



RAPORT PÓŁROCZNY

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ TUP W I PÓŁROCZU 2012R.



SIERPIEŃ 2012R.

Spis treści

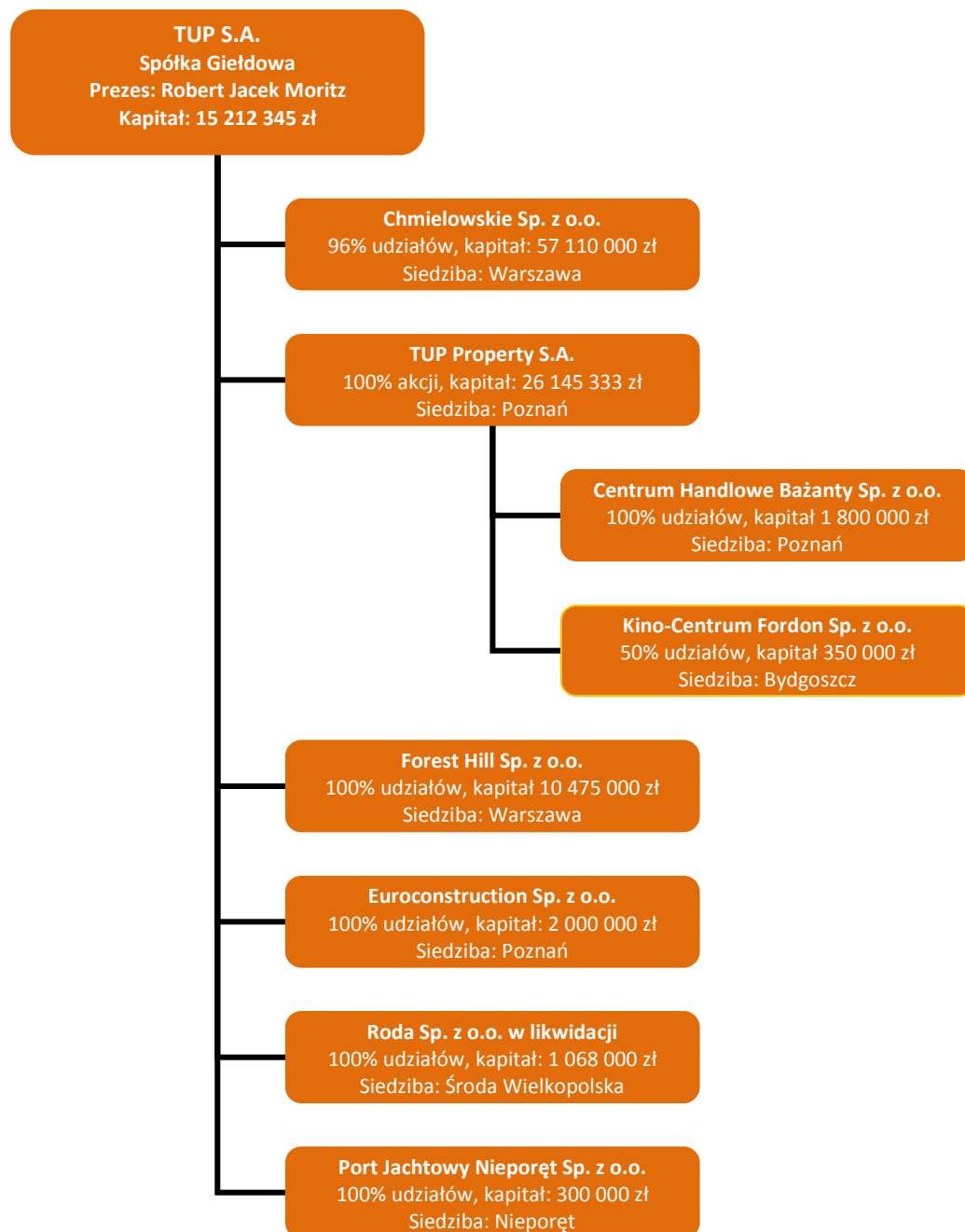
I INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ	2
1. Organizacja Grupy Kapitałowej	2
2. Kapitał i struktura właścicielska	4
II DZIAŁALNOŚĆ W I PÓŁROCZU 2012R	6
1. Informacje istotne dla oceny działalności oraz czynniki mające wpływ na działalność	6
2. Ryzyka i zagrożenia oraz zarządzanie ryzykiem finansowym	17
3. Sezonowość i cykliczność działalności	20
III POZOSTAŁE INFORMACJE	21
1. Prognozy wyniku finansowego	21
2. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych pap. wartościowych	21
3. Informacje o dywidendzie	21
4. Transakcje z podmiotami powiązanymi	21
5. Postępowania sądowe	22
6. Poręczenia i gwarancje	23
IV OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	24

I INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

1. Organizacja Grupy Kapitałowej

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

*Struktura organizacyjna oraz zmiany w strukturze organizacyjnej wraz z podaniem ich przyczyn.
Dane na dzień przekazania raportu za I półrocze 2012r.*



**Podmioty
stowarzyszone**

Duncon Bikes Sp. z o.o.
46,53% udziału w głosach na WZ

X-press Couriers Sp. z o.o.
21,96% udziału w głosach na WZ

Powszechna Agencja Informacyjna S.A. (PAGI)
15,35% udziału w głosach na WZ

W okresie I półrocza 2012r. oraz do dnia przekazania raportu za I półrocze 2012r. zaszły następujące zmiany w strukturze organizacyjnej Grupy Kapitałowej:

