



CREATIVE BUSINESS VENTURE

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ TUP w 2012 ROKU



marzec 2013r.



Szanowni Państwo, Drodzy Akcjonariusze,

W mojej ocenie rok 2013 wciąż jeszcze będzie rokiem trudnych makroekonomicznych wyzwań. Oczekuję jednak, że zakończy on kryzys roku 2008.

Analiza rynku wynajętych nieruchomości komercyjnych w roku 2012, a także latach poprzednich pokazuje, że nie jest to sektor, który ma szanse przynieść wysoki zwrot z zaangażowanego kapitału w najbliższych latach. Wahania na rynku walutowym oraz polityka banków względem szeroko rozumianego rynku deweloperskiego (do którego w Polsce zaliczane są także nieruchomości komercyjne na wynajem), mają zasadniczy, negatywny wpływ na wynik naszej Spółki i Grupy Kapitałowej. Wynik jednostkowy za rok 2012r ukształtował się na poziomie minus 14,5 mln zł oraz minus 5,2 mln zł na poziomie skonsolidowanym i jest odzwierciedleniem przede wszystkim wycen nieruchomości oraz innych aktywów TUP. Przy wycenie aktywów stosujemy od kilku lat te same, uzgodnione z audytorami metody.

W 2012r. Spółka koncentrowała swoje wysiłki na rozwoju projektu Siewierz Jeziorna oraz na obronie wartości nieruchomości komercyjnych poprzez stosowne inwestycje: zmiany przeznaczenia, uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy, czy też pozwoleń na budowę, re-komercjalizacje. Współpracowaliśmy z obecnymi i przyszłymi partnerami biznesowymi oraz władzami terenów inwestycyjnych, mając na względzie potrzeby lokalnej społeczności, która w rezultacie będzie odbiorcą naszych inwestycji, pomysłów i projektów. Rozpoczęliśmy także proces sprzedaży zrealizowanych projektów (sprzedaż działek pierwszego etapu projektowanego osiedla mieszkaniowego Forest Hill, przemysłowej lokalizacji w Pruszkowie i w pierwszych miesiącach 2013 projektowanego kompleksu logistycznego Zakroczym). Zadłużenie Grupy Kapitałowej w wyniku spłaty części zaciągniętych kredytów uległo zmniejszeniu w ciągu 2012r. o kwotę 1 172 tys. euro.

Najważniejszym wydarzeniem roku 2012 w naszej ocenie jest otrzymanie pozwolenia na budowę kwartału pokazowego w projekcie Siewierz Jeziorna. Pierwsze gotowe domy w nowej, zrównoważonej dzielnicy Siewierza będzie można obejrzeć i zakupić już na jesieni bieżącego roku. W 2013 roku zainicjujemy także w Siewierzu Jeziornej pierwszy w Polsce CleanTechPark poświęcony technologiom zrównoważonym. Nasze wysiłki w 2013 roku skoncentrowane będą na rozwoju tego projektu, który w mojej ocenie daje największe szanse na uzyskanie satysfakcjonujących dla spółki giełdowej stóp zwrotu.

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.....	4
1.1. Opis organizacji Grupy Kapitałowej ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji (informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych emitenta).....	4
1.2. Struktura organizacyjna oraz zmiany w strukturze organizacyjnej wraz z podaniem ich przyczyn.....	7
1.3. Kapitał i struktura właścicielska	9
1.4. Organa Jednostki Dominującej.....	12
1.5. Informacja o systemie kontroli akcji pracowniczych.....	13
II DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2012R.	13
2.1. Informacje o podstawowych produktach, towarach, usługach i rynkach zbytu.....	14
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.....	25
2.5. Opis czynników ryzyka.....	26
2.6. Umowy i transakcje zawarte w 2012r.....	29
2.6.1. Umowy znaczące dla działalności	29
2.6.2. Istotne transakcje wewnątrz Grupy Kapitałowej.....	32
2.6.3. Informacje o udzielonych pożyczkach.....	33
2.6.4. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych kredytach.....	34
2.7. Informacje o poręczeniach i gwarancjach.....	34
2.8. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem.....	34
III WYNIKI FINANSOWE	35
3.1. Zdarzenia mające wpływ na działalność	36
3.2. Charakterystyka struktury aktywów i pasywów skonsolidowanego bilansu	36
3.3. Wielkości ekonomiczno – finansowe	37
3.4. Ocena zarządzania zasobami finansowymi.....	38
3.5. Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu przedmiotowym, podmiotowym i wartościowym.....	39
3.6. Informacja dotycząca różnic pomiędzy wynikiem finansowym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników finansowych.....	39
3.7. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem emitenta i grupą kapitałową.....	40
IV PODMIOT UPRAWNIONY DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	40
V ŁAD KORPORACYJNY	40
VI OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	43

I PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

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

W okresie 2012r. i latach poprzednich TUP S.A. pełnił rolę inwestora finansowego i podmiotu dominującego w Grupie Kapitałowej TUP.

Główny obszar działalności inwestycyjnej obejmuje obecnie podmioty z branży deweloperskiej. Pozostałe podmioty zależne uczestniczą w branży kurierskiej, rekreacyjnej i telekomunikacyjnej.

Największy potencjał wśród podmiotów zależnych niesie ze sobą inwestycja Eko-Miasteczko Siewierz Jeziorna, obejmująca obszar 116,96 ha należących do Spółki Chmielowskie. Projekty wymagające mniejszego zaangażowania kapitałowego prowadzone są w TUP Property S.A. i Roda w likwidacji (rozbudowa galerii City Point Tychy, rewitalizacja nieruchomości w Środzie Wielkopolskiej). Część inwestycji po latach zmian, została uznana za zrewitalizowane i gotowe do sprzedaży jak portfel nieruchomości TUP Property, projekt deweloperski Forest Hill, czy spółka X-press Couriers, której znaczące część udziałów została sprzedana.

Działania TUP S.A. polegały zatem na nadaniu podmiotom zależnym wartości także poprzez ich rewitalizację oraz managerskie wsparcie przy budowaniu projektu od podstaw. Spółki znajdujące się w portfelu inwestycyjnym TUP stanowią jego aktywa i tym samym odzwierciedlają wartość TUP S.A.

Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

od 20 stycznia 1999r. Siedzibą Spółki jest Warszawa. Informacje o stanie zatrudnienia w Spółce i Grupie Kapitałowej zawarto w jednostkowym sprawozdaniu finansowym w nocie objaśniającej nr 38.1.

Na dzień 31.12.2012r. TUP S.A. posiadała w portfelu inwestycyjnym 5 podmiotów zależnych, 2 podmiot pośrednio zależne oraz 3 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.

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.

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 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);
- rozpoznawanie 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.

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 segmentu 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 w dn. 24.01.2011r. pozwolenie na budowę pawilonu handlowo-usługowego o powierzchni 3 300 m² wraz z dojazdem i infrastrukturą. W okresie 2012r. prace dotyczące budowy centrum handlowego nie zostały rozpoczęte. Możliwa jest zarówno sprzedaż nieruchomości, jak też budowa centrum w przypadku pozyskania operatora obiektu.

- **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 przewidziane jest także miejsce na filię Urzędu Miasta. Celem inwestycji oprócz osiągnięcia sukcesu ekonomicznego jest także spełnienie oczekiwań mieszkańców poprzez stworzenie miejsca oferującego możliwość spędzania wolnego czasu w komfortowych warunkach.

- **Forest Hill Sp. z o.o.(dawniej Euroconstruction)** – podmiot zależny z siedzibą w Ożarowie Mazowieckim, ul. Konotopska 4. Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000055412, prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Poznaniu, XXI Wydział Gospodarczy KRS.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 12 475 000 zł i dzieli się na 124 750 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

Spółka celowa przeznaczona do realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego.

Spółka jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości w Katowicach przy ul. Bażantów o powierzchni 2,7 ha. Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego nieruchomość przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Nieruchomość po zamianie przeznaczenia i przeprowadzeniu prac projektowych przeznaczona jest do sprzedaży.

Spółka kwalifikowana jest do segmentu nieruchomości.

- **Roda Sp. z o.o. w likwidacji** – podmiot zależny z siedzibą w Środzie Wielkopolskiej, ul. Mała Klasztorna 3. Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000019611 prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Poznaniu, XXI Wydział Gospodarczy KRS.

Spółka wraz z TUP Property S.A. prowadzi projekt rewitalizacji obiektu fabryki, w której prowadzona była działalność produkcyjna i zmianę jej przeznaczenia na cele

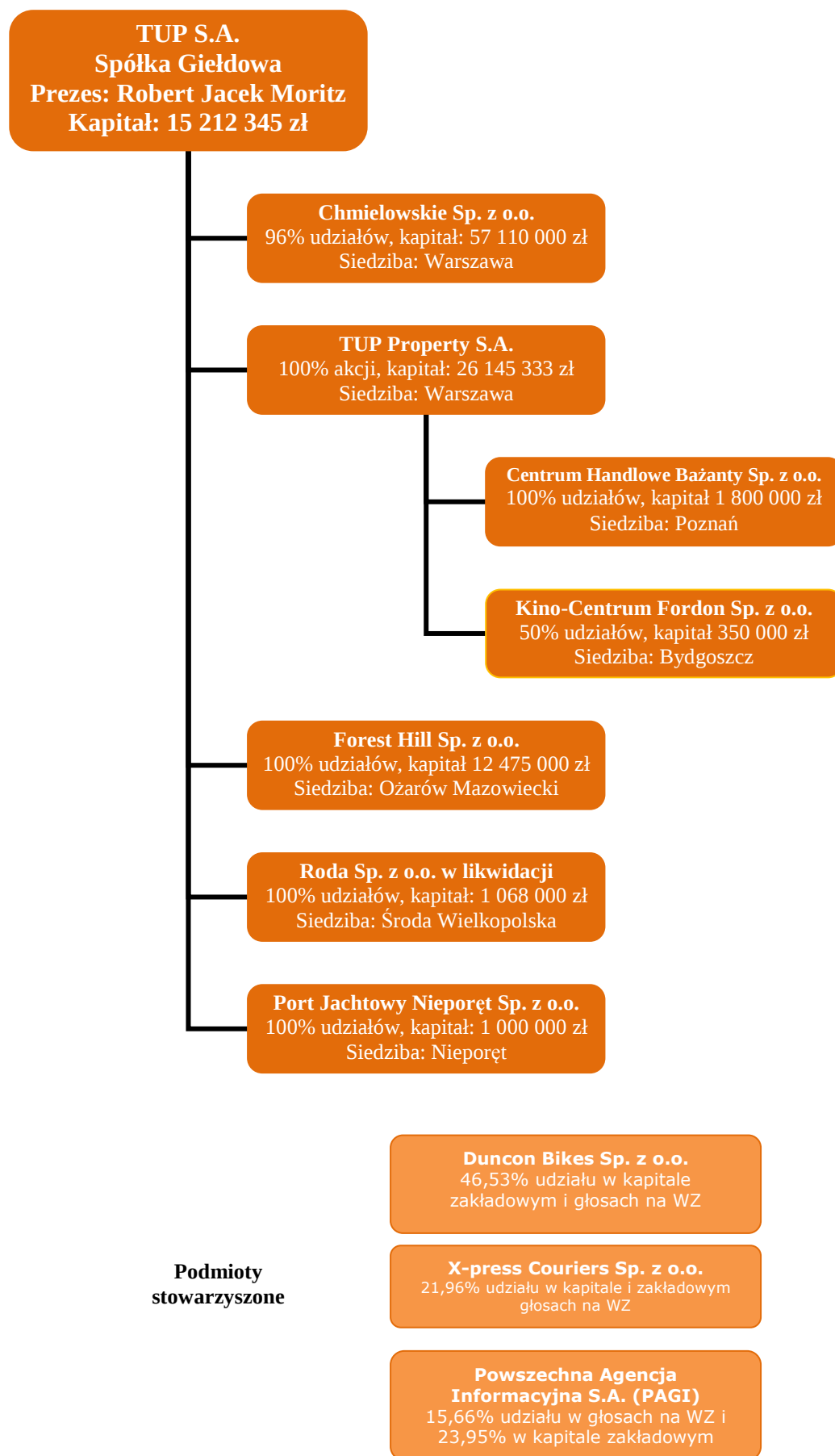
- mieszkańskie lokalnej społeczności. Współpracą przy realizacji projektu zainteresowane są władze miejskie.
- Działalność spółki prezentowana jest w segmencie nieruchomości.
-  **Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.** – Podmiot zależny od TUP S.A. z siedzibą w Nieporęcie. Spółka zarejestrowana w KRS pod 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.
 -  **X-press Couriers Sp. z o.o.** – 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. Kapitał zakładowy Spółki X-Press Couriers wynosi 5 853 900 zł i dzieli się na 58 539 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy. Działalność Spółki prezentowana jest w segmencie działalności sprzedanej.
 -  **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 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. Krajowy Rejestr Sądowy dokonał w dniu 22.02.2013r. wpisu dotyczącego ustanowienia tymczasowego nadzorca sądowego, celem zabezpieczenia majątku Spółki. Wpis dotyczy toczącego się postępowania upadłościowego. 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.

