawarcia transakcji IRS było wyeliminowanie ryzyka niekorzystnej zmiany stopy procentowej a tym samym uzyskanie stabilizacji kosztu finansowania w okresie trwania kredytu, tj. do 30.12.2012r.

- Aneks do umowy kredytowej

W dniu 23 września 2011r. TUP Property (Kredytobiorca) zawarła z DZ Bank Polska S.A. (Kredytodawca) Aneks do umowy kredytowej z dnia 24 czerwca 2010r.

Na podstawie aneksu wydłużeniu uległ okres amortyzacji kredytu z 13 do 19 lat oraz uległa zmniejszeniu wysokość miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych o kwotę ok. 25 tys. euro. Jednocześnie o 0,3 punktu procentowego została podwyższona marża banku, co powoduje wzrost kosztu odsetek o ok. 3 tys. euro miesięcznie. Dokładna wartość będzie zależała od referencyjnych stóp procentowych w danym okresie.

→ Sprzedaż nieruchomości komercyjnych TUP Property S.A.

- W dniu 30 maja 2011r. Spółka zawarła z osobą fizyczną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Jażdżewskiego. Cena sprzedaży wyniosła 745 tys. zł

- W dniu 21 lipca 2011r. Spółka zawarła z Portico Investments Poland Sp. z o.o. (kupująca) umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Katowicach przy ul. Uniwersyteckiej.
Cena sprzedaży nieruchomości wyniosła 1 726 tys. euro netto (powiększona o podatek VAT) i została zapłacona w dniu 22 lipca 2011r.
Sprzedana nieruchomość o powierzchni 1 543,65 m. kw., należała do portfela nieruchomości komercyjnych Spółki TUP Property i objęta jest długoterminową umową najmu z koncernem Jeronimo Martins - właścicielem sieci handlowej Biedronka.
Transakcja sprzedaży nieruchomości poprzedzona była zawarciem listu intencyjnego, a także aneksów, które opóźniały termin zawarcia umowy z przyczyn niezależnych od TUP Property S.A.
 - W dniu 25 lipca 2011r. Spółka zawarła z osobą fizyczną umowę sprzedaży nieruchomości (mieszkanie położone w Warszawie przy ul. Hożej) za kwotę 700 tys. zł.
 - W dniu 5 września 2011r. Spółka zawarła z osobami fizycznymi umowę sprzedaży nieruchomości komercyjnej w Łąncucie. Cena sprzedaży nieruchomości wynosi 940 tys. zł.
- Generalny wykonawca dla inwestycji w Warszawie przy ul. Popularnej
W dniu 26 sierpnia TUP Property zawarła z Omex Construction Sp. z o.o. umowę na generalne wykonawstwo wielorodzinnego domu mieszkaniowego „Popularna 38”.
Prace budowlane rozpoczęły się we wrześniu i potrwać około roku. Nabywcy mieszkań będą mogli się do nich wprowadzić w I kwartale 2013r.
- Umowy X-press Couriers konsolidujące rynek kurierski
W związku z programem konsolidacji rynku zrealizowano następujące działania:
- Zawarto umowy sprzedaży X-Store w ręce Agentów:
 - Rozszerzanie sieci operacyjnej
 - Nowe punkty X-store
 - Zakupy baz danych kontrahentów
 - Umowy agencyjne

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

→ Pozwolenie na budowę pawilonu handlowo-usługowego w Katowicach
W dniu 21 stycznia 2011r. TUP Property S.A. uzyskała pozwolenie na budowę pawilonu handlowo-usługowego o powierzchni 3 300 m² wraz z dojazdem i infrastrukturą na nieruchomości zlokalizowanej w Katowicach przy ul. Bażantów. Pozwolenie to zwiększa wartość użytkową i potencjał posiadanej nieruchomości. Powierzchnia nieruchomości przy ul. Bażantów wynosi 8,2 ha, natomiast pawilon handlowy zajmie powierzchnię 1,1 ha.
Kompleks handlowy posłuży zarówno mieszkańcom istniejących osiedli Millenium i Odrodzenia jak i planowanego przez TUP Property osiedla Forest Hill.

→ Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla nieruchomości w Katowicach
Rada Miasta Katowice w dniu 28 lutego 2011r. podjęła uchwałę nr VI/55/11 w sprawie Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) dla obszaru położonego w Katowicach przy ul. Bażantów, na którym Spółka prowadzi projekt budowy osiedla mieszkaniowego Forest Hill. Do czasu uchwalenia nowego MPZP teren ten przeznaczony był pod zabudowę przemysłową i logistyczną.
MPZP stał się prawomocny w dniu 21 maja 2011r. Nieruchomości zostały wycenione przez niezależnego rzeczoznawcę u wniesione aportem do spółek celowych.
Spółka zabiegała o zmianę MPZP od 2007r.

2.6.2. Istotne transakcje wewnątrz Grupy Kapitałowej

Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe, wraz z ich kwotami oraz informacjami określającymi charakter tych transakcji

Transakcje zawierane pomiędzy podmiotami tworzącymi portfel inwestycyjny TUP zawierane są na warunkach rynkowych. Zaprezentowano je w nocy objaśniającej nr 34.1 do skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego.

Istotne transakcje zawarte wewnątrz Grupy Kapitałowej:

→ Sprzedaż udziałów spółek celowych oraz wniesienie aportu w postaci nieruchomości w zamian za udziały w podwyższonym kapitale zakładowym. TUP Property stał się właścicielem spółek Centrum Handlowe Bażanty i Forest Hill.

→ Sprzedaż udziałów Kino-Centrum Fordon

TUP Property nabyła od TUP S.A. udziały spółki Kino-Centrum Fordon

→ Sprzedaż udziałów Chmielowskie

TUP Property S.A., nabyła 2% udziałów Chmielowskie Sp. z o.o.

Informacje dotyczące ww. transakcji sprzedaży udziałów zamieszczono w dziale I Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej w punkcie 1.2 Struktura organizacyjna i zmiany.

→ Kapitał zakładowy i zapasowy w Spółce Port Jachtowy Nieporęt

W dniu 22 września 2011r. podczas Walnego Zgromadzenia TUP S.A. –jako jedyny udziałowiec Spółki, podjął uchwałę o obniżeniu kapitału zakładowego Spółki Porty Jachtowy Nieporęt z wysokości 1 mln zł do 0,3 mln zł poprzez obniżenie wartości nominalnej udziału do kwoty 300 zł za jeden udział. Kwota o którą obniżono kapitał została przeznaczona na pokrycie części straty z lat ubiegłych, niepokryta część straty zostanie pokryta z dochodów przyszłych okresów.

Uchwalono także, że pożyczka w kwocie 1,6 mln zł zaciągnięta w TUP S.A. zostanie przeznaczona na kapitał zapasowy. Dzięki ww. czynnościom zmniejszeniu uległo zadłużenie Spółki w TUP S.A. do kwoty kapitału 702 tys. zł (oraz zmniejszeniu ulegną naliczane odsetki) a kapitał zakładowy spółki stał się dodatni.

→ Umowa o współpracy w realizacji projektu

W dniu 22 lipca 2011r. TUP Property (zleceniodawca) zawarła z Roda Sp. z o.o. w likwidacji umowę o współpracy. Umowa dotyczy realizacji projektu rewitalizacji nieruchomości położonej w Środzie Wielkopolskiej. Nieruchomość ta należy do TUP Property S.A., natomiast Roda prowadziła tam działalność produkcyjną.

W związku z tym Roda będzie świadczyła usługi doradcze oraz poczyni działania zmierzające do zmiany przeznaczenia nieruchomości a w rezultacie realizacji budowy i sprzedaży nieruchomości. Wynagrodzenie zleceniobiorcy wynosi 1 500 tys. zł

2.6.3. Informacje o udzielonych pożyczkach

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

W 2011 r. zawarto następujące umowy pożyczek:

