



**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY  
GRUPY KAPITAŁOWEJ TUP  
ZA I KWARTAŁ 2013R.**



**Maj 2013r.**

## Spis treści

|                                                                                                                                                 |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I WYBRANE DANE FINANSOWE.....</b>                                                                                                            | <b>2</b>  |
| <b>II INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ.....</b>                                                                                                  | <b>3</b>  |
| 2.1. Opis organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta.....                                                                                           | 3         |
| 2.2. Wycena aktywów Grupy Kapitałowej TUP na dzień 31.03.2013r.....                                                                             | 5         |
| <b>III SPRAWOZDANIE FINANSOWE .....</b>                                                                                                         | <b>6</b>  |
| 3.1. Jednostkowe sprawozdanie finansowe TUP S.A. ....                                                                                           | 6         |
| 3.2. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej TUP .....                                                                          | 11        |
| 3.3. Segmenty działalności .....                                                                                                                | 16        |
| 3.4. Różnice pomiędzy danymi ujawnionymi w sprawozdaniu finansowym, a uprzednio sporządzonymi i opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi ..... | 19        |
| <b>IV INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI W I KWARTALE 2013R. ....</b>                                                                                    | <b>22</b> |
| 4.1. Informacje istotne dla oceny działalności .....                                                                                            | 22        |
| 4.2. Istotne zdarzenia oraz czynniki mające wpływ na osiągnięte i przyszłe wyniki finansowe .....                                               | 22        |
| 4.3. Zdarzenia po dniu bilansowym .....                                                                                                         | 30        |
| 4.4. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie.....                                      | 30        |
| 4.5. Informacja o realizacji wcześniej publikowanych prognoz .....                                                                              | 31        |
| 4.6. Zarządzanie ryzykiem finansowym.....                                                                                                       | 31        |
| 4.7. Transakcje z podmiotami powiązanymi.....                                                                                                   | 33        |
| 4.8. Informacje o poręczeniach i gwarancjach.....                                                                                               | 34        |
| 4.9. Zmiany w zobowiązaniach warunkowych .....                                                                                                  | 35        |
| 4.10. Informacja o postępowaniach sądowych oraz rozliczeniu z tytułu spraw sądowych .....                                                       | 35        |
| <b>V AKCJONARIAT I AKCJE .....</b>                                                                                                              | <b>36</b> |
| 5.1. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nie udziałowych i .....                                                                       | 36        |
| kapitałowych papierów wartościowych.....                                                                                                        | 36        |
| 5.2. Informacje o dywidendzie .....                                                                                                             | 36        |
| 5.3. Informacja o stanie posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące .....                                                          | 37        |
| 5.4. Informacja o znaczących akcjonariuszach .....                                                                                              | 38        |
| <b>VI INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE .....</b>                                                                                                        | <b>38</b> |

## I WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane dane ze sprawozdania finansowego TUP S.A.

| TYTUŁ                                                           | tys. PLN                  |                           | tys. EUR                  |                           |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                                 | 01.01.2013-<br>31.03.2013 | 01.01.2012-<br>31.03.2012 | 01.01.2013-<br>31.03.2013 | 01.01.2012-<br>31.03.2012 |
| I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów | 434                       | 477                       | 104                       | 114                       |
| II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej                    | 2 542                     | (2 178)                   | 609                       | (522)                     |
| III. Zysk (strata) przed opodatkowaniem                         | 2 731                     | (1 943)                   | 654                       | (465)                     |
| IV. Zysk (strata) netto                                         | 2 731                     | (1 943)                   | 654                       | (465)                     |
| V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej         | (560)                     | 174                       | (134)                     | 42                        |
| VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej      | 586                       | (176)                     | 140                       | (42)                      |
| VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej        | -                         | (4)                       | -                         | (1)                       |
| VIII. Przepływy pieniężne netto, razem                          | 26                        | (6)                       | 6                         | (1)                       |
| IX. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / euro)           | 0,18                      | (0,13)                    | 0,04                      | (0,03)                    |
|                                                                 | <b>31.03.2013</b>         | <b>31.12.2012</b>         | <b>31.03.2013</b>         | <b>31.12.2012</b>         |
| X. Aktywa razem                                                 | 181 716                   | 179 233                   | 43 500                    | 43 842                    |
| XI. Zobowiązania długoterminowe                                 | 2 003                     | 2 003                     | 479                       | 490                       |
| XII. Zobowiązania krótkoterminowe                               | 238                       | 486                       | 57                        | 119                       |
| XIII. Kapitał własny                                            | 179 475                   | 176 744                   | 42 963                    | 43 233                    |
| XIV. Kapitał zakładowy                                          | 15 212                    | 15 212                    | 3 641                     | 3 721                     |
| XV. Liczba akcji                                                | 15 212 345                | 15 212 345                | 15 212 345                | 15 212 345                |
| XVI. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / euro)              | 11,80                     | 11,62                     | 2,82                      | 2,84                      |