Wycena aktywów Grupy Kapitałowej TUP na dzień 31.12.2012r.

Nazwa Spółki	Wartość aktywów wg cen nabycia	Wycena aktywów	Podmiot dominujący	Posiadany % kapitału zakładowego
Chmielowskie Sp. z o.o.	54 826	81 541	TUP S.A.	96%
			TUP Property S.A.	4%
TUP Property S.A.	31 568	71 088	TUP S.A.	100%
Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o.	1 800	5 014	TUP Property S.A.	100%
Kino Centrum Fordon Sp. z o.o.	175	300	TUP Property S.A.	50%
			Miasto Bydgoszcz	50%
Forest Hill Sp. z o.o. (daw. Euroconstruction)	25 260	11 170	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	0	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	1 315	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%

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

Na dzień 31 grudnia 2012r. struktura organizacyjna TUP wraz z podmiotami zależnymi i stowarzyszonymi była następująca:



Zmiany w strukturze organizacyjnej

W okresie 2012r. miały miejsce 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. (w 100% zależnej od TUP S.A.)
-  Dywidenda od TUP Property S.A. 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 2011r. 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 posiadała wszystkie udiały. Wartość udziałów została wyceniona w wartości godziwej na kwotę 17 801 tys. zł. Następnie wartość udziałów została przeszacowana o kwotę minus 979 tys. zł tytułem uwzględnienia w aktywach netto kosztów jakie spółka poniosła w związku z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności posiadanej nieruchomości. Kwota ta została rozliczona z TUP S.A. tytułem pożyczki, jaką TUP S.A. zaciągnęła w Spółce TUP Property S.A.
Wynikiem przekazania dywidendy oraz rozliczenia ww. kwot 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 były 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
Parametry transakcji zostały przedstawione w dalszej części niniejszego sprawozdania.
-  Objęcie części akcji prywatnej emisji Powszechnej Agencji Informacyjnej S.A. (PAGI S.A.)
W dniu 5 października 2012r. TUP S.A. przyjęła ofertę w subskrypcji prywatnej i objęła 132 294 akcji imiennych serii AJ PAGI S.A, uprzywilejowanych w głosach w ten sposób, że jedna akcja uprawnia do dwóch głosów na Walnym Zgromadzeniu. Wartość nominalna akcji wynosi 0,10 zł, a cena emisyjna jednej akcji wyniosła 0,50 zł.
-  Połączenie Spółek Euroconstruction i Forest Hill
W dniu 19 grudnia 2012r. Sąd Rejonowy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował połączenie Spółek Euroconstruction Sp. z o.o. (spółka przejmująca) i Forest Hill Sp. z o.o. (spółka przejmowana). Połączenie nastąpiło w trybie art. 492 § 1 pkt 1 ksh, w drodze przejęcia przez Euroconstruction Spółki Forest Hill. Majątek Spółki Przejmowanej został przeniesiony na Spółkę Przejmującą w zamian za udiały nowej emisji (104 750 nowych udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy), które Euroconstruction wydało jednemu udziałowcowi Forest Hill – tj. Spółce TUP S.A.

Z dniem rejestracji połączenia Spółek, nastąpiło wykreślenie Spółki Forest Hill z rejestru przedsiębiorców KRS oraz jej rozwiązanie bez przeprowadzenia likwidacji, w trybie art. 493 § 1 ksh. Od dnia 19.12.2012r. Spółka Euroconstruction działa pod firmą Forest Hill. Pozostałe informacje dotyczące połączenia Spółek zostały zaprezentowane w sprawozdaniu finansowym TUP S.A. pod notą objaśniającą nr 14.2.

Celem ww. zmian było uporządkowanie struktury organizacyjnej oraz zwiększenie efektywności zarządzania majątkiem.

Sprzedaż udziałów X-press Couriers stanowiła element procesu wyjścia z inwestycji, która podlegała procesom rewitalizacji przeprowadzonym przez TUP S.A.

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 31.12.2012r.

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

Struktura kapitału jest następująca:

- 1 607 567 (jeden milion sześćset siedem tysięcy pięćset sześćdziesiąt siedem) akcji imiennych o wartości nominalnej 1,00 zł 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.

Uchwała Walnego Zgromadzenia w sprawie skupu akcji własnych

Walne Zgromadzenie TUP S.A. uchwałą nr 17 w dniu 31 maja 2012r. upoważniło Zarząd do nabywania akcji własnych Spółki w celu ich umorzenia i/lub w trybie art. 362 § 1 pkt 8 Kodeksu Spółek Handlowych, tj. przeznaczenia do dalszej odsprzedaży i/lub, wydania akcji własnych w zamian za akcje spółki przejmowanej.

Przedmiotem nabycia mogą być akcje własne Spółki serii A, B, C, D, F w pełni pokryte w liczbie nie większej niż 3 042 469 sztuk o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 3 042 469 zł. Łączna maksymalna wysokość zapłaty za nabywane akcje własne powinna być nie większa niż 28 000 tys. zł (wraz z ceną zapłaty za nabywane akcje oraz kosztami nabycia). Cena, za którą Spółka może nabywać akcje własne nie może być niższa niż 1 zł i nie wyższa niż 8,50 zł za jedną akcję. Nabywanie akcji własnych Spółki może następować w okresie od dnia 1 czerwca 2012r. do dnia 31 grudnia 2014r. i nie dłużej niż do chwili wyczerpania środków przeznaczonych na ich nabycie. Zarząd Spółki został upoważniony do podjęcia wszelkich czynności faktycznych i prawnych niezbędnych do nabycia akcji własnych Spółki.

Do dnia przekazania sprawozdania do publicznej wiadomości, Spółka nie rozpoczęła procesu skupu akcji własnych.

🚩 Struktura właścicielska na dzień przekazania sprawozdania

Istotni Akcjonariusze

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 będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Emitenta

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	*

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. Termin na realizację transakcji określony w umowie upływa 31 marca 2013r. Od momentu publikacji raportu za III kwartał 2012r. nie zaszły zmiany w strukturze akcji będących w posiadaniu osób nadzorujących i zarządzających ani wśród grupy znaczących 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 2012r. jak i latach poprzednich funkcję Prezesa Zarządu Spółki pełnił Pan Robert Jacek Moritz.

Zarząd Spółki jest jednoosobowy.

Rada Nadzorcza TUP pracowała w 2012 r. w następującym składzie:

Przewodniczący Rady Nadzorczej: Lesław Moritz

V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej: Erwin Plichciński

Sekretarz Rady Nadzorczej: Władysław Sobański do dnia 4 czerwca 2012r. następnie Członek Rady Nadzorczej.

Sekretarz Rady Nadzorczej: Michał Dorszewski od dnia 4 czerwca 2012r.

w składzie Rady Nadzorczej od dnia 30 marca 2012r.

Członek Rady Nadzorczej: Piotr Stobiecki do dnia 15 stycznia 2012r.

Członek Rady Nadzorczej: Hubert Norek do dnia 15 stycznia 2012r.

Członek Rady Nadzorczej: Andrzej Karczykowski od dnia 16 lutego 2012r.

W ramach Rady Nadzorczej pracowały następujące komitety:

Komitety Audytu w składzie:

Pan Władysław Sobański

Pan Erwin Plichciński

Pan Michał Dorszewski

Komitety Wynagrodzeń w składzie:

Pan Lesław Moritz

Pan Andrzej Karczykowski

W dniu 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.

Informacja o dokooptowaniu Członków Rady Nadzorczej:

✚ Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 16 lutego 2012r. na podstawie Art. 14 pkt 6 i Art. 14 pkt 7 Statutu Spółki podjęła decyzję o dokooptowaniu w skład Rady Nadzorczej Pana Andrzeja Karczykowskiego który został także powołany do pełnienia funkcji Członka Komitetu ds. Wynagrodzeń.

✚ Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 30 marca 2012r. na podstawie Art. 14 pkt 6 i Art. 14 pkt 7 Statutu Spółki podjęła decyzję o dokooptowaniu w skład Rady Nadzorczej Pana Michała Dorszewskiego, który został także powołany do pełnienia funkcji Członka Komitetu Audytu.

Zwyczajne Walnego Zgromadzenie TUP S.A. w dniu 31 maja 2012r. na podstawie art. 13 pkt 1a i art. 14 pkt 8 Statutu podjęło uchwałę nr 15 i 16 w sprawie zatwierdzenia ww. zmian w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

✚ Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 4 czerwca 2012r. podjęła uchwałę w sprawie ukonstytuowania się w następujący sposób:

Ponownie Przewodniczącym Rady Nadzorczej Spółki został Pan Lesław Moritz

Ponownie Wiceprzewodniczącym Rady Nadzorczej Spółki został Pan Erwin Plichciński

Sekretarzem Rady Nadzorczej Spółki został Pan Michał Dorszewski.

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

Informacje na temat Programu Motywacyjnego II dla członków kluczowego kierownictwa Spółki zaprezentowano jednostkowym sprawozdaniu finansowym (dział IX, punkt 9.7. „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 2012 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. mogła 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 daje uprawnienie do nabycia jednej akcji na okaziciela serii G o wartości nominalnej 1,00 PLN, wyemitowanej w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego (jeżeli miało miejsce). Warranty były oferowane w trzech równych transzach w latach 2010-2012. Posiadacz warrantu mógł 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.

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

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

Przyczyn nie zrealizowania uprawnień należy upatrywać w niskiej wycenie giełdowej akcji Spółki i jej niekorzystnej proporcji do ceny po której osoby uprawnione mogłyby nabywać akcje serii G Spółki.

Szczegółowe dane dotyczące Programu Motywacyjnego II zamieszczono w sprawozdaniu finansowym TUP S.A. w dziale IX Informacje dodatkowe w punkcie 9.5 Ujęcie programu motywacyjnego.

II DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2012R.

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 na rynku polskim. Grupa Kapitałowa prezentuje działalność z podziałem na segmenty w sprawozdaniu finansowym w dziale „segmenty działalności”. Z uwagi na charakter działalności, oraz brak możliwości wyróżnienia segmentów geograficznych, Grupa Kapitałowa odstąpiła od prezentowania działalności w takim podziale.