-  Sprzedaż udziałów Chmielowskie Sp. z o.o.
W dniu 14 czerwca 2012r. 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 1 750 tys. zł.
W wyniku transakcji (oraz zawartej w poprzednim okresie) TUP S.A. posiada 96% udziałów Chmielowskie Sp. z o.o., pozostałe 4 % udziałów należą do TUP Property S.A.
-  Dywidenda w formie udziałów Forest Hill Sp. z o.o.
W dniu 2 lipca 2012r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie TUP Property S.A. podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy za 2011 oraz o wypłacie z zysku skumulowanego z lat ubiegłych. Zgodnie z uchwałą zysk wypracowany przez TUP Property S.A. w kwocie 11 761 tys. zł oraz część zysku skumulowanego z lat ubiegłych w kwocie 6 040 tys. zł została przeznaczona na wypłatę dywidendy w postaci udziałów Spółki zależnej Forest Hill, w której TUP Property posiada wszystkie udziały. Wartość udziałów została wyceniona w wartości godziwej na kwotę 17 801 tys. zł. TUP S.A. stała się podmiotem dominującym wobec Forest Hill Sp. z o.o.
-  Sprzedaż udziałów X-press Couriers Sp. z o.o.
W dniu 5 lipca 2012r. TUP S.A. zawarła umowę sprzedaży udziałów reprezentujących 50,11% kapitału zakładowego X-press Couriers. Udziały zostały sprzedane Inwestorowi, którym są działające w porozumieniu osoby fizyczne i prawne. Z dniem zawarcia umowy sprzedaży udziałów zmienił się status X-press Couriers. Spółka jest podmiotem stowarzyszonym z TUP S.A.
Sprzedaż udziałów X-press Couriers stanowi element procesu wyjścia z inwestycji, która podlegała procesom rewitalizacji przeprowadzonym przez TUP S.A.
Parametry transakcji zostały przedstawione w dziale II Działalność w I półroczu, pkt.1.1 Informacje istotne dla oceny działalności.

Ww. operacje mają na celu porządkowanie struktury formalno-prawnej Grupy Kapitałowej, przekazanie odpowiedzialności za realizację inwestycji podmiotom do tego najlepiej przygotowanym a także wyjście z inwestycji zrewitalizowanych projektów.

Zaangażowanie kapitałowe TUP S.A. na dzień przekazania raportu**Spółki TUP S.A.**

Nazwa Spółki	Wartość aktywów TUP S.A. wg cen nabycia	Wycena aktywów TUP S.A.	Podmiot dominujący	Posiadany % kapitału zakładowego
Chmielowskie Sp. z o.o.	54 826	83 839	TUP S.A.	96%
			TUP Property S.A.	4%
TUP Property S.A.	31 568	73 810	TUP S.A.	100%
Forest Hill Sp. z o.o.*	17 801	16 822	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%
Duncon Bikes Sp. z o.o.			Udziałowcy dominujący	53,47%
	257	0	TUP S.A.	46,53%
X-press Couriers Sp. z o.o.**			Udziałowcy dominujący	78,04%
	2 778	1 491	TUP S.A.	21,96%
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	Podmiot dominujący	Posiadany % kapitału zakładowego
Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o.	4 337	3 785	TUP Property S.A.	100%
Kino-Centrum Fordon Sp. z o.o.	959	949	TUP Property S.A.	100%
Chmielowskie Sp. z o.o.			TUP S.A.	96%
	3 788	3 515	TUP Property S.A.	4%

*Spółka Forest Hill w sprawozdaniu finansowym prezentowana jest jako podmiot zależny od TUP Property S.A., zgodnie ze stanem na dzień 30.06.2012r.

**Spółka X-press Couriers w sprawozdaniu finansowym prezentowana jest jako podmiot zależny od TUP S.A., zgodnie ze stanem na dzień 30.06.2012r.

2. Kapitał i struktura właścicielska

Znaczący Akcjonariusze

Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZ na dzień przekazania raportu wraz z wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu oraz wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji Emitenta w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego

Najwięksi akcjonariusze	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale podstawowym	Udział w głosach na WZ
Rodzina Moritz wraz z podmiotem zależnym Hlamata Holdings Limited w tym.:	7 859 224	14 134 424	51,66%	65,30%
Hlamata Holdings Limited (podmiot zależny od Elżbiety Moritz)	6 531 087	12 806 287	42,93%	59,17%
Lesław i Elżbieta Moritz	1 238 621	1 238 621	8,14%	5,72%
Robert i Małgorzata Moritz	89 516	89 516	0,59%	0,41%
Investors TFI S.A.	1 685 483	1 685 483	11,08%	7,79%
Fundusze inwestycyjne zarządzane przez Ipopema TFI S.A.	1 130 491	1 130 491	7,43%	5,22%
Razem:	10 675 198	16 950 398	70,17%	78,31%

Akcje osób nadzorujących i zarządzających

Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień przekazania raportu, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania raportu kwartalnego, odrębnie dla każdej z osób

Osoba zarządzająca/nadzorująca	Liczba akcji	Zmiana, (-) spadek, (+) wzrost, (*) brak
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	*
Michał Dorszewski** Członek Rady Nadzorczej	5 010	*
Andrzej Karczykowski** Członek Rady Nadzorczej, uprawnienie jako prokurent Spółki Concorde Investissement	7 800	*

Od przekazania raportu za I kwartał 2012r. do dnia przekazania raportu za I półrocze 2012r. nie zaszły zmiany w stanie posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta ani w strukturze własności znacznych pakietów akcji.

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 zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych 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

W dniu 10 lipca 2012r. TUP S.A. otrzymała zawiadomienie od Pana Roberta Jacka Moritz - Prezesa Zarządu Spółki o zawarciu z Hlamata Holdings Limited umowy dotyczącej prawa kupna akcji TUP S.A. Zgodnie z umową Pan Robert Jacek Moritz ma prawo do kupna wszystkich akcji zwykłych i imiennych TUP S.A., które należą do Hlamata Holdings Limited. Pan Robert Jacek Moritz ma prawo kupna ww. akcji w ciągu sześciu miesięcy od daty zawarcia umowy z Hlamata Holdings Limited, po z góry ustalonej cenie.

II DZIAŁALNOŚĆ W I PÓŁROCZU 2012R

1. Informacje istotne dla oceny działalności oraz czynniki mające wpływ na działalność

Inne informacje, które zdaniem Emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta
Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Strategia TUP S.A. jako inwestora finansowego, ukierunkowana jest na inwestycje w przedsięwzięcia, które przy zaangażowaniu kapitałowym oraz aktywnym wsparciu zarządczym będą notowały dynamiczny rozwój i otrzymają nową wartość. Tym samym zdobędą one potencjał wzrostu, staną się dochodowe a Spółce dostarczą wysokich stóp zwrotu z zaangażowanego kapitału.

Spółka wycenia swoje aktywa, którymi są projekty inwestycyjne w spółkach celowych. Istotne znaczenie i wsparcie przy budowaniu wartości i realizowaniu przez podmioty zależne projektów ma w ostatnich okresach współpraca z samorządami lokalnymi terenów inwestycyjnych. Wspólne działania odzwierciedlone zostały we wzroście wartości nieruchomości poszczególnych Spółek z Grupy Kapitałowej a także przyniosą w przyszłości korzyści mieszkańcom poszczególnych gmin i miast.