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

Nazwa podmiotu	Data	Kwota i waluta	Opis
Umowy pożyczek zawarte z TUP (pożyczkodawca)			
Roda Sp. z o.o.	5.01.11	30 tys. zł	Oprocentowanie: WIBOR 3M plus 2,6% marży Termin spłaty: 31.12.2011r.
Roda Sp. z o.o.	9.02.11	85 tys. zł	Oprocentowanie: WIBOR 3M plus 2,6% marży Termin spłaty: 31.03.2011r.
Roda Sp. z o.o.	25.02.11	20 tys. zł	Oprocentowanie: WIBOR 3M plus 2,6% marży Termin spłaty: 31.03.2011r.
Chmielowskie Sp. z o.o.	30.05.11	165 tys. zł	Oprocentowanie: WIBOR 3M plus 2,6% marży Termin spłaty: 31.12.2012r.
Chmielowskie Sp. z o.o.	4.08.11	170 tys. zł	Oprocentowanie: WIBOR 3M plus 2,6% marży Termin spłaty: 31.12.2012r.
Chmielowskie Sp. z o.o.	18.11.11	80 tys. zł	Oprocentowanie: WIBOR 3M plus 2,5% marży Termin spłaty: 31.12.2012r.
Euroconstruction Sp. z o.o.	3.11.11	70 tys. zł	Oprocentowanie: WIBOR 3M plus 2,5% marży Termin spłaty: 30.06.2012r.
Duncon Bikes Sp. z o.o.	27.01.11	10 tys. zł	Oprocentowanie: WIBOR 3M plus 2,6% marży Termin spłaty: 31.12.2011r.

- ✚ Z dniem 30 grudnia 2011r. przedłużono lub skonsolidowano następujące pożyczki udzielone przez TUP S.A.

- Umowa konsolidacji pożyczek udzielonych Spółce Duncon na kwotę:
Kapitał: 2 607 tys. zł
Odsetki: 389 tys. zł
Oprocentowanie: WIBOR 3M plus 2,5% marża
Nowy termin spłaty: 30.06.2012r.
- Przedłużenie umów pożyczek udzielonych Spółce Roda w likwidacji
Kapitał pożyczek razem: 780 tys. zł
Odsetki: 30,3 tys. zł
Nowy termin spłaty: 29 lutego 2012r.
- Umowa konsolidacji pożyczek udzielonych Spółce X-press Couriers
Kapitał: 1 210 tys. zł
Odsetki: 114 tys. zł
Oprocentowanie: WIBOR 1M plus 2,5 % marża
Nowy termin spłaty: 31 grudnia 2012r.

2.6.4. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych kredytach

Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności

W omawianym okresie nie miały miejsca wypowiedzenia umów kredytów lub pożyczek. Stroną umów kredytowych oraz aneksów do obowiązujących umów była TUP Property S.A. W okresie 2011r. zawarto następujące transakcje:

- Transakcja SWAP na stopę procentową
- Aneks do umowy kredytowej

Informacje dotyczące powyższych transakcji zawarto w Dziale II Działalność Grupy Kapitałowej w 2011r. punkcie 2.6.1 Umowy znaczące dla działalności.

2.7. 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:

- ✚ W dniu 8 września 2011r. TUP S.A. udzieliła TUP Property S.A. gwarancji zabezpieczającej płatność wynikającą z umowy o generalne wykonawstwo budynku mieszkaniowego przy ul. Popularnej w Warszawie. Kwota gwarancji wynosi 3 780 tys. zł
Wynagrodzenie TUP S.A. z tytułu gwarancji obejmuje: prowizję w wysokości 18,9 tys. zł oraz kwotę stanowiącą 0,35% gwarancji płatną kwartalnie.
- ✚ Na dzień 31 grudnia 2011r. obowiązują poręczenia udzielone przez TUP S.A. – spółce TUP Property:
 - poręczenie nieodnawialnego długoterminowego kredytu udzielonego Spółce przez DZ Bank Polska S.A. Wysokość poręczenia: do 40 600 tys. eur
Termin: do 24 czerwca 2023r.
 - poręczenie kredytu udzielonego przez BZ WBK S.A.
Wysokość poręczenia: 17 186 tys. eur
Termin: do 31 grudnia 2015r.

W ocenie Zarządu Spółki nie występuje znaczące ryzyko, związane z realizacją zobowiązań kredytowych spółki zależnej. W związku z tym nie utworzono rezerwy na ewentualne zobowiązania związane z powyższymi gwarancjami.

2.8. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem

W 2011 r. Spółka oraz jednostki zależne nie były stroną w istotnych postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej których wartość jednostkowa lub łączna stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych TUP S.A.