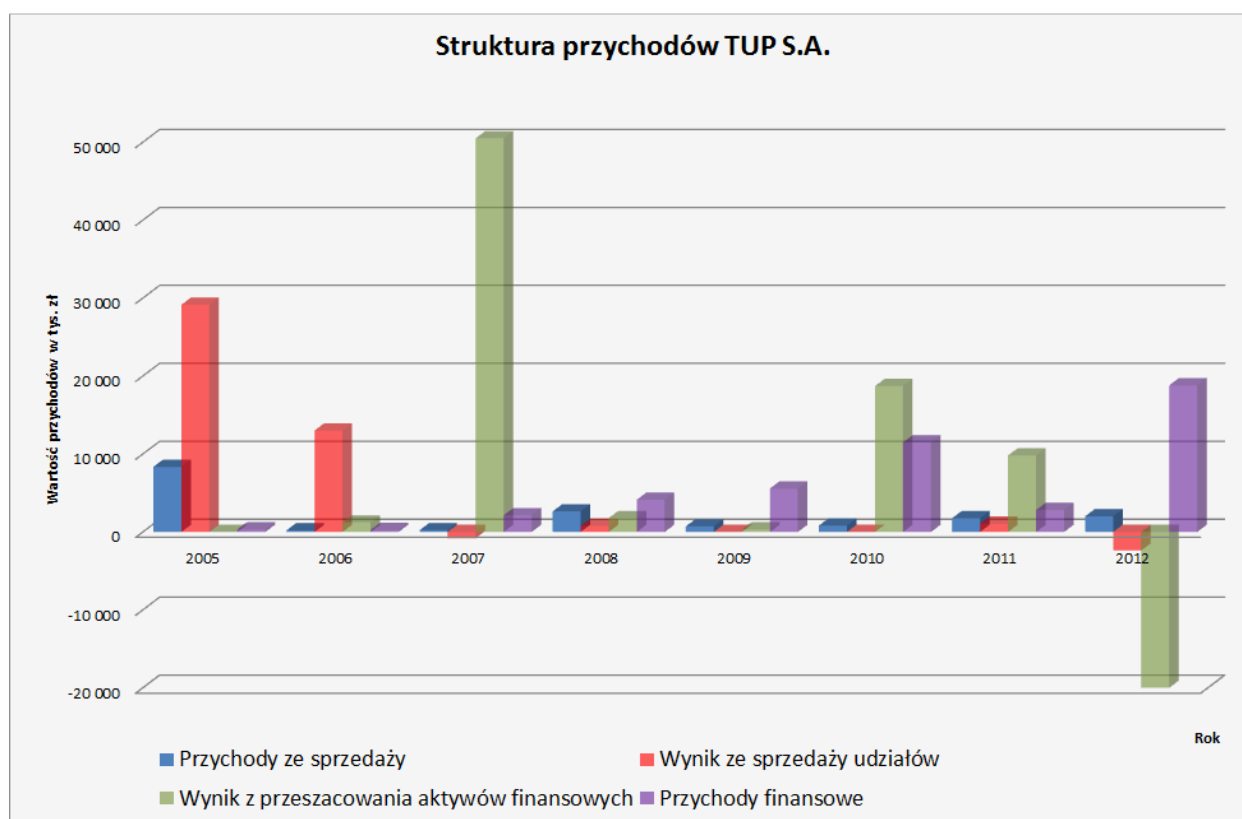
Spółki z portfela znacznie różnią się profilem działalności, jednakże większość z nich prowadzi działalność usługową.

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 S.A.

Kluczowe przychody TUP uzyskuje z działalności inwestycyjnej i finansowej. Poniżej zaprezentowano wyniki z poszczególnych rodzajów działalności inwestycyjnej i finansowej w latach 2005-2012.



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.

Analiza wyniku zaprezentowanego za 2012r.

- Na stratę wykazaną w 2012r. miała wpływ głównie wycena portfela nieruchomości Spółki TUP Property (spadek wartości portfela nieruchomości o 11 943 tys. zł), co miało wpływ na wycenę tej Spółki w księgach TUP S.A. Największy udział w zmniejszeniu wartości portfela miało przeszacowanie nieruchomości handlowych, w tym galerii handlowej City Point w Tychach oraz sprzedaż nieruchomości w Pruszkowie.

Istotnym czynnikiem mającym wpływ na przeszacowanie nieruchomości komercyjnych, logistycznych i biurowych jest kurs euro (Spółka czerpie przychody z umów najmu wyrażone w euro).

- Spółka Chmielowskie wykazała zysk za rok 2012r. w kwocie 3 624 tys. zł., odzwierciedlający w znacznej mierze wycenę nieruchomości Spółki dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego.

Wycena Spółki Chmielowskie w księgach rachunkowych TUP S.A. uległa zmniejszeniu o kwotę 2 928 tys. zł głównie w wyniku zmiany podejścia w metodzie alokacji poniesionych nakładów.

- Spółka wykazała także stratę na sprzedaży udziałów, związaną z transakcją sprzedaży udziałów X-press Couriers (minus 2 388 tys. zł). W księgach rachunkowych TUP wartość X-press Couriers wynosi 1 315 tys. zł.

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

2012r. Spółka otrzymała od TUP Property S.A. dywidendę w formie udziałów Spółki Forest Hill.

 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.

Specyfikacja przychodów	31.12.2012	Udział %	31.12.2011	Udział %
Wynajem	16 214	99,47%	16 252	98,00%
Zastępstwo inwestycyjne	1	0,01%	201	1,20%
Pozostałe usługi	85	0,52%	114	0,70%
Sprzedaż materiałów	-	0,00%	10	0,10%
Razem	16 300	100,00%	16 577	100,00%

dane w tys. zł

 Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.

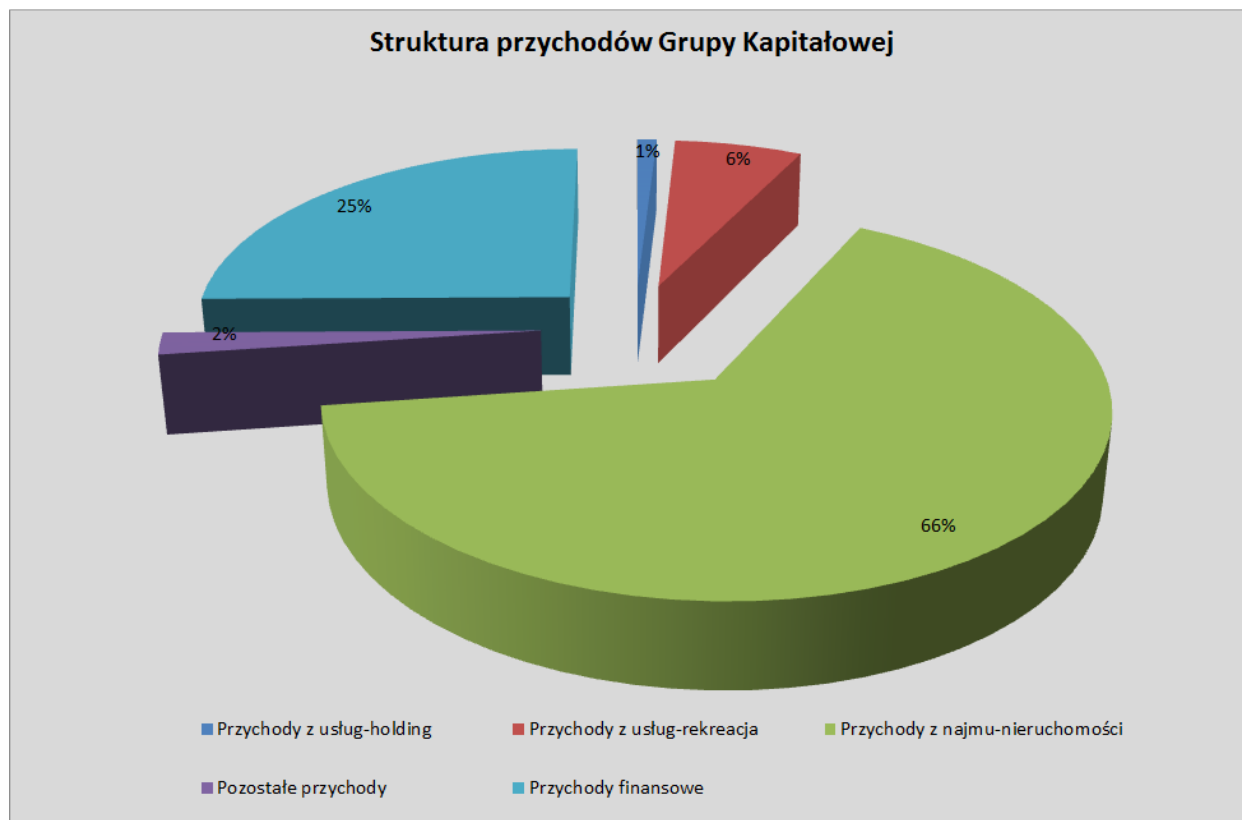
Port Jachtowy Nieporęt prowadzi działalność usługową, która dzieli się następująco:

- Port za zapleczem usługowym - 46% sprzedaży
- Czartery – 14% sprzedaży
- Licencje na działalność komercyjną w porcie – 11 % sprzedaży
- Noclegi i pole campingowe – 9 % sprzedaży
- Zarządzanie obiektami – 8 % sprzedaży
- Wynajem terenu i organizacja regat – 3% sprzedaży
- Usługi parkingowe i pozostałe – 9 %

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 skutnicze, agencje eventowe a także sternicy wynajmowani dla klientów portowych.

Dostawcą usług w porcie jest Kredyt Lease S.A., z którym Spółka zawarła w ubiegłych latach umowę obejmującą leasing 25 nowoczesnych jachtów czarterowych. W 2012r. usługi leasingu rozstały rozszerzone o 4 nowe jachty holenderskie i pomost. Wartość kontraktu wynosi 850 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.



W skonsolidowanej strukturze przychodów ze sprzedaży 66% stanowi wynajem nieruchomości. Wynajęte obiekty komercyjne skupione są w spółce TUP Property S.A., i stanowią one stabilne źródło dochodu.

25% struktury przychodów stanowią przychody finansowe (uzyskane odsetki i różnice kursowe). Przychody uzyskiwane z działalności rekreacyjnej (6%) to przychody ze sprzedaży usług świadczonych przez Spółkę Port Jachtowy Nieporęt.

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 2012r. TUP S.A. i spółki z Grupy Kapitałowej nie dokonywały istotnych inwestycji w papiery wartościowe lub inne instrumenty finansowe. Informacje dotyczące objęcie części akcji prywatnej emisji Powszechnej Agencji Informacyjnej S.A. (PAGI S.A.) zawarto w dziale I punkt 1.2. Struktura organizacyjna i zmiany.

Podmiot zależny Forest Hill Sp. z o.o. w okresie IV kwartału 2012r. dokonywała transakcji na jednostkach uczestnictwa Subfunduszu Inwestycyjnego. Maksymalna kwota zaangażowana w jednostki wynosiła 461 tys. zł. Jednostki uczestnictwa zostały zbyte przez Spółkę i na dzień publikacji raportu saldo rachunku jednostek wynosi 0 zł.

W 2012r. 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.

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 część nieruchomości o powierzchni 46,20 ha.

Niezależny rzeczoznawca wycenił na dzień 30 listopada 2012r. całą nieruchomość należącą do spółki na wartość 100 469 tys. zł, w tym:

Wartość nieruchomości inwestycyjnej (faza II i III) wynosi 32 669 tys. zł

Wartość I fazy (objęta MPZP) wynosi 68 800 tys. zł.

Opis wyceny nieruchomości oraz Spółki zaprezentowano w jednostkowym sprawozdaniu finansowym TUP S.A. pod notą objaśniającą 14.2. Akcje i udziały.