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej TUP

| TYTUŁ                                                           | tys. PLN                  |                           | tys. EUR                  |                           |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                                 | 01.01.2013-<br>31.03.2013 | 01.01.2012-<br>31.03.2012 | 01.01.2013-<br>31.03.2013 | 01.01.2012-<br>31.03.2012 |
| I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów | 4 566                     | 6 423                     | 1 094                     | 1 538                     |
| II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej                    | 4 690                     | (6 304)                   | 1 124                     | (1 510)                   |
| III. Zysk (strata) przed opodatkowaniem                         | 2 700                     | (2 632)                   | 647                       | (630)                     |
| IV. Zysk (strata) netto                                         | 2 654                     | (2 326)                   | 636                       | (557)                     |
| V. Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej       | 2 656                     | (2 351)                   | 636                       | (563)                     |
| VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej        | (2 867)                   | 1 196                     | (687)                     | 286                       |
| VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej     | 7 458                     | 515                       | 1 787                     | 123                       |
| VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej       | (4 376)                   | (1 762)                   | (1 048)                   | (422)                     |
| IX. Przepływy pieniężne netto, razem                            | 215                       | (51)                      | 52                        | (12)                      |
| X. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / euro)            | 0,17                      | (0,15)                    | 0,04                      | (0,04)                    |
|                                                                 | <b>31.03.2013</b>         | <b>31.12.2012</b>         | <b>31.03.2013</b>         | <b>31.12.2012</b>         |
| XI. Aktywa razem                                                | 269 648                   | 271 737                   | 64 549                    | 66 469                    |
| XII. Zobowiązania długoterminowe                                | 58 964                    | 59 667                    | 14 115                    | 14 595                    |
| XIII. Zobowiązania krótkoterminowe                              | 34 219                    | 38 364                    | 8 191                     | 9 384                     |
| XIV. Kapitał własny                                             | 176 465                   | 173 706                   | 42 243                    | 42 490                    |
| XV. Kapitał zakładowy                                           | 15 212                    | 15 212                    | 3 641                     | 3 721                     |
| XVI. Liczba akcji                                               | 15 212 345                | 15 212 345                | 15 212 345                | 15 212 345                |
| XVII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / euro)             | 11,60                     | 11,42                     | 2,78                      | 2,79                      |

Do przeliczenia wybranych danych finansowych ze złotych na euro zastosowano następujące kursy:

-do przeliczenia pozycji bilansowych średni kurs euro ogłoszony przez NBP na dzień 29.03.2013r. 4,1774 zł oraz na dzień 31.12.2012r. 4,0882 zł.

- do przeliczenia pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych średnie arytmetyczne średnich kursów euro ogłoszonych przez NBP na ostatni dzień każdego miesiąca, odpowiednio 4,1738 zł dla 2013r. oraz 4,1750 zł dla 2012r.

## II INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

### 2.1. Opis organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta

*Opis organizacji Grupy Kapitałowej TUP ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej Emitenta, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności*

W okresie I kwartału 2013r. i poprzednich okresach TUP S.A. pełnił rolę inwestora finansowego i podmiotu dominującego w Grupie Kapitałowej TUP, skupiając głównie podmioty z branży deweloperskiej.

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

TUP posiada 5 podmiotów bezpośrednio zależnych, dwa pośrednio zależne oraz trzy podmioty mające status spółek stowarzyszonych. Spółki zależne konsolidowane są metodą pełną, natomiast podmioty stowarzyszone metodą praw własności.