III WYNIKI FINANSOWE

3.1. Zdarzenia mające wpływ na działalność

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

- ✚ Odpis aktualizujący należność za nieruchomość objętą projektem Modena Park

Zarząd TUP S.A. dnia 8 marca 2012r. podjął Uchwałę dotyczącą podjęcia czynności egzekucji należności od Spółki Modena Park (Dłużniczka, podmiot zależny od Opal Property Developments, należący do Grupy Kapitałowej Meydan Group). Należność stanowi drugą część ceny za nieruchomość objętą projektem Modena Park (Należność), która jest wymagalna od dnia 24 czerwca 2011r. Spółka TUP posiada następujące zabezpieczenia płatności Należności:

1. Postanowienie Sądu o nadaniu klauzuli wykonalności na art. 5 aktu notarialnego z dnia 24 czerwca 2010r., co do obowiązku zapłaty Spółce TUP kwoty 31 mln zł, tytułem płatności Należności powiększonej o odsetki. Modena Park poddała się egzekucji płatności Należności w trybie Art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do maksymalnej kwoty 31 mln zł.

Akt notarialny z dnia 24 czerwca 2010r. stanowił porozumienie co do warunków spłaty należności, uznania długu i oświadczenie o poddaniu się egzekucji.

2. Hipotekę kaucyjną łączną do kwoty 31 mln zł na sprzedanych nieruchomościach, na drugim miejscu po hipotece na rzecz Banku Kredytodawcy Dłużniczki.

3. The Letter of Comfort – dokument z dnia 13.11.2007r. gwarantujący, że Grupa Kapitałowa Meydan Group (właściciel spółek należących do Rodziny Meydan) wywiąże się z obowiązków wynikających z umowy sprzedaży nieruchomości Modena Park, podpisany przez osobę uprawnioną do reprezentowania Meydan Group.

Spółka otrzymała informację Sądu Rejonowego w Poznaniu, gdzie Dłużniczka złożyła wniosek o upadłość, która potwierdza wartość nieruchomości objętej projektem Modena Park na kwotę w granicach od 50 do 54 mln zł. Stanowi to potwierdzenie wartości nieruchomości ujętej w wycenie sporządzonej przez rzeczoznawcę w grudniu 2010r.

Zarząd Spółki prowadził z Bankiem Kredytodawcą Dłużniczki rozmowy dotyczące możliwości wspólnej realizacji i finansowania projektu, które nie przyniosły oczekiwanego rezultatu.

Zgodnie z polityką rachunkowości w zakresie należności wątpliwych o okresie przeterminowania powyżej 6 miesięcy, Zarząd Spółki dokonuje analizy sytuacji finansowej oraz w razie uzasadnionej obawy utraty należności tworzy odpis aktualizujący w wysokości do 100% kwoty zadłużenia.

W oparciu o Uchwałę Zarząd Spółki podjął decyzję o utworzeniu odpisu aktualizującego Należność.

Odpis aktualizujący Należność w wysokości 16 391 tys. zł dotyczy IV kwartału 2011r. i zostanie uwzględniony w sprawozdaniu finansowym TUP S.A. sporządzonym za 2011r.

W poprzednich okresach sprawozdawczych z uwagi na niepewność co do spłaty wierzytelności przez Dłużniczkę, Zarząd TUP S.A. decydował o następujących odpisach aktualizujących Należność: 12 mln zł na dzień 31.12.2010r. oraz 1 450 tys. zł na dzień 30.06.2011r.

Odpis aktualizujący należność sporządzony na dzień 31.12.2011r. jako zdarzenie jednorazowe wpłynął na stratę wykazaną w sprawozdaniu finansowym TUP S.A. oraz skonsolidowanym Grupy Kapitałowej TUP.

Wycena akcji i udziałów spółek z portfela inwestycyjnego oraz wycena nieruchomości

Wynik finansowy TUP S.A. kalkulowany jest w oparciu o wyceny akcji i udziałów spółek zależnych i 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”. Pozytywny wpływ na wynik miała wycena spółki TUP Property. Wynik z przeszacowania wartości akcji tej spółki wyniósł 11 798 tys. zł, w związku z wyceną posiadanych nieruchomości. Szczególny wpływ na wzrost wartości nieruchomości Spółki w 2011r. TUP Property miało uchwalenie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla nieruchomości położonej w Katowicach przy ul. Bażantów, dzięki czemu wzrosła wartość nieruchomości, wyceniona przez niezależnego rzeczoznawcę.