Wśród projektów inwestycyjnych największy udział mają obecnie inwestycje deweloperskie. Część z nich, jak portfel nieruchomości komercyjnych, Spółka uznała za zrestrukturyzowany i przeznaczony w przeważającej mierze do sprzedaży. Spółka realizowała w okresie I półrocza 2012r. plan sprzedaży gotowych projektów tj. sprzedaż nieruchomości logistycznej położonej w Pruszkowie, nieruchomości niezabudowanej w Gajcu oraz części nieruchomości przeznaczonej do realizacji projektu budowy osiedla mieszkaniowego Forest Hill. Po dniu bilansowym Spółka sprzedała większościowy pakiet udziałów Spółki kurierskiej X-press Couriers.

Sprzedaż gotowych projektów powoduje zmniejszenie wartości portfela co znajduje odzwierciedlenie w pozycjach bilansowych. Jednocześnie Spółka i Grupa Kapitałowa pozyskuje kapitał na kontynuację rozpoczętych inwestycji. Projektem o największym znaczeniu dla Grupy Kapitałowej, jest inwestycja budowy Eko-Miasteczka Siewierz, obejmująca obszar 120 ha należących do Spółki Chmielowskie. Spółka poprzez podmioty prowadzi też inwestycje wymagające mniejszego zaangażowania kapitałowego, np.: rozbudowa galerii handlowej w Tychach, rewitalizację nieruchomości w Środzie Wielkopolskiej, czy też projekt Kino-Centrum Fordon wspólnie z Miastem Bydgoszcz.

Wynik finansowy TUP S.A. za I półrocze 2012r. jak i okresy poprzednie kształtowany jest poprzez wycenę akcji i udziałów spółek zależnych i stowarzyszonych. Zarząd TUP S.A. wycenia je w wartości godziwej przez wynik finansowy, tj. zgodnie z MSR 27 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe i wycena w jednostkach zależnych” oraz MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujawnienia i wycena”.

W okresie I półrocza 2012r. wpływ na wynik TUP S.A. (strata netto 5 732 tys. zł) miały przeszacowania wartości Spółek TUP Property i X-press Couriers:

- ✚ wycena Spółki TUP Property (obniżenie wartości w księgach TUP o kwotę 1 699 tys. zł), która kwartalnie wycenia posiadany portfel nieruchomości komercyjnych. TUP Property jako podmiot dominujący wycenia także udziały spółek celowych Forest Hill i Centrum Handlowe Bażanty. Wartość nieruchomości i udziałów znajduje odzwierciedlenie w wartości TUP Property a w konsekwencji w wyniku Spółki TUP S.A.
- ✚ wycena spółki X-press Couriers (zmniejszenie wartości w księgach TUP o kwotę 2 820 tys. zł), spowodowane było uwzględnieniem transakcji sprzedaży większościowego pakietu udziałów Spółki, który nastąpił po dniu bilansowym.

Informacje o działalności TUP Property oraz transakcji sprzedaży udziałów przedstawiono w dalszej części niniejszego rozdziału. Szczegółowe informacje dotyczące wyceny akcji i udziałów Spółek z portfela inwestycyjnego TUP, zaprezentowano w sprawozdaniu finansowym, pkt. 10.1 Akcje i udziały.

W Grupie Kapitałowej TUP nie występuje integracja prowadzonej działalności.

Poniżej zaprezentowano podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej TUP, których działalność kształtuje wynik i kierunki rozwoju TUP S.A.

✚ Chmielowskie Sp. z o.o.

Udziały Spółki należą do TUP S.A. (96%) oraz TUP Property S.A. (4%).

Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000295428 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS.

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.

Chmielowskie jest spółką celową, powołaną do realizacji projektu budowy pierwszego w Polsce miasta zaprojektowanego w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju.

Powierzchnia pod zabudowę wynosi 116,96 ha natomiast drogi zajmą teren 2,80 ha.

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.

Nieruchomość Spółki podzielona jest na trzy fazy realizacji. Faza I objęta jest MPZP (na której części Spółka Chmielowskie zamierza rozpocząć budowę budynków mieszkalnych), faza II i III stanowią inwestycyjną część nieruchomości.

Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego objęta jest części nieruchomości o powierzchni 46,20 ha.

Niezależny rzeczoznawca wycenił na dzień 30 listopada 2011r. całą nieruchomość należącą do spółki na wartość 100 160 tys. zł, w tym:
Wartość nieruchomości inwestycyjnej (faza II i III) wynosi 69 900 tys. zł
Wartość I fazy (objęta MPZP) wynosi 30 260 tys. zł

W pierwszym półroczu 2012 roku i okresach poprzednich Spółka nie osiągała przychodów ze sprzedaży. Przychody i zyski spodziewane są w momencie rozpoczęcia sprzedaży nieruchomości.

W okresie I półrocza 2012r. spółka ponosiła koszty związane z bieżącą działalnością oraz nakłady związane z rozwojem projektu tj. współpraca z pracownią projektową w zakresie infrastruktury oraz rozwiązań warunkujących współpracę z potencjalnymi wykonawcami projektu.

W związku z tym Spółka wykazała w I półroczu 2012r. stratę w wysokości 28,5 tys. zł wynikającą z bieżącej działalności, natomiast poniesione nakłady w wysokości 845 tys. zł wpływają na wzrost wartości pozycji bilansowej zapasy, w której prezentowana jest część nieruchomości, na której obecnie realizowany jest projekt.

Wydarzenia mające wpływ na działalność Spółki w okresie I półrocza 2012r. oraz po jego zakończeniu:

- ➔ W okresie I kwartału 2012r. po rozpatrzeniu i analizie ofert dotyczących generalnego wykonawstwa, pierwszej części inwestycji, Spółka zdecydowała o odejściu od dotychczasowego modelu „zaprojektuj i wybuduj”, którego zastosowania oczekiwała od potencjalnych partnerów. Żaden z oferentów, nie zaproponował i nie przyjął satysfakcjonujących Spółkę warunków realizacji. Nowa formuła zakłada wykonanie projektu budowlanego i projektów wykonawczych, uzyskanie pozwolenia na budowę oraz ogłoszenie przetargu na wykonanie.
- ➔ W dniu 19.01.2012r. uprawomocniła się decyzja o podziale nieruchomości w części objętej MPZP. Decyzja została wydana przez Burmistrza Miasta i Gminy Siewierz w dniu 27.12.2012r.
- ➔ W dniu 18.04.2012r. Spółka zamieściła na stronie internetowej informację o rozpoczęciu sprzedaży pierwszych nieruchomości. Oferta obejmuje 19 domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, bliźniaczej oraz wolnostojących.
- ➔ W dniu 7 maja 2012r. Spółka zawarła umowę o przyłączenie nieruchomości do sieci energii elektrycznej Przedsiębiorstwa Energetycznego Tauron.
- ➔ W dniu 17 maja 2012r. Spółka podpisała umowę z Górnośląską Spółką Gazownictwa o przyłączenie do sieci gazowej pierwszego kwartału inwestycji.