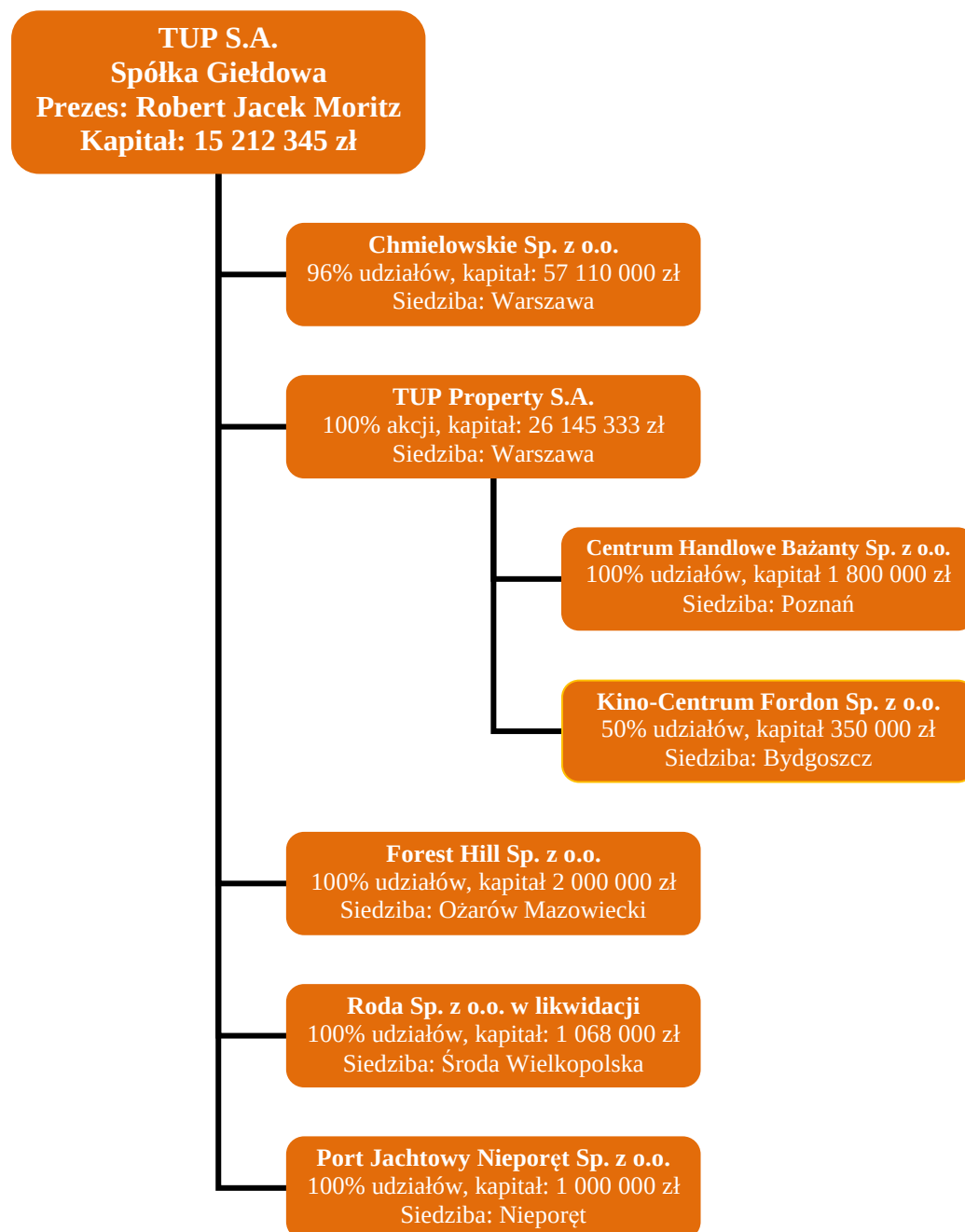
Podmioty Grupy Kapitałowej TUP pełnią rolę spółek celowych przeznaczonych do realizacji poszczególnych projektów.

W związku z tym wynik i przepływy pieniężne osiąmane w TUP są odzwierciedleniem poczynionych inwestycji oraz wyników zrealizowanych przez spółki zależne i stowarzyszone, widocznych w wycenie akcji lub udziałów tych spółek.

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

W okresie I kwartału 2013r. nie zaszły zmiany w strukturze organizacyjnej Grupy Kapitałowej. Po dniu bilansowym tj. 10.05.2013r. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Forest Hill podjęło uchwałę w sprawie obniżenia kapitału zakładowego Spółki poprzez dobrowolne umorzenie udziałów i pokrycia straty. Kapitał zakładowy Forest Hill został obniżony z kwoty 12 457 tys. zł do kwoty 2 000 tys. zł poprzez zmniejszenie ilości udziałów w wyniku umorzenia na podstawie art. 199 § 1 ksh w związku z § 15 Umowy Spółki Forest Hill. Szczegółowe informacje dotyczące obniżenia kapitału zakładowego Forest Hill zawarto w punkcie 4.2. Istotne zdarzenia oraz czynniki mające wpływ na osiągnięte i przyszłe wyniki finansowe.

Na dzień przekazania raportu Struktura organizacyjna jest następująca:



**Podmioty  
stowarzyszone**

- Duncon Bikes Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej**  
46,53% udziału w głosach na WZ
- X-press Couriers Sp. z o.o.**  
21,96% udziału w głosach na WZ
- Powszechna Agencja Informacyjna S.A. (PAGI)**  
15,23% udziału w głosach na WZ

## 2.2. Wycena aktywów Grupy Kapitałowej TUP na dzień 31.03.2013r.

| Nazwa Spółki                                         | Wartość aktywów wg cen nabycia | Wycena aktywów | Podmiot dominujący                                                       | Posiadany % kapitału zakładowego |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Chmielowskie Sp. z o.o.                              | 54 826                         | 84 812         | TUP S.A.                                                                 | 96%                              |
|                                                      |                                |                | TUP Property S.A.                                                        | 4%                               |
| TUP Property S.A.                                    | 31 568                         | 74 078         | 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.                               | 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.<br>W upadłości likwidacyjnej |                                |                | 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%                           |