W okresie 2012r. poczyniono następujące prace dotyczące realizacji projektu:

- **Formuła wykonania projektu**
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.
- **Podział nieruchomości**
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.
- **Pierwsza oferta sprzedaży**
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.
- **Sieć energetyczna dla projektu**

- W dniu 7 maja 2012r. Spółka zawarła umowę o przyłączenie nieruchomości do sieci energii elektrycznej Przedsiębiorstwa Energetycznego Tauron.
- Sieć gazowa dla projektu
W dniu 17 maja 2012r. Spółka podpisała umowę z Górnośląską Spółką Gazownictwa o przyłączenie do sieci gazowej pierwszego kwartału inwestycji.
 - Pozwolenie na budowę nieruchomości
W dniu 30 sierpnia 2012r. Starosta będziński zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę Spółce Chmielowskie. Wydane pozwolenie dotyczy kwartału pokazowego o powierzchni około 2 ha, na którym mogą zostać wzniesione budynki: mieszkalny wielorodzinny, oraz mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej, wolnostojące i bliźniacze.
Pozwolenie obejmuje także budowę niezbędnej infrastruktury w tym: instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej i dróg. Spółka podjęła decyzję o zmianach w projekcie kwartału pokazowego, dotyczącą dróg (brak dróg ślepych w obrębie kwartału), co pociągnęło za sobą konieczność uzyskania zamiennego pozwolenia na budowę. Po złożeniu odpowiedniego wniosku w listopadzie 2012r., Starosta Będziński zatwierdził złożony projekt budowlany zamienny i w dniu 1.02.2013r. wydał pozwolenie na budowę. Pozwolenie uprawomocniło się z dniem 27.02.2013r.
 - Uzbrojenie terenu i techniczne zabezpieczenie robót budowlanych
Spółka prowadzi prace związane z uzbrojeniem terenu dotyczące budowy sieci wodociągowej i kanalizacji. Trwa przygotowanie alternatywnych rozwiązań dla sieci dróg garażowo-technicznych oraz budowy drogi gminnej na terenie inwestycji.
 - Woda dla nieruchomości
Dzięki współpracy Urzędu Miasta i Gminy Siewierz trwają prace mające na celu zaopatrzenie Eko-Miasteczka w wodę. Rozpoczęto wiercenie pierwszej z dwóch studni głębinowych. Doprowadzono wodociąg łączący Eko-Miasteczko z dwoma studniami głębinowymi zlokalizowanymi na terenie Gminy Siewierz.
 - Rozpoczęcie prac ziemnych
Zarząd Spółki podjął decyzję o rozpoczęciu prac ziemnych, uzbrojeniu terenu i konkretnych działek przeznaczonych pod budowę budynków, wykonaniu dróg, terenów zielonych i pozostałych części wspólnych, wraz z posadowieniem elementów małej architektury. Ta część inwestycji ma być realizowana w I połowie 2013 r.
 - Rozmowy z firmami budowlanymi
Spółka podjęła rozmowy z firmami budowlanymi, które są zainteresowane budowaniem i sprzedawaniem domów na terenie przedsięwzięcia Siewierz Jeziorna. W ten sposób Spółka zaproponuje Klientom ideę życia w „dobrym” miejscu, oraz konkretne uzbrojone działki wraz z projektem domu i pozwoleniem na jego wybudowanie, a realizacja i konsultacje techniczne z Klientami zostanie powierzona firmie budowlanej.
 - Farma fotowoltaniczna
Zarząd prowadzi rozmowy z inwestorem zainteresowanym rozmieszczeniem na niezagospodarowanej jeszcze części nieruchomości farmy fotowoltanicznej.
 - Koncepcja zabudowy dla kolejnego kwartału nieruchomości
W grudniu 2012 r. Zarząd Spółki podjął decyzję o przygotowaniu koncepcji zabudowy dla kolejnego kwartału miasta, oznaczonego w MPZP jako 11 U/M.

Czynniki mające wpływ na działalność i Spółki:



TUP Property S.A.

dane w tys. zł	01.01.12-31.12.12	01.01.11-31.12.11
Aktywa trwałe	141 886	175 038
Aktywa obrotowe	13 134	11 869
Przychody ze sprzedaży	16 300	16 578
Zysk/ Strata netto	- 3 444	11 761

Okres sprawozdawczy zamknął się dla Spółki stratą netto w wysokości 3 444 tys. zł. W okresie tym Spółka osiągnęła przychody z działalności operacyjnej w wysokości 16 300 tys. zł, w tym z tytułu wynajmu nieruchomości w wysokości 16 214 tys. zł. EBITDA przed kosztami ogólnego zarządu wyniósł 9 569 tys. zł.

Spółka poniosła koszty finansowe z tytułu odsetek w wysokości 2 696 tys. zł oraz koszty z tytułu różnic kursowych w kwocie 5 789 tys. zł.

Na wykazaną stratę za okres sprawozdawczy miała wpływ wycena nieruchomości inwestycyjnych, dokonywana zgodnie z zasadami przyjętymi w polityce rachunkowości na koniec każdego kwartału a także w przypadku nieruchomości niepracujących przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych.

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

W 2012r. TUP Property z powodzeniem kontynuowała działania zmierzające do sprzedaży nieruchomości i projektów deweloperskich. Szczegółowe zestawienie zawartych umów oraz otrzymanych decyzji administracyjnych zaprezentowano w dziale II punkt 2.6.1 Informacje o istotnych umowach.

W okresie 2012r. TUP Property była podmiotem dominującym wobec spółek celowych:

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

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. Spółka podejmuje działania zmierzające do budowy centrum handlowego. Przesłanką do realizacji inwestycji będzie pozyskanie operatora centrum handlowego, budowa osiedla mieszkaniowego na terenie sąsiadujących nieruchomości, uwzględnienie budowy pawilonu w planach biznesowych podmiotu dominującego. Prace budowlane dotyczące centrum handlowego nie zostały rozpoczęte.

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

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 dniu 20 lipca 2012r. TUP Property S.A. i Miasto Bydgoszcz dokonały aktualizacji postanowień Umowy Wspólników z dnia 9 marca 2010r., która na dzień publikacji raportu pozostaje w mocy.

Aktualizacja umowy uwzględniała, 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. Spowodowało to potrzebę weryfikacji przedsięwzięcia w kontekście rachunku ekonomicznego inwestycji i poziomu konkurencyjności na lokalnym rynku.

W dniu 28 listopada 2012r. Rada Miasta Bydgoszczy podjęła uchwałę w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru objętego inwestycją. Spółka w okresie 2012r. prowadziła także prace weryfikacji rynku pod kątem konkurencyjności i możliwości pozyskania atrakcyjnych najemców powierzchni komercyjnych przewidzianych w projekcie.

TUP S.A. po włożonej pracy w przygotowanie projektu i opracowanie koncepcji, gotowe jest do sprzedaży projektu.

Czynniki mające wpływ na działalność Spółki i podmiotów zależnych:

Czynniki zewnętrzne	Czynniki wewnętrzne
	
 Kształtowanie się kursów walut	 Właściwie administrowane zawartymi umowami
 Trendy na rynku nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych	 Zawarcie umów najmu na niewynajęte powierzchnie komercyjne
 Poziom stóp procentowych i ich stosunek do inflacji	 Relacje z najemcami
 Współpraca z władzami miejskimi terenów inwestycyjnych	 Modernizacja i rozbudowa nieruchomości handlowej City Point w Tychach
 Zainteresowanie rynku nieruchomościami i projektami Spółki	 Realizacja inwestycji spółek celowych zgodnie z przyjętymi założeniami
 Sprzedaż gotowych projektów i zrewitalizowanych nieruchomości	

Forest Hill Sp. z o.o.

Od dnia 2 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 II Informacje o Grupie Kapitałowej, pkt. 2.1 Opis organizacji Grupy Kapitałowej. Spółka jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości w Katowicach przy ul. Bażantów. Powierzchnia nieruchomości przed sprzedażą jej części wynosiła 5,5 ha. Na przestrzeni 2012r. Spółka po przeprowadzonych negocjacjach oraz zawarciu przedwstępnych umów zawarła z Murapol S.A. umowę sprzedaży części nieruchomości o powierzchni 2,8 ha za cenę netto 8 mln zł. Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego cała nieruchomość (część sprzedana oraz pozostała w Spółce do sprzedaży) przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Informacje o transakcji sprzedaży zawarto w dziale II punkt 2.6.1. Umowy znaczące dla działalności.

Roda Sp. z o.o. w likwidacji

Spółka wraz z TUP Property S.A. prowadzi projekt rewitalizacji obiektu fabryki, w której prowadzona była działalność produkcyjna i zmiany jej przeznaczenia na cele mieszkaniowe lokalnej społeczności.

Budynek fabryczny składa się z trzech połączonych części, pozostałości XV wiecznego klasztoru, pozostałości XIX w. szkoły i XX wiecznych zabudowań fabrycznych. Obiekt ten znajduje się w pobliżu rynku w ścisłym starym śródmieściu miasta. Zarówno obszar śródmieścia miasta jak i sam budynek znajdują się pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. XV wieczna część budynku wpisana jest do rejestru zabytków.

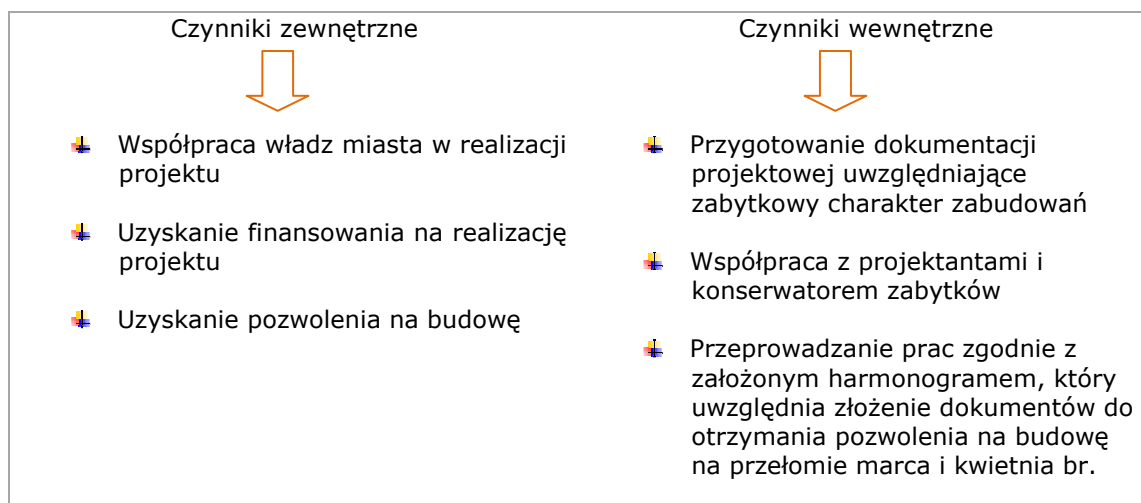
W okresie 2012r. prace rewitalizacyjne objęły:

- przygotowanie projektu przebudowy, który uzyskał akceptację Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- inwentaryzację obiektu;
- przeprowadzenie badań geologicznych, ekspertyz konstrukcyjnych itp.;

- sporządzenie raportu o stanie budynku i podłoża, elementów historycznych oraz zaleceń ich ochrony;
- otrzymanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji;
- organizację wystawy w ramach Średzkiego Tygodnia Fotografii i prezentację planów przebudowy wraz z wizualizacją przyszłych mieszkań;
- rozpoczęcie procesu związanego z powstaniem projektu budowlano-wykonawczego;
- prace służące powstaniu internetowego portalu informacyjnego;
- poszukiwanie rozwiązań finansowych dla realizacji projektu

Przewidywane złożenie dokumentów w celu wydania decyzji o Pozwolenie na Budowę ma nastąpić na przełomie marca i kwietnia 2013 r.

Czynniki mające wpływ na działalność Spółki w kontekście współpracy przy realizacji ww. projektu



Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.

dane w tys. zł	01.01.12-31.12.12	01.01.11-31.12.11
Aktywa trwałe	2 121	1 679
Aktywa obrotowe	406	253
Przychody ze sprzedaży	1 723	1 656
Zysk/strata netto	33	-51

Przychody Spółki w sezonie 2012 kształtowały się na poziomie o 4% wyższym w stosunku do roku 2011. Głównym źródłem przychodów, tak jak w ubiegłym roku pozostaje przechowanie jachtów w porcie. W grupie przychodów, największy wzrost zanotowano w usługach campingowych dzięki zakończeniu inwestycji na polu campingowym oraz czynszów od agentów.