➤ Czynniki mające wpływ na działalność Spółki

- ✓ dotrzymanie terminów wykonania projektów
- ✓ zakończenie prac związanych z przyłączeniem mediów
- ✓ wzrost lub spadek wartości posiadanej nieruchomości
- ✓ wykonanie projektu sieci kanalizacji sanitarnej dla terenów objętych MPZP a także uzyskanie pozwolenia na budowę koniecznych naniesień związanych z mediami
- ✓ sytuacja na rynku nieruchomości
- ✓ dobór rzetelnych i wiarygodnych firm wykonujących poszczególne prace związane z realizacją inwestycji
- ✓ sprzedaż pierwszych nieruchomości.

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. prowadzona jest w następujących zakresach:

- realizacja projektów inwestycyjnych – firma zapewnia bezpośrednie kierownictwo projektu przyjętego do realizacji, koordynuje działania menadżerskie w poszczególnych fazach procesu inwestycyjnego oraz zapewnia finansowania projektu inwestycyjnego;
- zarządzanie portfelem posiadanych nieruchomości – firma określa i realizuje strategię zarządzania nieruchomościami wchodzącymi w skład portfela (plan rozwoju nieruchomości, plan zarządzania, budżet organizacyjny nieruchomości);
- rozpoznanie rynku, poszukiwania lokalizacji oraz klientów i inwestorów, transakcje zbycia i nabycia nieruchomości.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 26 145 333 zł i dzieli się na 26 145 333 akcji po 1 zł każda.

Działalność Spółki klasyfikowana jest do segmentu nieruchomości

dane w tys. zł	30.06.2012	30.06.2011
Aktywa trwałe	165 891	179 918
Aktywa obrotowe	13 127	7 056
Przychody ze sprzedaży	8 338	8 295
Zysk/ Strata netto	-1 699	16 687

Okres sprawozdawczy zamknął się dla Spółki stratą netto w wysokości 1 699 tys. zł. W okresie tym Spółka osiągnęła przychody z działalności operacyjnej w wysokości 8 338 tys. zł, w tym z tytułu wynajmu nieruchomości w wysokości 7 515 tys. zł. EBITDA przed kosztami ogólnego Zarządu wyniósł 4 881 tys. zł.

Spółka poniosła koszty finansowe z tytułu odsetek w wysokości 1 783 tys. zł oraz koszty z tytułu różnic kursowych w kwocie 2 811 tys. zł (wycena kredytów zaciągniętych w euro oraz transakcji IRS).

Na stratę wykazaną przez Spółkę w okresie sprawozdawczym miały wpływ następujące wyceny:

- wycena nieruchomości inwestycyjnych, przeprowadzana zgodnie z zasadami przyjętymi w polityce rachunkowości na koniec każdego kwartału. Wynik z przeszacowania wartości nieruchomości inwestycyjnych wyniósł minus 5 171 tys. zł i kształtowany jest przez kurs euro (na dzień 31.12.2011r. 4,4168, na dzień 30.06.2012r. 4,2613). Spółka wynajmuje większość powierzchni za czynsz wyrażony w euro. Jest to częściowo kompensowane zmniejszeniem wartości długu w kwocie 2 644 tys. zł. Informacje o wpływie kursu euro na wycenę nieruchomości oraz wycenę kredytu zawarto w punkcie 2 Ryzyka i zagrożenia oraz zarządzanie ryzykiem finansowym.
- wycena udziałów spółki zależnej Forest Hill
TUP Property uwzględniła w wartości udziałów Spółki przewidywane koszty, które poniesie Spółka w związku z przekształceniem prawa własności posiadanej nieruchomości, z wieczystego użytkowania nieruchomości w prawo własności (wartość przeszacowania udziałów o kwotę minus 979 tys. zł)

W portfelu nieruchomości inwestycyjnych oprócz wyceny kwartalnej zaszyty następujące zmiany:

- nieruchomość w Kołobrzegu – Spółka wystąpiła z wnioskiem do Prezydenta Miasta Kołobrzeg o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Kołobrzegu przy ul. Wojska Polskiego 5 w prawo własności. Zgodnie z decyzją Urzędu Miasta z dnia 24 kwietnia 2012r., Spółka uzyskała przekształcenie i z tego tytułu jest zobowiązana ponieść opłatę w wysokości 1 251 tys. zł., w 20 rocznych ratach. Ponieważ nieruchomość wyceniana jest metodą dochodową, zmiana prawa własności nie wpłynęła na wycenę.
- nieruchomość w Pruszkowie – sprzedaż nieruchomości wpłynęła na zmniejszenie posiadanego portfela nieruchomości o kwotę 4 568 tys. zł
- nieruchomości w Gajcu – sprzedaż nieruchomości wpłynęła nieznacznie na zmniejszenie posiadanego portfela nieruchomości o kwotę 547 tys. zł

W wycenie nieruchomości ogółem, największemu przeszacowaniu (zmniejszenie wartości) uległy nieruchomości handlowe o minus 3,9 mln zł, w tym galeria handlowa w Tychach (o 1,8 mln zł).