TUP S.A. osiągnęła pozytywny wynik z działalności operacyjnej w wysokości 4 168 tys. zł.

Wpływ na wynik skonsolidowany Grupy Kapitałowej ma wycena nieruchomości, które posiadają poszczególne podmioty zależne od TUP.

Wynik z przeszacowania wartości nieruchomości inwestycyjnych wyniósł 17 292 tys. zł. Największy wpływ na wzrost wartości nieruchomości w 2011r. miało uchwalenie ww. Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla nieruchomości położonej w Katowicach przy ul. Bażantów.

Grupa Kapitałowa osiągnęła pozytywny wynik z działalności operacyjnej w wysokości 16 736 tys. zł.

Szczegółowy opis metod wyceny nieruchomości oraz akcji i udziałów Spółek zależnych zaprezentowano w sprawozdaniu finansowym TUP S.A. w punkcie 5.14 Akcje i udziały.

3.2. Charakterystyka struktury aktywów i pasywów skonsolidowanego bilansu

	31.12.2011		31.12.2010		dynamika
	tys. zł	udział %	tys. zł	udział %	
Aktywa trwałe	245 644	85,9%	269 768	90,2%	91,1%
Aktywa obrotowe	40 337	14,1%	29 147	9,7%	138,4%
Aktyw sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	19	0,0%	317	0,1%	-
Suma aktywów	286 000		299 232		95,6%

Suma aktywów na dzień 31.12.2011r. wyniosła 286 000 tys. zł i była niższa od wartości aktywów na dzień 31.12.2010r. o 4,4 %. Aktywa trwałe stanowiły prawie 86% sumy aktywów. Aktywa trwałe sklasyfikowane jako do sprzedaży odnoszą się do firmy Roda Sp. z o.o. w likwidacji oraz Euroconstruction i zostały zamieszczone w tej pozycji z uwagi na działalność zaniechaną.

	31.12.2011		31.12.2010		dynamika
	tys. zł	udział %	tys. zł	udział %	
Aktywa trwałe	245 644		269 768		91,1%
Rzeczowe aktywa trwałe	1 831	0,7%	2 455	0,9%	74,6%
Nieruchomości inwestycyjne	230 788	94,0%	250 459	92,8%	92,1%
Wartości niematerialne i prawne	66	0,0%	117	0,0%	56,4%
Wartość firmy	4 337	1,8%	4 337	1,6%	100,0%
Akcje i udziały	597	0,2%	582	0,2%	102,6%
Należności długoterminowe	121	0,0%	137	0,1%	88,3%
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	0,0%	1 800	0,7%	0,0%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 904	3,3%	9 310	3,5%	84,9%
Pozostałe aktywa trwałe	0	0,0%	571	0,2%	0,0%

94% struktury aktywów trwałych stanowią nieruchomości inwestycyjne, które prezentują portfel nieruchomości komercyjnych spółki TUP Property, nieruchomość przeznaczoną do budowy Eko-Miasteczka Siewierz spółki Chmielowskie a także nieruchomość w Katowicach przy ul. Bażantów spółek Forest Hill i Centrum Handlowe Bażanty. W związku z przeniesieniem części nieruchomości spółki Chmielowskie z pozycji nieruchomości inwestycyjne do zapasów, pozycja ta zmniejszyła się w porównaniu do 2010r.

W związku z powyższym wzrósł poziom aktywów obrotowych (najwięcej pozycja zapasy). Zmniejszeniu uległa także kwota pozostałych należności, która dotyczy płatności drugiej części ceny za sprzedaż nieruchomości objętej projektem Modena Park.

Zarząd TUP S.A., która jest właścicielem tej należności po analizie sytuacji finansowej Dłużniczki, podjął decyzję o dokonaniu odpisu aktualizującego tą należność na dzień 31.12.2011r. w kwocie 16 391 tys. zł. W poprzednich okresach sprawozdawczych Zarząd dokonywał następujących odpisów aktualizujących: na dzień 31.12.2010r. 12 000 tys. zł i na dzień 30.06.2011r. 1 450 tys. zł.