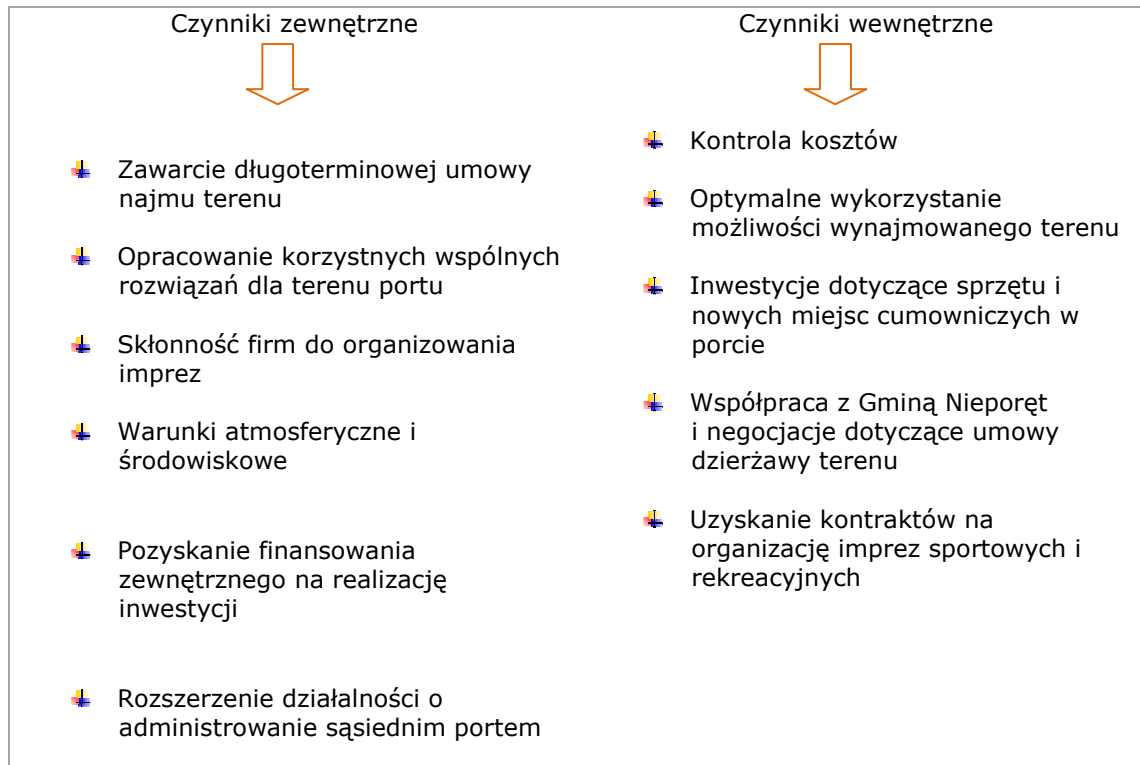
Spółka osiągnęła za rok 2012 zysk z działalności operacyjnej w wysokości 157 tys. zł. Po odliczeniu kosztów finansowych i podatków spółka zanotowała zysk netto za rok 2012 w wysokości 33 tys. zł. Wpływ na osiągnięcie pozytywnego wyniku finansowego miało: ograniczenie kosztów w tym kosztów finansowych z tytułu odsetek od pożyczki zaciągniętej w TUP S.A. (IV kwartale 2011r.nastąpiła konwersja znaczącej części pożyczki na kapitał zapasowy), zakończenie inwestycji w infrastrukturę, nieznaczny wzrost przychodów z prowadzonej działalności operacyjnej.

Wobec niepewności dotyczącej działalności Spółki na Gminnym Terenie w Nieporęcie, Spółka zawarła z Gminą Nieporęt kolejną umowę najmu terenu portu, na okres 12 miesięcy tj. do dnia 31 października 2013r. W okresie trwania umowy Strony będą pracowały nad długoterminowym rozwiązaniem dla działalności portowej.

Spółka analizuje możliwość i zmierza do rozszerzenia działalności o sąsiedni port nad Zalewem Zegrzyńskim. Szacowany przychód z zarządzania dodatkową przestrzenią

portową na około 100 jachtów wynosi 250 tys. zł rocznie, a szacowany poziom kosztów to 50 tys. zł rocznie. Pozostałe planowane inwestycje obejmują: budowę dodatkowych pomostów, rozbudowę floty poprzez leasing kolejnych jachtów, wymiana starej floty na nowe jednostki.

Czynniki warunkujące działalność Spółki to:



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

dane w tys. zł	01.01.12-31.12.12	01.01.11-31.12.11
Aktywa trwałe	4 464	3 659
Aktywa obrotowe	1 857	1 310
Przychody ze sprzedaży	7 027	7 390
Zysk/ Strata netto	-260	66

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.

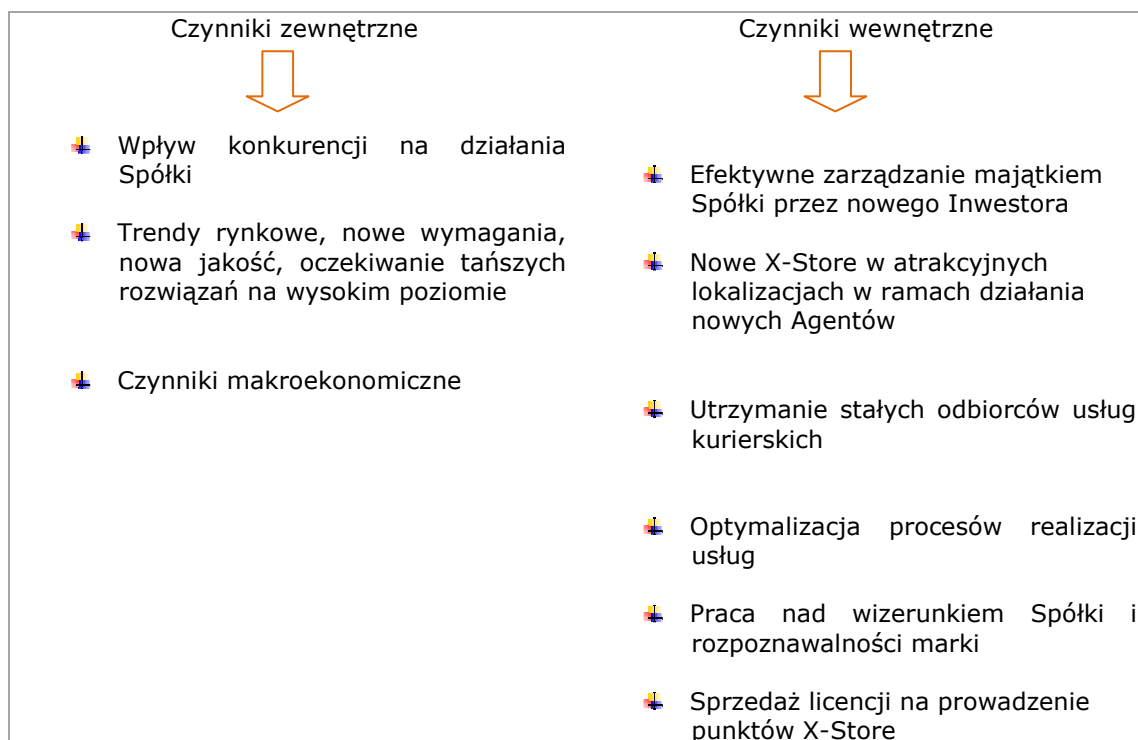
Czynniki mające wpływ na działalność

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

X-press Couriers Sp. z o.o.

Od dnia 5 lipca 2012r. na podstawie umowy sprzedaży udziałów, Spółka X-press Couriers stała się podmiotem stowarzyszonym z TUP S.A. Udziały Spółki stanowiące 50,11% kapitału zakładowego X-press Couriers zostały sprzedane Inwestorowi, którym są osoby fizyczne i prawne działające w porozumieniu. TUP S.A. zdecydowała o zakończeniu inwestycji w Spółkę. Na przestrzeni lat od momentu zakupu w 2008r. TUP S.A. wspierała Spółkę finansowo oraz managersko prowadząc jej rewitalizację i zmierzając do rozwoju. Parametry transakcji sprzedaży udziałów zostały zaprezentowane w punkcie 2.6. Umowy i transakcje zawarte w 2012r.

Czynniki wpływające na działalność to m.in.:



2.4. Informacja dotycząca prowadzonej działalności badawczo – rozwojowej

W 2012r. 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 ryzyka 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, podejmowanie 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 mogą zostać zrealizowane. Obowiązujące gwarancje i poręczenia dotyczą kredytów bankowych spółki TUP Property. Ryzyko to jest minimalizowane poprzez monitorowanie zadłużenia, rewizję umów bankowych oraz negocjacje z bankami.

Zidentyfikowane ryzyko płynności w Grupie Kapitałowej związane głównie z sytuacją Spółek TUP, TUP Property i Chmielowskie, wskazuje na zagrożenie kontynuacji działalności ww. podmiotów. Zarząd prowadzi działania zmierzające do minimalizowania ryzyka płynności w Grupie Kapitałowej i uważa, że ryzyko to zostanie zredukowane w istotnym stopniu i z dużym prawdopodobieństwem w najbliższej przyszłości, jednak pewności takiej nie ma.

✓ 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, otwarte są na różne formy współpracy, jakie umożliwiają przepisy prawne.

✓ Ryzyko konkurencji

Ryzyko to odnosi się 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 związane jest ze skłonnością rynku do zaangażowania się w realizację projektu w zakresie finansowania, współpracy przy budowie, oraz zakupu nieruchomości.

Doświadczenia Spółki wskazują, że pozyskanie partnerów biznesowych w zakresie finansowym oraz budowlanym w obecnej sytuacji rynkowej jest utrudnione.

Niesprzyjająca jest także polityka bankowa wobec potencjalnych kredytobiorców-nabywców proponowanych nieruchomości.

Czynniki te mogą znaleźć odzwierciedlenie w koszcie i możliwości pozyskania kapitału. W ocenie Zarządu w obecnej sytuacji rynkowej ryzyko to może się zrealizować. Zarząd minimalizuje prawdopodobieństwo wystąpienia ryzyka prowadząc rozmowy z instytucjami rynku, które mogłyby uczestniczyć finansowo w realizacji projektu na poziomie inwestycji gminy w uzbrojenie terenu, firm realizujących budowę, czy instytucji finansowych zainteresowanych inwestycją w projekt.

TUP Property S.A.

✓ **Ryzyko płynności**

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**

Ryzyko wyceny metodą dochodową nieruchomości inwestycyjnych oraz wyceny kredytów udzielonych w Euro jest ze sobą w części równoważone. Na dzień 31 grudnia 2012 r. około 84% przychodów Spółki pochodziło z tytułu umów najmu zawartych w Euro, z drugiej strony zaś około 51% wartości portfela nieruchomości inwestycyjnych sfinansowana jest kredytami walutowymi. Analiza wrażliwości wskazuje, że w przypadku spadku kursu EURO do waluty krajowej o 5% wartość nieruchomości obniżyłaby się o kwotę 5 842 tys. zł a wartość zadłużenia spadłaby o kwotę 3 409 tys. zł, co wpłynęłoby negatywnie na wynik finansowy o kwotę 2 433 tys. PLN. Wzrost kursu EURO do waluty krajowej o 5% wpłynąłby pozytywnie na wynik finansowy o kwotę 2 433 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 kredytowe**

Spółka jest stroną umowy o kredyt inwestycyjny zaciągnięty Banku Zachodnim WBK S.A., Zgodnie z aneksem zawartym po dniu bilansowym, (27.02.2013r.) umowa kredytowa pozostaje w mocy do dnia 7 czerwca 2013r. Krótkoterminowy charakter umowy rodzi ryzyko kredytowe w postaci wymagalności kredytu po dacie obowiązywania aneksu, gdyby nowa umowa lub aneks nie zostały zawarte.