Adres i rodzaj obiektu/ dane w tys. zł	Stopa kapitalizacji 31.12.2011	Wycena 31.12.2011	Nakłady/ sprzedaż	Stopa kapitalizacji 30.06.2012	Wycena 30.06.2012	Zmiana wartości wyceny
Pracujące						
Handlowe						
Tychy, Al. Jana Pawła II 16/18 - galeria handlowa	7,90%	50 113	33	7,90%	48 332	-1 814
Kołobrzeg, ul. Wojska Polskiego 5	8,60%	5 232	1 280	8,60%	5 175	-1 338
Nowy Sącz ul. Batalionów Chłop. 25	8,80%	4 320	0	8,80%	4 507	187
Ostrzeszów ul. Sportowa 1	8,60%	1 727	0	8,60%	1 712	-15
Syców ul. Kolejowa 1	8,60%	1 988	0	8,60%	1 918	-70
Warszawa, ul. Belgradzka 18	7,80%	3 537	0	7,80%	2 851	-686
Warszawa, ul. Bartowska 26	14,11%	1 060	0	14,11%	906	-154
Zabrze ul. Wolności 480	8,70%	6 281	0	8,70%	6 226	-55
suma		74 258	1 313		71 626	-3 945
Biurowe						
Gdańsk ul. Jana Pawła II 20	8,50%	15 211	0	8,50%	14 528	-683
Ożarów ul. Konotowska 4	8,70%	7 623	0	8,70%	7 398	-225
suma		22 834	0		21 926	-908
Logistyczne						
Katowice ul. Bażantów 35	8,60%	23 574	0	8,60%	23 366	-208
Głuchowo ul. Komornicka 16	9,10%	3 482	0	9,10%	3 601	119
Pruszków, ul. Traktowa 6	9,40%	9 555	0	9,40%	9 326	-229
suma		36 611	0		36 293	-318
Razem pracujące		133 703	1 313		129 845	-5 171
Niepracujące						
Handlowe						
Będzin, ul. Zwycięstwa 12		750	0		750	0
suma		750	0		750	0
Niezabudowane						
Katowice ul. Bażantów 35		452	0		452	0
Głuchowo ul. Komornicka 16, park		2 637	0		2 637	0
Pruszków, ul. Przejazdowa 17		4 568	-4 568		0	0
Gajec		547	-547		0	0
Zakroczym		3 751	0		3 751	0
suma		11 954	-5 114		6 840	0
Razem niepracujące		12 705	-5 114		7 590	0
RAZEM		146 407	-3 801		137 435	-5 171

Dane na dzień 30.06.2012r.

W okresie I półrocza 2012r. Spółka prowadziła działalność operacyjną, najmu nieruchomości oraz zarządzania nieruchomościami komercyjnymi i projektami deweloperskimi.

Ważne dla działalności Spółki i podmiotów zależnych były następujące wydarzenia:

→ Sprzedaż nieruchomości w Pruszkowie

W dniu 25 maja 2012r. Spółka zawarła z Sirscrap Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, umowę sprzedaży niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Pruszkowie przy ul. Przejazdowej 17. Nieruchomość przeznaczona jest na cele logistyczne i magazynowe. Powierzchnia sprzedanej nieruchomości to 2,3 ha.

Cena sprzedaży wyniosła 5 618 tys. zł brutto i została zapłacona.

W związku z powyższą transakcją Spółka spłaciła częściowo kredyt inwestycyjny w DZ Bank w kwocie 2 284 tys. zł.

→ Przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości w Katowicach

W dniu 28 czerwca 2012r. Forest Hill Sp. z o.o. i Murapol S.A. zawarły przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Katowicach. Cena sprzedaży 2,8 ha powierzchni nieruchomości wynosi 8 000 tys. zł netto.

Informacje dotyczące pozostałych parametrów umowy zostały przedstawione w punkcie opisującym działalność Spółki Forest Hill.

→ Warunki zabudowy dla nieruchomości w Tychach

Po dniu bilansowym, tj. 3 lipca 2012r. Prezydent Miasta Tychy wydał decyzję o warunkach zabudowy dotyczącą inwestycji City Point w Tychach.

Spółka zamierza zrealizować inwestycję polegającą na przebudowie i rozbudowie galerii handlowej City Point. Nieruchomość zostanie zwiększona o około 2200 m kw. Szacowany wzrost przychodów z najmu wynosi około 20%. Obecnie prowadzone są rozmowy z kluczowymi najemcami rozbudowywanej części.

→ Wynik Spółki w kolejnych okresach

Na przyszły wynik będzie miał również wpływ poziom sprzedaży mieszkań realizowanych w inwestycji przy ul. Popularnej w Warszawie, a także termin zakończenia inwestycji. W pierwszym półroczu 2012r. zostały podpisane umowy przedwstępne sprzedaży lokali mieszkalnych wraz z przynależnymi miejscami garażowymi, kolejne mieszkania są objęte umowami rezerwacyjnymi.

Podmioty zależne od 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 przeznaczona do realizacji projektu inwestycyjnego.

Spółka jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości w Katowicach przy ul. Bażantów o powierzchni 11 358 m², dla której otrzymała pozwolenie na budowę pawilonu handlowo-usługowego o powierzchni 3 300 m² wraz z dojazdem i infrastrukturą. W okresie I półrocza 2012r. ani po dniu bilansowym nie zostały rozpoczęte prace budowlane.

• **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 ma polegać na budowie centrum kulturalno – rozrywkowego z funkcjami usługowo – handlowo – biurowymi.

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

W okresie I półroczu 2012r. Spółka wraz z Miastem Bydgoszcz kontynuowała prace rozpoczęte w okresie III kwartału 2011r. dotyczące zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) obejmującego inwestycję. Nowy MPZP umożliwi efektywniej wykorzystać teren inwestycyjny i ograniczy koszt budowy. Uwzględni także dodatkową powierzchnię, która w części zostanie wykorzystana przez lokalną społeczność na cele sportowe. Miasto Bydgoszcz przewiduje uchwalenie zmienionego MPZP we wrześniu 2012r.

Po dniu bilansowym, tj. 20 lipca 2012r. TUP Property S.A. i Miasto Bydgoszcz dokonały aktualizacji postanowień Umowy Wspólników z dnia 9 marca 2010r. Strony przedłużyły ważność Umowy Wspólników o 6 miesięcy, do dnia 21 stycznia 2013r.

Nowy termin uwzględnia, na wniosek Zarządu spółki Kino-Centrum Fordon, konieczność ponownej analizy inwestycji pod kątem docelowego programu użytkowego oraz zmiany przeznaczenia powierzchni biurowej na cele użyteczności publicznej mieszkańców, jaką wprowadziło Miasto Bydgoszcz. Powoduje to potrzebę weryfikacji przedsięwzięcia w kontekście rachunku ekonomicznego inwestycji i poziomu konkurencyjności na lokalnym rynku.

- Czynniki mające wpływ na działalność Spółek
 - ✓ ustalenie ostatecznej koncepcji realizacji inwestycji
 - ✓ przyjęcie założeń finansowych dla nowej wersji projektu
 - ✓ uzyskanie finansowania zewnętrznego w terminie przewidzianym Umową Wspólników
 - ✓ uchwalenie MPZP w terminie umożliwiającym realizację inwestycji zgodnie z harmonogramem
 - ✓ utrzymanie konkurencyjności planowanej inwestycji na rynku
 - ✓ komercjalizacja obiektu na poziomie zapewniającym zachowanie pozytywnego rachunku ekonomicznego inwestycji

Pozostałe Spółki należące do portfela inwestycyjnego TUP S.A. które mogą mieć wpływ na działalności inwestycyjną TUP S.A., oraz podmioty stowarzyszone

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.