	31.12.2011		31.12.2010		dynamika
	tys. zł	udział %	tys. zł	udział %	
Aktywa obrotowe	40 337		29 147		138,4%
Zapasy	34 892	86,5%	6 059	20,8%	575,9%
Należności z tytułu dostaw i usług	2 479	6,1%	1 791	6,1%	138,4%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0,0%	94	0,3%	0,0%
Pozostałe należności	524	1,3%	17 206	59,0%	3,0%
Pozostałe aktywa finansowe	1 800	4,5%	1 926	6,7%	93,5%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	528	1,3%	1 751	6,0%	30,2%
Rozliczenia międzyokresowe	114	0,3%	320	1,1%	35,6%

	31.12.2011		31.12.2010		dynamika
	tys. zł	udział %	tys. zł	udział %	
Pasywa razem	286 000		299 232		95,6%
Kapitał własny	178 867	62,5%	196 053	65,5%	91,2%
Zobowiązania krótkoterminowe	39 202	13,7%	9 338	3,1%	419,8%
Zobowiązania długoterminowe	67 931	23,8%	93 841	31,4%	72,4%

W okresie 2011r. największe zmiany zaszły w pozycjach zobowiązań długo i krótkoterminowych. Wiąże się to ze zbliżającym się wraz z końcem 2012r. terminem wymagalności kredytu, jaki TUP Property S.A. zaciągnęła w latach ubiegłych na refinansowanie zakupu nieruchomości.

3.3. Wielkości ekonomiczno – finansowe

Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno – finansowych ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym

	2011	2010
MARŻA EBIT	66%	117%
zysk operacyjny/przychody ze sprzedaży		

Marża EBIT uległa znacznemu zmniejszeniu w porównaniu do wartości uzyskanej w 2010r. Przyczyny należy upatrywać w znacznym obniżeniu zysku operacyjnego, który wyniósł 16 736 tys. zł i był niższy niż w 2010r. o 11 562 tys. zł. Na zmniejszenie wartości zysku operacyjnego główny wpływ miało zmniejszenie wyniku ze zbycia i przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych. Przychody uległy nieznacznemu zwiększeniu w porównaniu z osiągniętymi za rok 2010.

	2011	2010
Wskaźnik wykorzystania efektywności majątku trwałego	0,10	0,09
przychody ze sprzedaży/ aktywa trwałe		

W porównaniu z 2010r. majątek Spółki wykorzystywany był nieco bardziej efektywnie.

	2011	2010
Rentowność aktywów	(5,7)%	2,8%
zysk netto/aktywa ogółem		

	2011	2010
Rentowność kapitału własnego	(9,1)%	4,3%
zysk netto/kapitał własny		

Wartości wskaźników rentowności osiągnęły ujemne poziomy. Przyczyny należy upatrywać w wykazanej w 2011r. stracie netto. Główny wpływ na taki wynik miało jednorazowe wydarzenie jakim była realizacja ww. odpisu aktualizującego należność, stanowiącą drugą część ceny za nieruchomość objętą projektem Modena Park.

	2011	2010
Udział kapitału pracującego w całości aktywów	0,4%	6,6%
kapitał obrotowy (majątek obrotowy-zobowiązania krótkoterminowe -rmk bierne)/aktywa ogółem		

Znaczący spadek wartości wskaźnika wynika ze wzrostu zapasów (do których wniesiono część wycenionej nieruchomości inwestycyjnej spółki Chmielowskie) a także zobowiązań krótkoterminowych (z uwagi na przekwalifikowanie kredytu spółki TUP Property z pozycji

długoterminowej do krótkoterminowej)). Jednocześnie należy zwrócić uwagę na zmniejszeni pozycji aktywów ogółem w porównaniu do roku 2010.

3.4. Ocena zarządzania zasobami finansowymi

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

	2011	2010
Płynność		
Wskaźnik bieżącej płynności	1,03	3,12
aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe		
Wskaźnik szybkiej płynności	0,14	2,44
(aktywa bieżące-zapasy-RMC)/pasywa bieżące		

Wskaźniki płynności w porównaniu do 2010r. uległy obniżeniu.