### III SPRAWOZDANIE FINANSOWE

#### 3.1. Jednostkowe sprawozdanie finansowe TUP S.A.

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

| <b><i>Sprawozdanie z całkowitych dochodów (dane narastające z rachunkiem kosztów w wariantcie kalkulacyjnym)</i></b> |                                  |                                  |                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Wyszczególnienie</b>                                                                                              | <b>SCD</b>                       | <b>SCD</b>                       | <b>SCD</b>                       |
|                                                                                                                      | <b>01-01-2013<br/>31-03-2013</b> | <b>01-01-2012<br/>31-12-2012</b> | <b>01-01-2012<br/>31-03-2012</b> |
| Przychody ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów                                                        | 434                              | 2 011                            | 477                              |
| Koszt sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów                                                             | (6)                              | (34)                             | (6)                              |
| <b>C. ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY</b>                                                                          | <b>428</b>                       | <b>1 977</b>                     | <b>471</b>                       |
| Koszty sprzedaży                                                                                                     | -                                | -                                | -                                |
| Koszty ogólnego zarządu                                                                                              | (981)                            | (3 914)                          | (1 054)                          |
| <b>C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY</b>                                                                                 | <b>(553)</b>                     | <b>(1 937)</b>                   | <b>(583)</b>                     |
| Wynik na sprzedaży akcji i udziałów w jednostkach powiązanych                                                        | -                                | (2 385)                          | -                                |
| Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych przez SCD                   | 2 990                            | (30 116)                         | (1 445)                          |
| Wynik ze zbycia i przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych                                  | -                                | -                                | -                                |
| Pozostałe przychody operacyjne                                                                                       | 105                              | 1 116                            | 11                               |
| Pozostałe koszty operacyjne                                                                                          | -                                | (23)                             | (161)                            |
| <b>ZYSK (STRATA) NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>                                                                     | <b>2 542</b>                     | <b>(33 345)</b>                  | <b>(2 178)</b>                   |
| Przychody finansowe                                                                                                  | 189                              | 18 807                           | 259                              |
| Koszty finansowe                                                                                                     | -                                | (49)                             | (24)                             |
| <b>ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM</b>                                                                            | <b>2 731</b>                     | <b>(14 587)</b>                  | <b>(1 943)</b>                   |
| Podatek dochodowy bieżący                                                                                            | -                                | -                                | -                                |
| Podatek dochodowy odroczony                                                                                          | -                                | -                                | -                                |
| <b>ZYSK (STRATA) NETTO Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ</b>                                                              | <b>2 731</b>                     | <b>(14 587)</b>                  | <b>(1 943)</b>                   |
| <b>ZYSK (STRATA) NETTO</b>                                                                                           | <b>2 731</b>                     | <b>(14 587)</b>                  | <b>(1 943)</b>                   |
| <b>POZOSTAŁE DOCHODY</b>                                                                                             |                                  |                                  |                                  |
| <b>POZOSTAŁE DOCHODY RAZEM</b>                                                                                       |                                  |                                  |                                  |
| Podatek dochodowy od pozostałych dochodów ogółem                                                                     | -                                | -                                | -                                |
| <b>POZOSTAŁE DOCHODY RAZEM PO OPODATKOWANIU</b>                                                                      |                                  |                                  |                                  |
| <b>DOCHODY CAŁKOWITE RAZEM</b>                                                                                       | <b>2 731</b>                     | <b>(14 587)</b>                  | <b>(1 943)</b>                   |
| Zysk / (strata) netto przypadające na 1 akcję                                                                        | 0,18                             | (0,96)                           | (0,13)                           |
| Całkowity dochód / (strata) przypadające na 1 akcję                                                                  | 0,18                             | (0,96)                           | (0,13)                           |
| Wartość księgowa 1 akcji                                                                                             | 11,80                            | 11,62                            | 12,45                            |

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej - Aktywa

| <b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Aktywa</b>          |                                        |                                        |                                        |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Wyszczególnienie</b>                                     | <b>SSF<br/>na dzień<br/>31-03-2013</b> | <b>SSF<br/>na dzień<br/>31-12-2012</b> | <b>SSF<br/>na dzień<br/>31-03-2012</b> |
| <b>AKTYWA TRWAŁE</b>                                        | <b>180 786</b>                         | <b>177 031</b>                         | <b>186 997</b>                         |
| Rzeczowe aktywa trwałe                                      | 49                                     | 60                                     | 96                                     |
| Nieruchomości inwestycyjne                                  | -                                      | -                                      | -                                      |
| Wartości niematerialne i prawne                             | 13                                     | 13                                     | -                                      |
| Akcje i udziały                                             | 169 667                                | 166 677                                | 184 594                                |
| - w tym: inwestycje rozliczane metodą praw własności        | 1 870                                  | 1 765                                  | 597                                    |
| Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe                   | 9 095                                  | 8 319                                  | -                                      |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego             | 1 962                                  | 1 962                                  | 2 307                                  |
| Pozostałe aktywa trwałe                                     | -                                      | -                                      | -                                      |
| <b>AKTYWA OBROTOWE</b>                                      | <b>930</b>                             | <b>2 202</b>                           | <b>7 815</b>                           |
| Należności z tytułu dostaw i usług                          | 474                                    | 451                                    | 1 512                                  |
| Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego           | -                                      | -                                      | -                                      |
| Pozostałe należności                                        | -                                      | 151                                    | 13                                     |
| Pozostałe aktywa finansowe                                  | 337                                    | 1 510                                  | 6 228                                  |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                          | 79                                     | 53                                     | 9                                      |
| Rozliczenia międzyokresowe                                  | 40                                     | 37                                     | 53                                     |
| <b>AKTYWA SKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY</b> | <b>-</b>                               | <b>-</b>                               | <b>-</b>                               |
| <b>Aktywa razem :</b>                                       | <b>181 716</b>                         | <b>179 233</b>                         | <b>194 812</b>                         |



Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej- Pasywa

| <b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Pasywa</b>                                    |                                        |                                        |                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Wyszczególnienie</b>                                                               | <b>SSF<br/>na dzień<br/>31-03-2013</b> | <b>SSF<br/>na dzień<br/>31-12-2012</b> | <b>SSF<br/>na dzień<br/>31-03-2012</b> |
| <b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>                                                       | <b>179 475</b>                         | <b>176 744</b>                         | <b>189 388</b>                         |
| Kapitał podstawowy                                                                    | 15 212                                 | 15 212                                 | 15 212                                 |
| Należne wpłaty na kapitał podstawowy i akcje własne                                   | -                                      | -                                      | -                                      |
| Kapitał zapasowy z emisji akcji                                                       | 117 523                                | 117 523                                | 117 523                                |
| Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego                                                 | 57 555                                 | 57 555                                 | 68 188                                 |
| Kapitał zapasowy z dopłat wspólników                                                  | -                                      | -                                      | -                                      |
| Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego                                      | 1 041                                  | 1 041                                  | 1 041                                  |
| Kapitał z aktualizacji wyceny                                                         | -                                      | -                                      | -                                      |
| Kapitał rezerwowy                                                                     | -                                      | -                                      | 307                                    |
| Niepodzielony wynik z lat ubiegłych                                                   | (14 587)                               | -                                      | (10 940)                               |
| Zysk (strata) netto roku obrotowego przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej | 2 731                                  | (14 587)                               | (1 943)                                |
| <b>ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE</b>                                                    | <b>2 003</b>                           | <b>2 003</b>                           | <b>2 340</b>                           |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                      | 1 962                                  | 1 962                                  | 2 307                                  |
| Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne                                           | 41                                     | 41                                     | 33                                     |
| - w tym: długoterminowe                                                               | 41                                     | 41                                     | 33                                     |
| <b>ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE</b>                                                   | <b>238</b>                             | <b>486</b>                             | <b>3 084</b>                           |
| Kredyty i pożyczki                                                                    | -                                      | -                                      | 969                                    |
| Inne zobowiązania finansowe                                                           | -                                      | -                                      | 34                                     |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług                                                  | 114                                    | 127                                    | 248                                    |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego                                   | -                                      | -                                      | -                                      |
| Pozostałe zobowiązania                                                                | 124                                    | 359                                    | 1 819                                  |
| Przychody przyszłych okresów                                                          | -                                      | -                                      | 14                                     |
| <b>ZOBOWIĄZANIA ZAKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY</b>                    | <b>-</b>                               | <b>-</b>                               | <b>-</b>                               |
| <b>Pasywa razem :</b>                                                                 | <b>181 716</b>                         | <b>179 233</b>                         | <b>194 812</b>                         |

Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

| <b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)</b>                        |                          |                          |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Wyszczególnienie                                                                       | RPP                      | RPP                      | RPP                      |
|                                                                                        | 01-01-2013<br>31-03-2013 | 01-01-2012<br>31-12-2012 | 01-01-2012<br>31-03-2012 |
| <b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>                        |                          |                          |                          |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem                                                     | 2 731                    | (14 587)                 | (1 943)                  |
| Korekty razem                                                                          | (3 291)                  | 12 885                   | 2 117                    |
| Amortyzacja                                                                            | 12                       | 67                       | 20                       |
| Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych                                               | -                        | -                        | -                        |
| Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)                                                | (189)                    | (18 629)                 | (224)                    |
| Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej                                             | (2 990)                  | 26 501                   | 786                      |
| Zmiana stanu rezerw                                                                    | -                        | (337)                    | -                        |
| Zmiana stanu projektów w toku, materiałów i towarów                                    | -                        | -                        | -                        |
| Zmiana stanu należności                                                                | 127                      | 850                      | (73)                     |
| Zmiana stanu zob.krótkot., z wyjątkiem pożyczek i kredytów                             | (248)                    | (779)                    | 802                      |
| Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych                                                | (3)                      | 333                      | (14)                     |
| Inne korekty                                                                           | -                        | 4 879                    | 820                      |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>                            | <b>(560)</b>             | <b>(1 702)</b>           | <b>174</b>               |
| <b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>                      |                          |                          |                          |
| Wydatki na nabycie wartości niematerialnych                                            | (1)                      | (13)                     | -                        |
| Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych                                         | -                        | (38)                     | (6)                      |
| Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych                                       | -                        | -                        | -                        |
| Wydatki na nabycie instrumentów kapitałowych w jednostkach zależnych i stowarzyszonych | -                        | (66)                     | -                        |
| Wpływy ze sprzedaży instrumentów kapitałowych w jednostkach zależnych                  | -                        | 3 932                    | -                        |
| Pożyczki udzielone                                                                     | (750)                    | (2 624)                  | (220)                    |
| Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych                                                  | 1 295                    | 311                      | -                        |
| Otrzymane odsetki                                                                      | 42                       | 291                      | 50                       |
| Inne wpływy / (wydatki) inwestycyjne                                                   | -                        | 9                        | -                        |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>                          | <b>586</b>               | <b>1 802</b>             | <b>(176)</b>             |
| <b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>                         |                          |                          |                          |
| Spłaty kredytów i pożyczek                                                             | -                        | (23)                     | -                        |
| Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego                                        | -                        | (37)                     | (3)                      |
| Dywidendy wypłacone                                                                    | -                        | -                        | -                        |
| Odsetki zapłacone                                                                      | -                        | (2)                      | (1)                      |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>                             | <b>-</b>                 | <b>(62)</b>              | <b>(4)</b>               |
| <b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM</b>                                                 | <b>26</b>                | <b>38</b>                | <b>(6)</b>               |
| <b>BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH</b>                                      | <b>26</b>                | <b>38</b>                | <b>(6)</b>               |
| <b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU</b>                                             | <b>53</b>                | <b>15</b>                | <b>15</b>                |
| <b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU</b>                                               | <b>79</b>                | <b>53</b>                | <b>9</b>                 |

Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

| Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym            |                    |                                 |                                       |                                                  |                               |                   |                  |                      |
|-----------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------|------------------|----------------------|
|                                                     | Kapitał podstawowy | Kapitał zapasowy z emisji akcji | Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego | Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego | Kapitał z aktualizacji wyceny | Kapitał rezerwowy | Zyski zatrzymane | RAZEM KAPITAŁ WŁASNY |
| Stan na 1 stycznia 2012 r.                          | 15 212             | 117 523                         | 68 188                                | 1 041                                            | 0                             | 307               | -10 940          | 191 331              |
| Zysk netto za rok obrotowy                          |                    |                                 |                                       |                                                  |                               |                   | -1 943           | -1 943               |
| Pozostałe całkowite dochody za rok obrotowy (netto) |                    |                                 |                                       |                                                  |                               |                   |                  | 0                    |
| <b>Całkowite dochody razem</b>                      | <b>15 212</b>      | <b>117 523</b>                  | <b>68 188</b>                         | <b>1 041</b>                                     | <b>0</b>                      | <b>307</b>        | <b>-12 883</b>   | <b>189 388</b>       |
| Stan na 31 marca 2012 r.                            | 15 212             | 117 523                         | 68 188                                | 1 041                                            | 0                             | 307               | -12 883          | 189 388              |
|                                                     |                    |                                 |                                       |                                                  |                               |                   |                  |                      |
|                                                     | Kapitał podstawowy | Kapitał zapasowy z emisji akcji | Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego | Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego | Kapitał z aktualizacji wyceny | Kapitał rezerwowy | Zyski zatrzymane | RAZEM KAPITAŁ WŁASNY |
| Stan na 1 stycznia 2012 r.                          | 15 212             | 117 523                         | 68 188                                | 1 041                                            | 0                             | 307               | -10 940          | 191 331              |
| Zysk netto za rok obrotowy                          |                    |                                 |                                       |                                                  |                               |                   | -14 587          | -14 587              |
| <b>Całkowite dochody razem</b>                      | <b>15 212</b>      | <b>117 523</b>                  | <b>68 188</b>                         | <b>1 041</b>                                     | <b>0</b>                      | <b>307</b>        | <b>-25 527</b>   | <b>176 744</b>       |
| Podział wyniku finansowego                          |                    |                                 | -10 633                               |                                                  |                               | -307              | 10 940           | 0                    |
| Stan na 31 grudnia 2012 r.                          | 15 212             | 117 523                         | 57 555                                | 1 041                                            | 0                             | 0                 | -14 587          | 176 744              |
| Zysk netto za rok obrotowy                          |                    |                                 |                                       |                                                  |                               |                   | 2 731            | 2 731                |
| <b>Całkowite dochody razem</b>                      | <b>15 212</b>      | <b>117 523</b>                  | <b>57 555</b>                         | <b>1 041</b>                                     | <b>0</b>                      | <b>0</b>          | <b>-11 856</b>   | <b>179 475</b>       |
| Stan na 31 marca 2013 r.                            | 15 212             | 117 523                         | 57 555                                | 1 041                                            | 0                             | 0                 | -11 856          | 179 475              |