Zgodnie z wiedzą Zarządu i nie dającą się przewidzieć sytuacją w przyszłości, aneks ma charakter techniczny i został zawarty w związku z koniecznością uzyskania dodatkowej opinii prawnej. Wyżej wymienione czynniki oraz zajście ww. wydarzeń nie mają wpływu na kontynuację prowadzenia działalności przez Spółkę TUP (z racji udzielonego poręczenia) oraz TUP Property S.A.

✓ **Ryzyko związane z prawem użytkowania wieczystego nieruchomości**

Stan własności części nieruchomości należących do portfela TUP Property S.A. obejmuje użytkowanie wieczyste. Spółka (a pośrednio najemcy nieruchomości), wnosi opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Ryzyko związane z prawem użytkowania wieczystego dotyczy stawek ustanawianych przez miasta za użytkowanie wieczyste a także stawek związanych z przekształcaniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Spółka dąży do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności posiadanych nieruchomości. Krótkoterminowo takie działania mogą negatywnie wpływać na wycenę nieruchomości z uwagi na koszt przekształcenia. W perspektywie kilkuletniej wpłynie to pozytywnie na portfel nieruchomości, ich konkurencyjność na rynku a także możliwość ich sprzedaży i wycenę.

✓ **Ryzyko podatkowe renty planistycznej**

Ryzyko dotyczy spółek posiadających nieruchomości, które zostały przekształcone w związku z realizacją poszczególnych projektów (TUP Property, Forest Hill Chmielowskie, Centrum Handlowe Bażanty), związane jest z potencjalnym kosztem podatkowym z tytułu renty planistycznej. Z uwagi na trudność w oszacowaniu konieczności płatności ww. podatku w kontekście zmiany wartości nieruchomości, momentu podatkowego oraz wysokości samego podatku, prawdopodobieństwo wystąpienia ryzyka jest bliskie zeru. W związku z tym nie występuje konieczność zawiązania rezerw.

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**

Popularność usług kurierskich świadczonych na terenie aglomeracji miejskich, pozwala zidentyfikować duże ryzyko konkurencji. W ubiegłych latach Spółka dążyła do konsolidacji branży usług kurierskich na terenach miejskich, celem eliminowania konkurencji i osiągnięcia efektu synergii.

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. Spółka zawarła kolejną umowę dzierżawy terenu na okres jednego roku, co w przypadku braku opracowania koncepcji dla terenu portowego, który posiada Gmina rodzi ryzyko kontynuowania działalności w obecnym zakresie oraz miejscu.

➤ **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.

2.6. Umowy i transakcje zawarte w 2012r.

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 2012r. podmioty zależne od TUP S.A. zawierały umowy mające na celu kontynuację prac związanych z inwestycjami deweloperskimi oraz sprzedaż projektów deweloperskich. Ważne były także uchwały podjęte przez władze miejskie terenów na których poszczególne spółki prowadzą działalność rozwijając projekty lub szukając nowych rozwiązań dla prowadzonej działalności.

➤ Sprzedaż nieruchomości

→ 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.

→ Sprzedaż nieruchomości w Katowicach:

Przedmiotem umowy sprzedaży i przeniesienia własności jest była nieruchomość Spółki o powierzchni 2,8 ha. Cała nieruchomość objęta projektem Forest Hill obejmuje obszar 5,5 ha, w całości przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz posiada Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego.

Sprzedaż obejmowała następujące etapy:

✓ List intencyjny w sprawie sprzedaży nieruchomości:

W dniu 9 stycznia 2012r. Spółka Forest Hill zawarła z Murapol S.A. list intencyjny dotyczący sprzedaży terenu inwestycyjnego położonego w Katowicach przy ul. Bażantów o powierzchni 2,8 ha.

✓ Przedwstępna umowa sprzedaży

W dniu 28 czerwca 2012r. Spółki Forest Hill i Murapol S.A. zawarły przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości. Cena sprzedaży została ustalona na kwotę 8 000 tys. zł netto. Murapol S.A. otrzymała od Spółki Forest Hill zgodę na dysponowanie nieruchomością, celem ubiegania się o pozwolenie na budowę. Rozpoczęcie prac budowlanych mogło nastąpić po zawarciu umowy przenoszącej własność nieruchomości na Murapol S.A.

✓ Zmiana przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości

W dniu 7 grudnia 2012r. Strony umowy zmieniły treść przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości. Oprócz przedłużenia terminu zawarcia umowy sprzedaży, strony określiły, że przesłanką do jej zawarcia będzie przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży w prawo własności.

✓ Warunkowa sprzedaż nieruchomości

W dniu 28 grudnia 2012r. Forest Hill i Murapol zawarły warunkową umowę sprzedaży nieruchomości. Strony umowy postanowiły, że przesłanką do przeniesienia własności nieruchomości na Nabywcę będzie uzyskanie zawiadomienia Prezydenta Miasta Katowice o niewykonaniu pierwokupu nieruchomości, przysługującego Gminie Miasta Katowice na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

✓ Przeniesienie własności nieruchomości w Katowicach na Nabywcę

Po dniu bilansowym, tj. 8 lutego 2013r. Forest Hill zawarła z Murapol umowę przenoszącą własność nieruchomości. Przeniesienie własności nastąpiło na podstawie warunkowej

umowy sprzedaży ww. nieruchomości z dnia 28 grudnia 2012r. oraz spełnienia warunku, jakim była decyzja Prezydenta Miasta Katowice o niewykonaniu ww. pierwokupu nieruchomości.

Cena sprzedaży nieruchomości zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami wyniosła 8 000 tys. zł netto. Do dnia publikacji raportu Forest Hill Sp. z o.o. otrzymała od Murapol S.A. kwotę 2 873 tys. zł. Pozostała część ceny sprzedaży będzie płatna w ratach do dnia 31 grudnia 2013r. Tytułem zabezpieczenia płatności Murapol S.A. poddał się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego na okoliczność płatności rat. Forest Hill ma także prawo naliczania odsetek umownych w przypadku nieterminowej zapłaty rat przez Nabywcę.

→ Sprzedaż nieruchomości w Zakroczymiu po dniu bilansowym

Nieruchomość która była przedmiotem sprzedaży obejmowała powierzchnię 11,1874 ha. Cena sprzedaży wyniosła 4 500 tys. zł netto.

Sprzedaż została przeprowadzona w etapach:

✓ Umowa przedwstępna sprzedaży

W dniu 1 lutego 2013r. TUP Property S.A. zawarła z Inter Cars S.A. z siedzibą w Warszawie (Nabywca), przedwstępną umowę sprzedaży. Strony postanowiły, że przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta w terminie do 30 września 2013r. Nabywca otrzymał od TUP Property S.A. zgodę na swobodny dostęp do nieruchomości celem przeprowadzenia niezbędnych analiz i ekspertyz budowlanych.

✓ Przyrzeczona umowa sprzedaży i przeniesienie prawa własności

W dniu 6 marca 2013r. TUP Property S.A. (Sprzedająca) i Inter Cars S.A.

z siedzibą w Warszawie (Kupująca) zawarły umowę sprzedaży nieruchomości. Cena sprzedaży została zapłacona w dniu zawarcia umowy.

Przekazanie prawa do nieruchomości nastąpiło do dnia 11 marca br. po zaksięgowaniu przelewu na kontach bankowych.

➤ **Decyzje administracyjne dotyczące terenów inwestycyjnych Spółek zależnych od TUP**

→ Warunki zabudowy dla nieruchomości City Point w Tychach

TUP Property S.A. otrzymała w dniu 9 lipca 2012r. decyzję o warunkach zabudowy datowaną przez Prezydenta Miasta Tychy 3 lipca 2012r., dotyczącą inwestycji City Point w Tychach. TUP Property S.A. zamierza zrealizować inwestycję polegającą na przebudowie i rozbudowie galerii handlowej City Point w Tychach.

W dniu 2 października 2012r. Zarząd powziął informację, że Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Katowicach uchyliło decyzję dotyczącą przyznania warunków zabudowy dla inwestycji City Point w Tychach.

Po dniu bilansowym, tj. 6 lutego 2013r. Zarząd powziął informację, że Prezydent Miasta Tychy po ponownym rozpatrzeniu wniosku oraz uwzględnieniu wskazań organu II instancji zapisanych w decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego, wydał ponownie w dniu 30 stycznia 2013r. decyzję o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji City Point w Tychach.

→ Pozwolenie na budowę nieruchomości w Siewierzu

W dniu 30 września 2012r. Starosta Będziński zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę Spółce Chmielowskie. Wydane pozwolenie dotyczy kwartału pokazowego o powierzchni około 2 ha, na którym Chmielowskie Sp. z o.o. może wznieść budynki: mieszkalny wielorodzinny, oraz mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej, wolnostojące i bliźniacze. Pozwolenie obejmuje także budowę niezbędnej infrastruktury w tym: instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej i dróg. Spółka podjęła decyzję o zmianach w projekcie kwartału pokazowego, dotyczącą dróg (brak dróg ślepych w obrębie kwartału), co pociągnęło za sobą konieczność uzyskania zamiennego

pozwolenia na budowę. Po złożeniu odpowiedniego wniosku w listopadzie 2012r., Starosta Będziński zatwierdził złożony projekt budowlany zamienny i w dniu 1.02.2013r. wydał pozwolenie na budowę. Pozwolenie uprawomocniło się z dniem 27.02.2013r.

→ Warunki Zabudowy dla rewitalizowanej nieruchomości w Środzie Wielkopolskiej

Decyzja o Warunkach Zabudowy została wydana na wniosek TUP Property S.A. przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska w dniu 16 sierpnia 2012r. Prawomocne warunki zabudowy dla inwestycji obejmują zmianę sposobu użytkowania budynku pofabrycznego na budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalem usługowym. W latach ubiegłych nieruchomość wykorzystywana była jako szwalnia odzieży Spółki Roda w likwidacji.

Nowe warunki zabudowy umożliwiają budowę 21 mieszkań o powierzchni od 75 m kw do 130 m kw. Powierzchnia użytkowa mieszkań nieruchomości wynosi 2 142 mkw, powierzchnia zabudowy obiektu wynosi 1 142 m kw. A kubatura budynku 13 548 m3.

→ Umowa dzierżawy terenu Spółki Port Jachtowy Nieporęt

W dniu 15 listopada 2012r. Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.(Spółka) zawarła z Gminą Nieporęt umowę przedłużającą dzierżawę nieruchomości, na której Spółka prowadzi działalność, do dnia 31 października 2013r. Na nieruchomości o powierzchni ponad 8 ha nad Zalewem Zegrzyńskim Spółka prowadzi port śródlądowy oferując wachlarz usług turystyczno-rekreacyjnych.

→ Prawo własności dla nieruchomości w Katowicach

W dniu 21 grudnia 2012r. Zarząd otrzymał prawomocną decyzję Prezydenta Miasta Katowice, dotyczącą przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości położonej w Katowicach przy ul. Bażantów. Nieruchomość należy do Spółki Forest Hill (podmiot zależny od TUP S.A.). Przekształcenie prawa własności stanowiło warunek zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży części ww. nieruchomości (2,8 ha) Spółce Murapol S.A.

→ Promesa i aneks zawarty z Bankiem Zachodnim WBK S.A.

W dniu 21 grudnia 2012r. TUP Property S.A. (Spółka, Kredytobiorca) otrzymała od Banku Zachodniego WBK S.A. (Kredytodawca), promesę przedłużenia umowy kredytowej zawartej w dniu 18 grudnia 2007r. Kredyt został udzielony Spółce celem refinansowania zakupu portfela nieruchomości.