Od dnia 8 lipca 2012r. Spółka jest podmiotem zależnym od TUP S.A.

Udziały Spółki w formie dywidendy zostały przekazane przez TUP Property S.A., Spółce TUP.

Informacje o wypłacie dywidendy w formie udziałów Spółki Forest Hill, zaprezentowano w dziale I Informacje o Grupie Kapitałowej, pkt. 1 Organizacja Grupy Kapitałowej.

Zgodnie z KRS Spółka może prowadzić działalność związaną z nieruchomościami w tym sprzedaż, zarządzanie, obsługa, wynajem. Od momentu powołania Spółka nie prowadziła działalności.

Spółka jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości w Katowicach przy ul. Bażantów o powierzchni 5,5 ha. Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego nieruchomość przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

W dniu 2 stycznia 2012 r. spółka podpisała list intencyjny z firmą Murapol S.A. prowadzącą działalność deweloperską, w przedmiocie sprzedaży części terenu inwestycyjnego. Listem intencyjnym objęty był teren o powierzchni 2,8 ha.

W dniu 28 czerwca 2012r. Spółka i Murapol S.A. zawarły przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Katowicach. Przedmiotem sprzedaży była część nieruchomości przeznaczonej na realizację projektu deweloperskiego Forest Hill objęta wcześniejszym listem intencyjnym (ww. 2,8 ha.)

Przyrzeczona umowa sprzedaży nieruchomości zostanie zawarta w terminie do 14 grudnia 2012r.

Cena sprzedaży nieruchomości wynosi 8 000 tys. zł netto i będzie płatna w trzech ratach do 31 grudnia 2013r. Tytułem zabezpieczenia płatności Murapol S.A. podda się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego. Murapol S.A. otrzymała od Spółki Forest Hill zgodę na dysponowanie nieruchomością, celem ubiegania się o pozwolenie na budowę. Rozpoczęcie prac budowlanych może nastąpić po zawarciu umowy przenoszącej własność nieruchomości na Murapol S.A.

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 nieruchomości.

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

Spółka wraz z TUP Property S.A. prowadzi projekt rewitalizacji obiektu fabryki, w której prowadzona była działalność produkcyjna i zmianę jej przeznaczenia na cele mieszkaniowe lokalnej społeczności. Współpracą przy realizacji projektu zainteresowane są władze miejskie.

W związku z projektem Spółka wykonała następujące prace:

- ✓ Złożono wniosek o wydanie decyzji o Warunkach Zabudowy (WZ) – spodziewany termin wydania decyzji – sierpień br.

- ✓ Rozpoczęto szczegółowe prace projektowe niezbędne do przygotowania wniosku o pozwolenie na budowę – spodziewany termin otrzymania pozwolenia –listopad br.
- ✓ Trwają uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, dotyczące możliwych ingerencji w budynek, jego wygląd oraz programu prac konserwatorskich.

Finansowanie projektu przewidziane jest ze środków własnych, na etapie realizacji budowlanej także z kredytu bankowego i kredytu wykonawcy.

Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.

dane w tys. zł	30.06.2012	30.06.2011
Aktywa trwałe	2 072	1 770
Aktywa obrotowe	508	264
Przychody ze sprzedaży	854	834
Zysk/ Strata netto	46	41

Podmiot zależny od TUP S.A. z siedzibą w Nieporęcie.

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 nad Zalewem Zegrzyńskim. Spółka oferuje wachlarz usług turystyczno-rekreacyjnych.

Działalność spółki klasyfikowana jest do segmentu działalności sport i rekreacja.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 300 000 zł i dzieli się na 1 000 udziałów o wartości nominalnej 300 zł każdy.

Głównym czynnikiem mającym wpływ na działalność jest podpisanie nowej umowy dzierżawy terenu z Gminą Nieporęt. Obecna umowa dzierżawy wygasa z dniem 15 listopada 2012r. Spółka prowadzi rozmowy dotyczące przedłużenia dzierżawy terenu.

Spółka otrzymała informację od Urzędu Gminy Nieporęt, że decyzja o zawarciu nowej umowy dzierżawy terenu Spółce, będzie przedmiotem głosowania podczas najbliższego posiedzenia Rady Gminy. Komisja Gospodarcza przy Radzie Gminy rekomenduje zawarcie umowy dzierżawy obejmującej jeden rok.

Euroconstruction Sp. z o.o.

Podmiot zależny od TUP S.A. z siedzibą w Poznaniu, ul. Ożarowska 42.

Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000055412, prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Poznaniu, XXI Wydział Gospodarczy KRS.

Firma była producentem stalowych konstrukcji przestrzennych. Opracowała nowatorską metodę budowy domów wielorodzinnych w konstrukcji stalowej. Działalność spółki prezentowana jest w segmencie działalności zaniechanej.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 2 000 000 zł i dzieli się na 20 000 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

W okresie I półrocza 2012r. i okresach poprzednich Spółka nie prowadziła działalności produkcyjnej.

Działalność spółki w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za I półrocze 2012r. prezentowana jest jako działalność zaniechana.

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.

Spółka zbudowała sieć teleinformatyczną w technologii WiMax - bezprzewodowego dostępu do szerokopasmowego Internetu na dużych obszarach.

Czynniki mające wpływ na działalność

- ✓ zdobywanie nowych klientów
- ✓ relacje z obecnymi odbiorcami usług
- ✓ rozwój sieci teleinformatycznej

X-press Couriers Sp. z o.o.

Od dnia 5 lipca 2012r. podmiot stowarzyszony z TUP S.A. Siedzibą spółki jest Warszawa, Al. Jana Pawła II 25. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000049299 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy XII Wydział Gospodarczy KRS.

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

Działalność spółki klasyfikowana jest do segmentu działalności sprzedanej.