### 3.2. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej TUP

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

| <b>Sprawozdanie z całkowitych dochodów</b><br><i>(z rachunkiem kosztów w wariantcie kalkulacyjnym)</i> |                          |                          |                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Wyszczególnienie                                                                                       | SCD                      | SCD                      | SCD                      |
|                                                                                                        | 01-01-2013<br>31-03-2013 | 01-01-2012<br>31-12-2012 | 01-01-2012<br>31-03-2012 |
| Przychody ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów                                          | 4 566                    | 18 021                   | 6 423                    |
| Koszt sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów                                               | (1 846)                  | (7 403)                  | (2 769)                  |
| <b>ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY</b>                                                               | <b>2 720</b>             | <b>10 618</b>            | <b>3 654</b>             |
| Koszty sprzedaży                                                                                       | (299)                    | (826)                    | (761)                    |
| Koszty ogólnego zarządu                                                                                | (1 285)                  | (3 946)                  | (1 936)                  |
| <b>ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY</b>                                                                      | <b>1 136</b>             | <b>5 846</b>             | <b>957</b>               |
| Wynik na sprzedaży akcji i udziałów w jednostkach powiązanych                                          | -                        | (782)                    | -                        |
| Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych przez SCD     | -                        | 9                        | -                        |
| Wynik ze zbycia i przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych                    | 2 956                    | (13 171)                 | (7 742)                  |
| Pozostałe przychody operacyjne                                                                         | 634                      | 488                      | 966                      |
| Pozostałe koszty operacyjne                                                                            | (36)                     | (622)                    | (485)                    |
| <b>ZYSK (STRATA) NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>                                                       | <b>4 690</b>             | <b>(8 232)</b>           | <b>(6 304)</b>           |
| Przychody finansowe                                                                                    | 103                      | 6 223                    | 4 648                    |
| Koszty finansowe                                                                                       | (2 093)                  | (4 228)                  | (976)                    |
| Udział w zyskach i stratach jednostek rozliczanych metodą praw własności                               | -                        | (179)                    | -                        |
| <b>ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM</b>                                                              | <b>2 700</b>             | <b>(6 416)</b>           | <b>(2 632)</b>           |
| Podatek dochodowy bieżący                                                                              | -                        | -                        | -                        |
| Podatek dochodowy odroczone                                                                            | (46)                     | 1 204                    | 387                      |
| <b>ZYSK (STRATA) NETTO Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ</b>                                                | <b>2 654</b>             | <b>(5 212)</b>           | <b>(2 245)</b>           |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej                                                         | -                        | -                        | (81)                     |
| Zysk (strata) netto z działalności sprzedanej                                                          | -                        | (68)                     | -                        |
| <b>ZYSK (STRATA) NETTO</b>                                                                             | <b>2 654</b>             | <b>(5 280)</b>           | <b>(2 326)</b>           |
| Zysk (strata) netto okresu przypadające udziałowcom niekontrolującym                                   | (2)                      | (34)                     | 25                       |
| Zysk (strata) netto okresu przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej                           | 2 656                    | (5 246)                  | (2 351)                  |
| <b>Pozostałe dochody</b>                                                                               |                          |                          |                          |
| <b>POZOSTAŁE DOCHODY RAZEM</b>                                                                         | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| Podatek dochodowy od pozostałych dochodów ogółem                                                       | -                        | -                        | -                        |
| <b>POZOSTAŁE DOCHODY RAZEM PO OPODATKOWANIU</b>                                                        | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| <b>DOCHODY CAŁKOWITE RAZEM</b>                                                                         | <b>2 654</b>             | <b>(5 280)</b>           | <b>(2 326)</b>           |
| w tym przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej                                                | 2 656                    | (5 246)                  | (2 351)                  |
| w tym przypadające udziałowcom niekontrolującym                                                        | (2)                      | (34)                     | 25                       |

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej - Aktywa

| <b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Aktywa</b>          |                                        |                                        |                                        |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Wyszczególnienie</b>                                     | <b>SSF<br/>na dzień<br/>31-03-2013</b> | <b>SSF<br/>na dzień<br/>31-12-2012</b> | <b>SSF<br/>na dzień<br/>31-03-2012</b> |
| <b>AKTYWA TRWAŁE</b>                                        | <b>218 103</b>                         | <b>214 640</b>                         | <b>237 077</b>                         |
| Rzeczowe aktywa trwałe                                      | 2 436                                  | 1 940                                  | 1 796                                  |
| Nieruchomości inwestycyjne                                  | 206 885                                | 203 868                                | 223 047                                |
| Wartości niematerialne i prawne                             | 50                                     | 53                                     | 58                                     |
| Wartość firmy                                               | -                                      | -                                      | 4 337                                  |
| Akcje i udziały                                             | 1 870                                  | 1 765                                  | 597                                    |
| - w tym: inwestycje rozliczane metodą praw własności        | 1 870                                  | 1 765                                  | 597                                    |
| Należności długoterminowe                                   | -                                      | 2                                      | 132                                    |
| Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe                   | 650                                    | 750                                    | -                                      |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego             | 6 212                                  | 6 262                                  | 7 110                                  |
| <b>AKTYWA OBROTOWE</b>                                      | <b>51 545</b>                          | <b>44 597</b>                          | <b>41 218</b>                          |
| Projekty inwestycyjne w realizacji                          | 39 538                                 | 38 550                                 | 35 061                                 |
| Materiały, towary, wyroby gotowe                            | 6                                      | 6                                      | -                                      |
| Należności z tytułu dostaw i usług                          | 1 059                                  | 1 014                                  | 2 858                                  |
| Pozostałe należności                                        | 5 873                                  | 430                                    | 1 370                                  |
| Pozostałe aktywa finansowe                                  | 2 135                                  | 2 519                                  | 1 210                                  |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                          | 2 102                                  | 1 887                                  | 477                                    |
| Rozliczenia międzyokresowe                                  | 832                                    | 191                                    | 242                                    |
| <b>AKTYWA SKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY</b> | <b>-</b>                               | <b>12 500</b>                          | <b>19</b>                              |
| Rzeczowe aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży            | -                                      | 12 500                                 | 19                                     |
| <b>Aktywa razem :</b>                                       | <b>269 648</b>                         | <b>271 737</b>                         | <b>278 314</b>                         |