Istotne warunki promesy zaakceptowanej przez Kredytodawcę i Bank obejmowały:

- termin spłaty kredytu w dniu 31 grudnia 2014r.;
 - koszt kapitału oparty o stopę EURIBOR 1M powiększoną o marżę zależną od wysokości kredytu;
 - zobowiązanie Spółki do zawarcia z Bankiem Kredytodawcą transakcji zabezpieczającej przed ryzykiem stopy procentowej IRS dla 75% kwoty kredytu inwestycyjnego.
- Wyrażone w promesie zabezpieczenia zwyczajowe dla tego rodzaju transakcji obejmują w szczególności:
- hipotekę na refinansowanych nieruchomościach z pierwszeństwem zaspokojenia Kredytodawcy;
 - cesję należności z tytułu obecnych oraz przyszłych umów najmu oraz zabezpieczenia płatności czynszu;
 - gwarancję TUP S.A. na całą kwotę kredytu;
 - oświadczenie Kredytobiorcy oraz TUP S.A. o poddaniu się egzekucji.

Promesa została wydana na okres do 28 lutego 2013r. Strony umowy kredytowej zawarły także aneks techniczny przedłużający zapadalność umowy kredytowej z dnia 30 grudnia 2012r. do dnia 28 lutego 2013r., tj. do dnia obowiązywania promesy Banku Kredytodawcy.

W dniu 27 lutego 2013r. Spółka zawarła z Bankiem Kredytodawcą kolejny aneks, w związku z koniecznością uzyskania dodatkowych opinii prawnych.

Strony postanowiły o przedłużeniu terminu trwania umowy kredytowej do dnia 7 czerwca 2013r. Kwota kredytu na dzień 27 lutego 2013r. wynosiła 6 898 tys. euro. Na podstawie Aneksu i związku z płatnością rat kredytowych przez TUP Property S.A., zabezpieczenie Kredytodawcy dotyczące poręczeń i gwarancji obejmuje oświadczenie Kredytobiorcy i TUP S.A. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz Banku do kwoty 10 347 tys. euro. Bank może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2017 r. Pozostałe istotne warunki umowy kredytowej oraz forma zabezpieczeń nie uległy zmianie.

➤ Sprzedaż udziałów podmiotów zależnych

W dniu 5 lipca 2012r. TUP S.A. zawarła umowę sprzedaży 29 332 udziałów spółki stanowiących 50,11% kapitału zakładowego X-press Couriers. Udziały zostały sprzedane Inwestorowi (działające w porozumieniu osoby fizyczne i prawne). Wartość transakcji wyniosła 4,7 mln zł i objęła: cenę sprzedaży udziałów w wysokości 2 mln zł (płatną do Spółki TUP), dopłatę do kapitału X-press Couriers w kwocie 1,4 mln zł (płatną przez Inwestora) oraz objęcie przez Inwestora długu zaciągniętego w TUP S.A. 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.

Po uwzględnieniu ww. parametrów transakcji na dzień 31.12.2012r. Spółka TUP wykazała wartość X-press Couriers w księgach rachunkowych w wysokości 1 315 tys. zł.

W finansowym sprawozdaniu Grupy Kapitałowej na dzień utraty kontroli ustalono wartość godziwą udziałów w kwocie 1.289 tys. zł. Od dnia utraty kontroli do dnia 31 grudnia 2012r. wartość udziałów została pomniejszona o wartość straty osiągniętej przez Spółkę w II półroczu 2012r. tj. o kwotę 117 tys. zł.

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.

Transakcje te dotyczą: sprzedaży udziałów pomiędzy podmiotami grupy kapitałowej, nabycie akcji prywatnej emisji spółki powiązanej, połączenie spółek w ramach grupy kapitałowej, udzielenie pożyczek podmiotom z grupy kapitałowej oraz wypłaty dywidendy pomiędzy podmiotami z Grupy Kapitałowej.

Informacje o umowach pożyczek zawarto w kolejnym punkcie niniejszego sprawozdania.

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 2012 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)			
Chmielowskie Sp. z o.o.	20.02.12	300 tys. zł	Oprocentowanie: WIBOR 3M plus 2,6% marży Termin spłaty: 31.12.2012r.
Forest Hill Sp. z o.o.	29.03.12	100 tys. zł	Oprocentowanie: WIBOR 3M plus 2,5% marży Termin spłaty: 31.03.2012r. Pożyczka została spłacona.
Chmielowskie Sp. z o.o.	20.07.12	1 000 tys. zł	Oprocentowanie: WIBOR 1R plus 3% marży Termin spłaty: 31.12.2014r.
Chmielowskie Sp. z o.o.	29.08.12	2 000 tys. zł	Oprocentowanie: WIBOR 1R plus 3% marży Termin spłaty: 31.03.2015r. Na dzień 31.12.12 Spółka wykorzystała pożyczkę w wysokości: 1 204 tys. zł

- ✚ W okresie 2012r. przedłużono lub skonsolidowano następujące pożyczki udzielone przez TUP S.A.

- Aneks z dn. 31.10.2012r. do umowy konsolidacji pożyczek z dn. 30.12.2010r. udzielonej Spółce Port Jachtowy Nieporęt
Kapitał: 702 tys. zł
Odsetki: 58 tys. zł
Oprocentowanie: WIBOR 3M+2,5% marża
Nowy termin spłaty: 31.12.2014r.
- Aneks z dn. 27.04.2012r. do umowy konsolidacji pożyczek z dnia 30.12.2011r. udzielonych Spółce Duncon Bikes
Kapitał: 2 606 tys. zł
Odsetki: 453 tys. zł
Oprocentowanie: WIBOR 3M+2,5%marża
Nowy termin spłaty: 31.12.2012r.
Warunek: Do dnia 15.09.2012r. Pożyczkobiorca zobowiązał się uzyskać zgodę Zgromadzenia Wspólników na ustanowienie zastawu rejestrowego na wartościach niematerialnych i prawnych należących do Pożyczkobiorcy jako gwarancji spłaty kwot pożyczki.
- Konsolidacja pożyczek zawarta w dniu 31.12.2012r. udzielonych Spółce Chmielowskie: dn 24.02.09r., 10.11.11r., 31.05.11r., 04.08.11r., 18.11.11r., 20.02.12r. z późniejszymi aneksami.
Należności główne z tytułu ww. umów wynoszą: 3 000 tys. zł
Odsetki od ww. umów wynoszą: 765 tys. zł
Oprocentowanie WIBOR 3M + 4% marża
Nowy termin spłaty skonsolidowanych pożyczek: 31.12.2014r.

- ✚ Zgromadzenie Wspólników Roda Sp. z o.o. w likwidacji uchwałą z dnia 30 marca 2012r. postanowiło przeznaczyć na fundusz zapasowy kwotę 780 tys. zł złotych wynikającą z umów pożyczek, udzielonych w latach ubiegłych przez TUP S.A. i aneksowanych do dnia 30 marca 2012r.
- ✚ Zgromadzenie Wspólników Forest Hill Sp. z o.o. (daw. Euroconstruction) z dnia 12 lipca 2012r. podjęło uchwałę, w której TUP S.A. jako jedyny udziałowiec umorzył

pożyczkę Spółki w kwocie 4 000 tys. zł i przeznaczył ww. kwotę na pokrycie strat z lat ubiegłych.

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 2012r. 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

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

Na dzień bilansowy 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. (zmniejszenie wysokości poręczenia z kwoty 17 186 tys. euro nastąpiło w związku z aneksem zawartym w dniu 21 grudnia 2012r.)
Wysokość poręczenia: 13 876 tys. eur
Termin: do 28 lutego 2016r.
- 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.

Na dzień przekazania raportu poręczenie to z uwagi na odstąpienie od umowy o generalne wykonawstwo nie obowiązuje.

Po dniu bilansowym w związku z zawartym aneksem z dnia 27 lutego 2013r., do umowy o kredyt inwestycyjny zawarty z Bankiem Zachodnim WBK S.A., zmniejszeniu uległa kwota poręczenia przez TUP S.A. Spółce TUP Property S.A.:

- Wysokość poręczenia: 10 347 tys. zł
- Termin: do 31 grudnia 2017r.

Zgodnie z wiedzą Zarządu i nie dającą się przewidzieć sytuacją w przyszłości, aneks ma charakter techniczny i został zawarty w związku z koniecznością uzyskania dodatkowej opinii prawnej. Wyżej wymienione czynniki oraz zajście ww. wydarzeń nie mają wpływu na kontynuację prowadzenia działalności przez Spółkę TUP (z racji udzielonego poręczenia) oraz TUP Property S.A.

Zwyczajowym zabezpieczeniem kredytów, które Spółka TUP Property zaciągnęła w latach ubiegłych celem refinansowania zakupu portfela nieruchomości pracujących, są hipoteki ustanowione na rzecz Kredytodawców, odpowiednio:

- Lokalizacje nieruchomości, na których ustanowiona jest hipoteka łączna umowna w kwocie 8 593 tys., eur, hipoteka umowna łączna kaucyjna w kwocie 1 750 tys. eur, i

hipoteka umowna łączna w kwocie 150 tys. euro, na rzecz Banku Zachodniego WBK S.A.:

- Będzin, Gdańsk, Kołobrzeg, Nowy Sącz, Ostrzeszów, Syców, Warszawa-ul. Belgradzka, Zabrze, Katowice – Bażantów (nieruchomość wynajęta).
- Lokalizacje nieruchomości, na których ustanowiona jest hipoteka umowna łączna zwykła w kwocie 11 600 tys. eur, hipoteka umowna łączna kaucyjna w kwocie 2 000 tys. eur, na rzecz DZ Bank Polska S.A.
- Głuchowo, Ożarów, Tychy, Pruszków, Zakroczym (do dnia 6 marca 2013r. – sprzedaż nieruchomości).

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

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.

✚ Egzekucja z nieruchomości

Zarząd TUP S.A. otrzymał w dniu 10 września 2012r. od Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu, zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości gruntowych należących do Spółki Dłużniczki Modena Park Sp. z o.o. objętych projektem Modena Park wraz z wezwaniem do zapłaty należności bankowej. Egzekucja została wszczęta na podstawie art. 805 kpc i 923 kpc z wniosku wierzyciela: Bank Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie (Bank-Kredytodawca). Bank –Kredytodawca Dłużniczki wpisany jest na pierwszym miejscu hipoteki nieruchomości tytułem zabezpieczenia spłaty udzielonego kredytu.

✚ 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. Hipoteka kaucyjna łączna 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 Dłużniczka Modena Park zawarła z najemcami naniesień znajdujących się na terenie nieruchomości objętej projektem Modena Park.

Nie wystąpiły czynniki powodujące dokonanie istotnych rozliczeń z tytułu spraw sądowych.

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

Skonsolidowany Wynik Grupy Kapitałowej kształtowany jest w 2012r. przez wycenę nieruchomości inwestycyjnych, które posiadają poszczególne Spółki celowe.

W okresie 2012r. wynik z przeszacowania nieruchomości do wartości godziwych wyniósł – 13 171 tys. zł, w porównaniu z wynikiem z przeszacowania wykazany w sprawozdaniu za rok 2011 na poziomie 17 292 tys. zł.

Opis wyceny nieruchomości zaprezentowany w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wraz z notą objaśniającą nr 5.14.2 wskazuje, że część nieruchomości wyceniana jest przez Zarząd natomiast nieruchomości „niepracujące”, tzw. „bank ziemi” wyceniany jest przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego.

Znaczna część wartości przeszacowania wynika z wyceny portfela nieruchomości należących do TUP Property S.A. (pracujących i niepracujących), kształtowanego głównie przez kurs euro. Przyjęty do wyceny, zgodnie z zasadami rachunkowości, na dzień bilansowy, był niekorzystny, o 33% niższy niż w 2011r. Wynik z przeszacowania nieruchomości posiadanych przez TUP Property S.A. ukształtował się na poziomie – 11 943 tys. zł.