Kapitał zakładowy Spółki X-Press Couriers wynosi 5 853 900 zł i dzieli się na 58 539 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

dane w tys. zł	30.06.2012	30.06.2011
Aktywa trwałe	1 137	1 171
Aktywa obrotowe	1 677	1 474
Przychody ze sprzedaży	3 542	3 328
Zysk/ Strata netto	-105	144

TUP S.A. zawarła w dniu 5 lipca 2012r. umowę sprzedaży 29 332 udziałów stanowiących 50,11 % kapitału zakładowego X-press Couriers Sp. z o.o. Udziały zostały sprzedane Inwestorowi, którym są działające w porozumieniu osoby fizyczne i prawne. Wartość transakcji wyniosła 4,7 mln zł i obejmuje: cenę sprzedaży udziałów w wysokości 2 mln zł, dopłatę do kapitału X-press Couriers w kwocie 1,4 mln zł oraz objęcie długu o wartości 1,3 mln zł.

Po realizacji transakcji oraz uwzględnieniu podwyższenia kapitału zakładowego i zapasowego X-press Couriers, TUP S.A. posiada 12 854 udziały stanowiące 21,96% kapitału zakładowego i głosów na Zgromadzeniu Wspólników X-press Couriers.

Na podstawie zawartej w dniu 5 lipca 2012r. umowy inwestycyjnej, dotychczasowe osoby zarządzające Spółką X-press Couriers, otrzymały opcję kupna od TUP S.A. kolejnych 7 001 udziałów stanowiących 11,95% kapitału zakładowego Spółki X-press Couriers. Podstawą do wyliczenia ceny sprzedaży będzie wycena Spółki X-press Couriers w kwocie 6 800 tys. zł. Prawo do nabycia udziałów z opcji kupna powstanie po upływie dwóch lat od dnia zawarcia przez strony umowy inwestycyjnej.

W związku z zaangażowaniem finansowym i zarządczym w Spółce nowego Inwestora, spodziewany jest wzrost, umocnienie pozycji rynkowej, rozwój jakościowy i ilościowy Spółki.

- Czynniki mające wpływ na działalność
 - ✓ rozwój X-Store oraz optymalizacja możliwości biznesowych tych punktów
 - ✓ sprzedaż licencji na prowadzenie działalności kurierskiej w ramach sieci X-press Couriers
 - ✓ zdobywanie nowych klientów i stałych zleceń na świadczone usługi
 - ✓ wdrożenie systemu ERP
 - ✓ zaangażowanie Inwestora w rozwój i przyszłość Spółki

Duncon Bikes Sp. z o.o.

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

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

Działania Spółki polegają na sprzedaży asortymentu (zapasy magazynowe) spółka zmierza także do sprzedaży marek, nazw towarowych i projektów.

W poprzednich okresach 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.

2. Ryzyka i zagrożenia oraz zarządzanie ryzykiem finansowym

Opis podstawowych zagrożeń i ryzyka związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego oraz informacja o zarządzaniu ryzykiem finansowym

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, reagowanie na zmieniające się warunki, podejmowanie decyzji o wyjściu z inwestycji a także wykorzystanie 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 rynku.

➤ **Ryzyko konkurencji**

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

TUP Property S.A.

➤ **Ryzyko płynności**

Związane ograniczeniem warunków i dostępności kredytów hipotecznych.

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 30 czerwca 2012r. około 83,11% 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 6 028 tys. zł a wartość zadłużenia spadłaby o kwotę 3 624 tys. zł, co wpłynęłoby

negatywnie na wynik finansowy o kwotę 2 404 tys. zł. Wzrost kursu EURO do waluty krajowej o 5% wpłynąłby pozytywnie na wynik finansowy o kwotę 2 404 tys. zł.

➤ **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.

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.

Zarząd Spółki zatrudnił profesjonalną firmę doradczą w celu wybrania najkorzystniejszej oferty spośród wielu instrumentów finansowania nieruchomości komercyjnych dostępnych na rynku. Celem zarządu jest refinansowanie przedmiotowego kredytu do końca 3 kwartału 2012. Spółka prowadzi także rozmowy z bankiem.

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.

Z uwagi na sprzedaż przeważającej części udziałów Spółki, oraz zmianę statusu Spółki, z podmiotu zależnego na stowarzyszony, TUP S.A. jest narażona na ryzyka występujące w X-press Couriers w zmniejszonym istotnie zakresie.

Port Jachtowy Nieporęt 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.

Spółka otrzymała informację od Urzędu Gminy Nieporęt, że decyzja o zawarciu nowej umowy dzierżawy terenu Spółce, będzie przedmiotem głosowania podczas najbliższego posiedzenia Rady Gminy. Komisja Gospodarcza przy Radzie Gminy rekomenduje zawarcie umowy dzierżawy obejmującej jeden rok.

➤ Ryzyko stopy procentowej i płynności

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

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 ośrodki położone nad Zalewem Zegrzyńskim, które świadczą usługi o podobnym standardzie. Aby wyprzedzić konkurencję Spółka inwestuje w wyposażenie portu oraz podwyższanie poziomu świadczonych usług.

➤ Ryzyko makroekonomiczne

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

3 . Sezonowość i cykliczność działalności

Działalność Emitenta oraz wielkość przychodów generowanych przez Emitenta nie podlegała wahaniom sezonowym.

Wyniki przychodów ze sprzedaży i zysku netto niektórych podmiotów z portfela inwestycyjnego wykazują cykliczną zmienność w ciągu roku. Sezonowość działalności najbardziej odczuwa Spółka Port Jachtowy Nieporęt. W okresie zimy i późnej jesieni Spółka ogranicza działalność, notuje przychody ze sprzedaży na niskim poziomie. Podejmuje natomiast działania przygotowawcze do nowego sezonu.

X-press Couriers – podmiot działający w branży kurierskiej, zazwyczaj obserwuje wzrost zleceń w okresie IV kwartału. Spadek przychodów i zleceń dotychczas następował w okresie letnim, w związku z okresem urlopowym, w którym spadała intensywność działalności klientów biznesowych. W pozostałych okresach czynniki sezonowy nie występuje.

III POZOSTAŁE INFORMACJE

1. Prognozy wyniku finansowego

Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników finansowych na dany rok, świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych

Spółka nie publikowała prognozy wyniku finansowego.

2. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych

W okresie I półrocza 2012r. jak i poprzednich okresach TUP S.A. nie emitowała nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych, nie miała też miejsca spłata lub ich wykup. TUP S.A. realizuje Program Motywacyjny II skierowany do Zarządu oraz kadry kierowniczej Spółki TUP S.A. oraz spółek z Grupy Kapitałowej TUP S.A.

W związku z realizacją programu emisją objęte są warranty subskrypcyjne wynikające z poszczególnych transz Programu Motywacyjnego II. Cena emisyjna warrantu wynosi 0,00 zł. Każdy warrant daje osobie uprawnionej prawo do nabycia jednej akcji na okaziciela serii G Spółki o wartości nominalnej 1,00 zł, wyemitowanej w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego.