Tak, jak w przypadku wyżej prezentowanych wskaźników wpływ na wskaźniki płynności mają głównie obniżenie stanu należności i wzrost wartości zapasów.

	2011	2010
Stopa zadłużenia	37%	34%
zobowiązania ogółem/aktywa ogółem		

	2011	2010
Pokrycie zadłużenia kapitałem własnym	1,7	1,9
k.własny/zobowiązania wraz z rezerwami		

	2011	2010
Trwałość struktury finansowania	0,6	0,7
kapitał własny/pasywa ogółem		

Wartości wskaźników informujących o finansowaniu działalności w latach 2010-2011 utrzymywały się na bezpiecznym poziomie. Kapitał własny Grupy Kapitałowej pozwala w całości na pokrycie aktywów zaangażowanych długoterminowo.

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

Stosunkowo niski poziom zadłużenia Grupy Kapitałowej otwiera możliwości wykorzystania zewnętrznych źródeł finansowania, celem realizacji planowanych przedsięwzięć inwestycyjnych. Uzyskanie finansowania zewnętrznego na realizację nowatorskich projektów nie jest łatwe do uzyskania z uwagi na potencjalnie wyższe ryzyko inwestycyjne. Zarząd dokłada wszelkich starań aby bieżąco weryfikować sytuację finansową poszczególnych Spółek oraz efektywnie zarządzać posiadanym majątkiem.

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

Istotne pozycje pozabilansowe dotyczą poręczeń i gwarancji udzielonych przez TUP S.A. podmiotom zależnym lub stowarzyszonym głównie z tytułu zaciągniętych kredytów bankowych. Informacje te zostały przedstawione w niniejszym sprawozdaniu Zarządu w dziale II „Działalność Grupy Kapitałowej w 2011r.” w punkcie 2.7 „Informacje o poręczeniach i gwarancjach” a także w nocie objaśniającej nr 36.1 do skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego.

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

TUP S.A. nie publikowała prognozy wyniku finansowego za rok 2011.

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

W 2011r. 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. Rada Nadzorcza TUP S.A. nadzoruje prace zarządu oraz bieżącą działalność finansową.

IV PODMIOT UPRAWNIONY DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Badania sprawozdań finansowych TUP S.A. oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych za 2011r. zostały przeprowadzone przez HLB M2 Audyt Sp. z o.o., zgodnie z umową zawartą w dniu 29 czerwca 2011r.

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

V ŁAD KORPORACYJNY

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

Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

Spółka stosuje obowiązujące w Polsce zasady ładu korporacyjnego, zebrane w dokumencie „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.

Informacja dotycząca odstąpienia od przestrzegania zasad Ładu Korporacyjnego w 2011 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 udostępniła stronę internetową w wersji angielskiej, jednak w zakresie węższym niż wskazany w dokumencie 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 1.3 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 1.4.

Informacje na temat pozostałej działalności społecznej

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.

Spółka w miarę możliwości wspiera także różne formy ekspresji artystycznej i kulturalnej w ramach spotkań z partnerami biznesowymi.

W grudniu 2011r. partnerzy biznesowi zostali zaproszeni na spotkanie artystyczne do Centrum Sztuki Współczesnej, gdzie miała miejsce prezentacja specjalna projektu REGRES-PROGRES. Autorzy zaproszeni do realizacji tego projektu odpowiadali w swoich pracach na pytanie: czy w nadchodzących latach powinniśmy oczekiwać progresu, w ramach dalszego rozwoju kapitalistycznego systemu produkcji? czy raczej regresu, który może okazać się regresem szczęśliwym?

W ramach działalności społecznej, pracownicy Spółki uczestniczyli w przedsięwzięciu Szlachetna Paczka.

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

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.

Fundusze przekazane w ramach Gali Operowej 6 grudnia 2008 zostały przeznaczone na programy dofinansowania świetlic środowiskowych.

TUP w 2007r. był również głównym sponsorem konserwacji znanego polskiego dzieła pędzla Jana Matejki „Konstytucja 3 Maja”. Przekazywał także fundusze mniejszym projektom jak choćby Ogólnopolski Przegląd Form Dokumentalnych „BAZAR”, który wspierany jest już od 4 lat.

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.

Prezes Zarządu
Robert Jacek Moritz