Strata Grupy Kapitałowej z działalności operacyjnej wyniosła 8 232 tys. zł.

Dzięki stabilnym wpływom z najmu nieruchomości oraz racjonalnej polityce finansowej Zarządu Grupa Kapitałowa wykazała zysk ze sprzedaży po kosztach ogólnego zarządu w wysokości 5 846 tys. zł.

Zadłużenie nominalne Grupy Kapitałowej w wyniku spłaty części zaciągniętych kredytów uległo zmniejszeniu w ciągu 2012r. o kwotę: 1 172 tys. euro.

3.2. Charakterystyka struktury aktywów i pasywów skonsolidowanego bilansu

	31.12.2012		31.12.2011		dynamika
	tys. zł	udział %	tys. zł	udział %	
Aktywa trwałe	214 640	79,0%	245 644	85,9%	87,4%
Aktywa obrotowe	44 597	16,4%	40 337	14,1%	110,6%
Aktyw sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	12 500	4,6%	19	0,0%	-
Suma aktywów	271 737		286 000		95,0%

Suma aktywów na dzień 31.12.2012r. wyniosła 271 737 tys. zł i była niższa od wartości aktywów na dzień 31.12.2011r. o 5 %. Aktywa trwałe stanowiły 79% sumy aktywów.

Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży dotyczą nieruchomości należącej do Spółki Forest Hill, przeznaczonej do sprzedaży, jako gotowy projekt na którym ma być zrealizowana budowa osiedla mieszkaniowego.

Aktywa trwałe sklasyfikowane jako do sprzedaży wykazane w 2011r. odnoszą się do firmy Roda Sp. z o.o. w likwidacji oraz Forest Hill (daw. Euroconstruction) i zostały zamieszczone w tej pozycji z uwagi na działalność zaniechaną.

	31.12.2012		31.12.2011		dynamika
	tys. zł	udział %	tys. zł	udział %	
Aktywa trwałe	214 640		245 644		87,4%
Rzeczowe aktywa trwałe	1 940	0,9%	1 831	0,7%	106,0%
Nieruchomości inwestycyjne	203 868	95,0%	230 788	94,0%	88,3%
Wartości niematerialne i prawne	53	0,0%	66	0,0%	80,3%
Wartość firmy	0	0,0%	4 337	1,8%	0,0%
Akcje i udziały	1 765	0,8%	597	0,2%	295,6%
Należności długoterminowe	2	0,0%	121	0,0%	1,7%
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	750	0,3%	0	0,0%	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 262	2,9%	7 904	3,2%	79,2%
Pozostałe aktywa trwałe	0	0,0%	0	0,0%	-

95% 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.

	31.12.2012		31.12.2011		dynamika
	tys. zł	udział %	tys. zł	udział %	
Aktywa obrotowe	44 597		40 337		110,6%
Projekty inwestycyjne w realizacji	38 550	86,4%	34 892	86,5%	110,5%
Materiały, towary, wyroby gotowe	6	0,0%	0	0,0%	-
Należności z tytułu dostaw i usług	1 014	2,3%	2 479	6,1%	40,9%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0,0%	0	0,0%	-
Pozostałe należności	430	1,0%	524	1,3%	82,1%
Pozostałe aktywa finansowe	2 519	5,6%	1 800	4,5%	139,9%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 887	4,2%	528	1,3%	357,4%
Rozliczenia międzyokresowe	191	0,4%	114	0,3%	167,5%

Aktywa obrotowe w latach 2011-2012 kształtują się na takim samym poziomie. W okresie 2012r. nie zaszły znaczące zmiany w strukturze aktywów obrotowych. Zmniejszeniu uległy należności z tytułu dostaw i usług natomiast zwiększyła się pozycja pozostałych aktywów finansowych. Z uwagi na transakcje sprzedaży nieruchomości TUP Property, suma środków pieniężnych wykazana na koniec 2012r. uległa zwiększeniu w porównaniu do kwoty wykazanej na koniec 2011r.

	31.12.2012		31.12.2011		dynamika
	tys. zł	udział %	tys. zł	udział %	
Pasywa razem	271 737		286 000		95,0%
Kapitał własny	173 706	63,9%	178 867	62,5%	97,1%
Zobowiązania krótkoterminowe	38 364	14,1%	39 202	13,7%	97,9%
Zobowiązania długoterminowe	59 667	22,0%	67 931	23,8%	87,8%

Pozycje pasywów w latach 2011-2012 kształtowały się na zbliżonym poziomie. Nie zaszły znaczące zmiany w strukturze zobowiązań długo i krótkoterminowych.

3.3. Wielkości ekonomiczno – finansowe

Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno – finansowych ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym

	2012	2011
MARŻA EBIT	-46%	66%
zysk operacyjny/przychody ze sprzedaży		

Marża EBIT z uwagi na wykazaną w 2012r. stratę z działalności operacyjnej osiągnęła ujemną wartość. Powodem jest strata wykazana z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych w wysokości minus 13 171 tys. zł. W okresie 2011r. wynik na tej pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów wyniósł plus 17 292 tys. zł. W porównaniu do roku 2011, zmniejszeniu uległy także przychody wykazywane przez Grupę Kapitałową z kwoty 25 185 tys. zł do kwoty 18 021 tys. zł.

W okresie 2012r. Grupa Kapitałowa znacząco obniżyła koszty sprzedaży a także ogólnego zarządu o kwotę 9 903 tys. zł.

	2012	2011
Wskaźnik wykorzystania efektywności majątku trwałego	0,08	0,10
przychody ze sprzedaży/ aktywa trwałe		

Wskaźnik wykorzystania efektywności majątku trwałego był nieco niższy niż wykazany w 2011r. z powodu zmniejszenia zarówno przychodów jak też pozycji aktywów trwałych.

	2012	2011
Rentowność aktywów	-1,9%	-5,7%
zysk netto/aktywa ogółem		

	2012	2011
Rentowność kapitału własnego	-3,0%	-9,1%
zysk netto/kapitał własny		

Wartości wskaźników rentowności osiągnęły ujemne poziomy. Przyczyny należy upatrywać w wykazanej w 2012r. stracie netto. Główny wpływ na wynik Grupy Kapitałowej miała wycena nieruchomości inwestycyjnych, strata z przeszacowania wyniosła 13 171 tys. zł

	2012	2011
Udział kapitału pracującego w całości aktywów	2,3%	0,4%
kapitał obrotowy (majątek obrotowy-zobowiązania krótkoterminowe -rmk bierne)/aktywa ogółem		

Zwiększenie udziału kapitału pracującego w całości aktywów wynika z obniżenia aktywów razem w roku 2012 w porównaniu do roku 2011 o 5 % oraz zwiększeniu aktywów obrotowych w tym projektów inwestycyjnych w realizacji o kwotę 3 658 tys. zł w porównaniu z 2011r. W pozycji projektów inwestycyjnych w realizacji (38 550 tys. zł w 2012r. i 34 892 tys. zł w 2011r) mieści się głównie kwartał pokazowy inwestycji realizowanej przez Spółkę Chmielowskie, a także budowę budynku mieszkalnego w Warszawie przy ul. Popularnej oraz projekt rewitalizacji nieruchomości w Środzie Wielkopolskiej.

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

	2012	2011
Płynność		
Wskaźnik bieżącej płynności	1,16	1,03
aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe		
Wskaźnik szybkiej płynności	0,15	0,14
(aktywa bieżące-zapasy-RMC)/pasywa bieżące		

	2012	2011
Stopa zadłużenia	36%	37%
zobowiązania ogółem/aktywa ogółem		

	2012	2011
Pokrycie zadłużenia kapitałem własnym	1,8	1,7
k.własny/zobowiązania wraz z rezerwami		

	2012	2011
Trwałość struktury finansowania	0,6	0,6
kapitał własny/pasywa ogółem		

Wartości wskaźników informujących o finansowaniu działalności w latach 2011-2012 utrzymywały się w równorzędnych wartościach. Kapitał własny Grupy Kapitałowej pozwala w całości na pokrycie aktywów zaangażowanych długoterminowo.

Grupa Kapitałowa jest stosunkowo nisko zadłużona (stopa zadłużenia na poziomie 36%).

W latach 2011-2012 Spółki z Grupy Kapitałowej nie zaciągały zobowiązań kredytowych. Spółką która zawarła umowy kredytowe w latach ubiegłych na refinansowanie zakupu nieruchomości była TUP Property S.A. Zobowiązania kredytowe są regulowane zgodnie z przyjętym harmonogramem.

Niewysokie obciążenie kredytowe mogłoby otwierać możliwość wykorzystania zewnętrznych źródeł finansowania, celem realizacji planowanych przedsięwzięć. Jednakże uzyskanie finansowania nie jest łatwe z uwagi na sytuację makroekonomiczną, wykazywaną przez TUP S.A. i Grupę Kapitałową stratę z działalności a także z uwagi ryzyko inwestycyjne projektów, głównie projektu Eko-Miasteczko Siewierz. Z drugiej strony ryzyko to wiąże się z możliwością osiągnięcia wysokich stóp zwrotu z zaangażowanego kapitału.

Zarząd dokłada starań aby bieżąco weryfikować sytuację finansową poszczególnych Spółek oraz efektywnie zarządzać posiadanym majątkiem.

Zobowiązania Grupy Kapitałowej dotyczą:

- Zobowiązań Spółki TUP jako podmiotu dominującego - stanowią kwoty nieznaczące w odniesieniu do kwoty kapitałów własnych.
- Zobowiązań kredytowych - zostały zaciągnięte przez Spółkę zależną TUP Property S.A. i regulowane są zgodnie z przyjętym harmonogramem spłat.
- Zobowiązań pozostałych podmiotów zależnych - dotyczą w znaczącej mierze pożyczek, udzielonych przez TUP S.A. celem prowadzenia poszczególnych projektów, a także zobowiązań dotyczących kontrahentów zewnętrznych z tytułu świadczonych usług. W ocenie Zarządu zobowiązania regulowane są na bieżąco.

Występujące w Spółce TUP i Grupie Kapitałowej ryzyko płynności, związane z kontynuacją działalności a także ryzyko inwestycyjne zostało zaprezentowane w punkcie 2.5. Opis czynników ryzyka.

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 2012r.” w punkcie 2.7 „Informacje o poręczeniach i gwarancjach” a także w nocy objaśniającej nr 36.1 do skonsolidowanego 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 2012.

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

W 2012r. 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 2012r. zostały przeprowadzone przez HLB M2 Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa, zgodnie z umową zawartą w dniu 18.07.2012r. Informacje o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych zawarto w notce objaśniającej do jednostkowego sprawozdania finansowego 37.4 „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 2012 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 dział finansowy 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 dyrektora finansowego i Zarządu leży rzetelna ocena księgowych wartości oraz występującego ryzyka 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 zasięganiu 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 „Informacja o osobach zarządzających i nadzorujących”.

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.

W ramach działalności społecznej, pracownicy Spółki w latach 2011-2012 uczestniczyli w przedsięwzięciu Szlachetna Paczka.

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

W 2012r. celem działań informacyjnych dotyczących rewitalizacji budynku fabrycznego w Środzie Wielkopolskiej, który składa się z trzech połączonych części, pozostałości XV wiecznego klasztoru, pozostałości XIX w. szkoły i XX wiecznych zabudowań fabrycznych zorganizowano w obiekcie wystawę fotografii w ramach Średzkiego Tygodnia Fotografii, podczas której zaprezentowano plany przebudowy i wizualizacje przyszłych mieszkań.

Projekt przebudowy jest nowatorskim i odważnym projektem, z uwagi na to, że Zarówno obszar śródmieścia miasta jak i sam budynek znajdują się pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. XV wieczna część budynku wpisana jest do rejestru zabytków.

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 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

Warszawa, 14.03.2013r.