3. Informacje o dywidendzie

Wyplacone dywidendy łącznie lub w przeliczeniu na jedną akcję w podziale na akcje zwykłe i pozostałe akcje

W okresie I półrocza 2012r. nie miała miejsca wypłata dywidendy.

4. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe, wraz ze wskazaniem ich wartości, przy czym informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne do zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy emitenta, wraz z przedstawieniem:

- a) Informacji o podmiocie, z którym została zawarta transakcja*
- b) Informacji o powiązaniach emitenta lub jednostki od niego zależnej z podmiotem będącym stroną transakcji*
- c) Informacji o przedmiocie transakcji*
- d) Istotnych warunkach transakcji, ze szczególnym uwzględnieniem warunków finansowych oraz wskazaniem określonych przez strony specyficznych warunków, charakterystycznych dla tej umowy, w szczególności odbiegających od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów*
- e) Innych informacji dotyczących transakcji, jeżeli są niezbędne do zrozumienia sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego emitenta*
- f) Wszelkich zmian transakcji z podmiotami powiązanymi, opisanych w ostatnim sprawozdaniu rocznym, które mogłyby mieć istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy emitenta*

-przy czym, jeżeli odpowiednie informacje zostały przedstawione w kwartalnym skróconym sprawozdaniu finansowym, obowiązek uznaje się za spełniony poprzez wskazanie miejsca zamieszczenia tych informacji.

Transakcje z podmiotami powiązanymi zawierane są na warunkach rynkowych i wynikają z charakteru prowadzonej działalności lub służą uporządkowaniu struktury organizacyjnej i sprawnego funkcjonowania Grupy Kapitałowej.

Transakcje dokonane pomiędzy podmiotami powiązanymi dotyczyły w I półroczu 2012r.:

- ✚ umowy pożyczek udzielonych przez TUP S.A. podmiotom zależnym
- ✚ konwersji kwoty pożyczek udzielonych przez TUP S.A. spółce Roda w likwidacji, na kapitał zapasowy
- ✚ wypłata dywidendy spółce TUP przez TUP Property S.A. w formie udziałów Forest Hill Sp. z o.o.
- ✚ sprzedaż 2 % udziałów spółki Chmielowskie, spółce TUP Property S.A.

Informacje dotyczące dywidendy wypłaconej Spółce TUP oraz sprzedaży udziałów Spółki Chmielowskie, zostały przedstawione w dziale I Informacje o Grupie Kapitałowej pkt. 1 Organizacja Grupy Kapitałowej.

5. Postępowania sądowe

Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, z uwzględnieniem informacji w zakresie:

a) Postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Emitenta lub jednostki zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta, z określeniem: przedmiotu postępowania, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania, stron wszczętego postępowania oraz stanowiska Emitenta;

b) Dwu lub więcej postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowi odpowiednio co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta, z określeniem łącznej wartości postępowań odrębnie w grupie zobowiązań oraz wierzytelności wraz ze stanowiskiem Emitenta w tej sprawie oraz, w odniesieniu do największych postępowań w grupie zobowiązań i grupie wierzytelności – ze wskazaniem ich przedmiotu, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania oraz stron wszczętego postępowania

Wierzytelność „Modena Park”:

✚ Pozew w sprawie „Modena Park”

W dniu 30 maja 2012r. TUP S.A. złożyła w Sądzie Okręgowym w Poznaniu, Wydział IX Gospodarczy, pozew przeciwko Panu Yanivowi Meydan – Prezesowi Zarządu Modena Park Sp. z o.o. (Dłużniczka, podmiot zależny od Opal Property Developments, należący do Grupy Kapitałowej Meydan Group) na podstawie art. 299 § 1 Kodeksu spółek handlowych. Pozew obejmuje kwotę 100 tys. zł a w późniejszym terminie może zostać rozszerzony. Zgodnie z ww. artykułem jeżeli egzekucja przeciwko spółce okaże się bezskuteczna, członkowie zarządu odpowiadają solidarnie za jej zobowiązania.

Wierzytelność, którą stanowi druga część ceny za nieruchomość objętą projektem Modena Park powiększona o odsetki, na dzień złożenia pozwu tj. 30 maja 2012r. wyniosła 31 899 tys. zł i jest w całości objęta odpisem aktualizującym.

✚ Zabezpieczenia należności „Modena Park”

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.

Postępowanie komornicze

Trwa postępowanie komornicze, obejmujące egzekucję 1 mln zł kwoty zadłużenia. Spółka otrzymuje niewielkie wpływy, tytułem zajęcia wpływających należności z umów najmu, jakie Spółka Dłużnicza Modena Park zawarła z najemcami naniesień znajdujących się na terenie nieruchomości objętej projektem Modena Park.

6. Poręczenia i gwarancje

Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji- łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta, z określeniem:

- a) Nazwy (firmy) podmiotu, któremu zostały udzielone poręczenia lub gwarancje
- b) Łącznej kwoty kredytów lub pożyczek, która w całości lub w określonej części została odpowiednio poręczona lub gwarantowana
- c) Okresu na jaki zostały udzielone poręczenia lub gwarancje
- d) Warunków finansowych, na jakich zostały udzielone poręczenia lub gwarancje, z określeniem wynagrodzenia Emitenta lub jednostki od niego zależnej za udzielenie poręczeń lub gwarancji
- e) Charakteru powiązań istniejących pomiędzy Emitentem a podmiotem, który zaciągnął kredyty lub pożyczki

W okresie I półroczu 2012r. TUP S.A. oraz podmioty z Grupy Kapitałowej nie udzielały poręczeń lub gwarancji.

Na dzień przekazania raportu obowiązują następujące poręczenia i gwarancje, których TUP S.A. udzieliła 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.
- gwarancja zabezpieczająca płatność wynikającą z umowy o generalne wykonawstwo budynku mieszkalnego 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.

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.

IV OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

Oświadczenie o rzetelności sporządzenia sprawozdań finansowych

Prezes Zarządu TUP S.A. Robert Jacek Moritz oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, półroczne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe za I półrocze 2012r. 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 badania sprawozdań finansowych

Prezes Zarządu TUP S.A. Robert Jacek Moritz oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący przeglądu skróconego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2012r., został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący przeglądu tych sprawozdań, spełniali warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu półrocznego skróconego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Robert Jacek Moritz

Prezes Zarządu