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej – Pasywa

| <b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Pasywa</b>                                       |                                        |                                        |                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Wyszczególnienie</b>                                                                  | <b>SSF<br/>na dzień<br/>31-03-2013</b> | <b>SSF<br/>na dzień<br/>31-12-2012</b> | <b>SSF<br/>na dzień<br/>31-03-2012</b> |
| <b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>                                                          | <b>176 465</b>                         | <b>173 706</b>                         | <b>176 541</b>                         |
| <b>KAPITAŁ WŁASNY PRZYPISANY<br/>AKCJONARIUSZOM JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ</b>                | <b>176 323</b>                         | <b>173 562</b>                         | <b>176 451</b>                         |
| Kapitał podstawowy                                                                       | 15 212                                 | 15 212                                 | 15 212                                 |
| Kapitał zapasowy z emisji akcji                                                          | 117 523                                | 117 523                                | 117 523                                |
| Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego                                                    | 141 730                                | 141 730                                | 156 393                                |
| Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego                                         | 1 235                                  | 1 235                                  | 1 235                                  |
| Kapitał z aktualizacji wyceny                                                            | 739                                    | 739                                    | 739                                    |
| Kapitał rezerwowy                                                                        | -                                      | -                                      | 307                                    |
| Niepodzielony wynik z lat ubiegłych                                                      | (102 772)                              | (97 631)                               | (112 607)                              |
| Zysk (strata) netto roku obrotowego przypadające<br>akcjonariuszom jednostki dominującej | 2 656                                  | (5 246)                                | (2 351)                                |
| <b>KAPITAŁ PRZYPISANY UDZIAŁOWCOM<br/>NIEKONTROLUJĄCYM</b>                               | <b>142</b>                             | <b>144</b>                             | <b>90</b>                              |
| <b>ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE</b>                                                       | <b>58 964</b>                          | <b>59 667</b>                          | <b>64 310</b>                          |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                         | 16 525                                 | 16 529                                 | 17 596                                 |
| Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne                                              | 51                                     | 51                                     | 53                                     |
| - w tym: długoterminowe                                                                  | 10                                     | 51                                     | 47                                     |
| Pozostałe rezerwy                                                                        | 49                                     | 50                                     | 54                                     |
| - w tym: długoterminowe                                                                  | 5                                      | 5                                      | -                                      |
| Oprocentowane kredyty i pożyczki                                                         | 37 536                                 | 38 135                                 | 42 439                                 |
| Inne zobowiązania finansowe                                                              | 2 107                                  | 2 814                                  | 1 817                                  |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe                                                    | 2 696                                  | 2 088                                  | 2 351                                  |
| <b>ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE</b>                                                      | <b>34 219</b>                          | <b>38 364</b>                          | <b>37 463</b>                          |
| Kredyty i pożyczki                                                                       | 28 663                                 | 30 082                                 | 30 575                                 |
| Inne zobowiązania finansowe                                                              | 547                                    | 146                                    | 312                                    |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług                                                     | 2 400                                  | 2 411                                  | 2 310                                  |
| Pozostałe zobowiązania                                                                   | 2 080                                  | 3 490                                  | 2 868                                  |
| Przychody przyszłych okresów                                                             | 529                                    | 2 235                                  | 1 398                                  |
| <b>Pasywa razem :</b>                                                                    | <b>269 648</b>                         | <b>271 737</b>                         | <b>278 314</b>                         |

## Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

| <b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych<br/>(metoda pośrednia)</b>     |                                 |                                 |                                 |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Wyszczególnienie                                                        | RPP<br>01-01-2013<br>31-03-2013 | RPP<br>01-01-2012<br>31-12-2012 | RPP<br>01-01-2012<br>31-03-2012 |
| <b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>         |                                 |                                 |                                 |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem                                      | 2 700                           | (6 416)                         | (2 632)                         |
| Korekty razem                                                           | (5 567)                         | 11 820                          | 3 828                           |
| Udział w wyn.finans.jednostek wycenianych metodą<br>praw własności      | -                               | 25                              | -                               |
| Amortyzacja                                                             | 74                              | 279                             | 129                             |
| Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych                                | 1 462                           | (5 604)                         | (4 528)                         |
| Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)                                 | 498                             | 2 458                           | 719                             |
| Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej                              | (2 956)                         | 10 278                          | 6 662                           |
| Zmiana stanu rezerw                                                     | 43                              | (111)                           | (1 182)                         |
| Zmiana stanu projektów w toku, materiałów i towarów                     | (1 413)                         | (5 201)                         | (499)                           |
| Zmiana stanu należności                                                 | 729                             | 2 785                           | (1 137)                         |
| Zmiana stanu zob.krótkoterm., z wyjątkiem<br>zobowiązań finansowych     | (1 603)                         | (119)                           | 2 753                           |
| Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych                                 | (2 401)                         | 3 010                           | 836                             |
| Podatek dochodowy do zwrotu (zapłaty)                                   | -                               | 595                             | 387                             |
| Inne korekty, w tym działalność zaniechana                              | -                               | 3 425                           | (312)                           |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności<br/>operacyjnej</b>         | <b>(2 867)</b>                  | <b>5 404</b>                    | <b>1 196</b>                    |
| <b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>       |                                 |                                 |                                 |
| Wydatki na nabycie wartości niematerialnych                             | (1)                             | (49)                            | (2)                             |
| Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych                          | (38)                            | (169)                           | (82)                            |
| Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych                         | 21                              | 134                             | 173                             |
| Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych                         | (60)                            | (1 630)                         | (152)                           |
| Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych                        | 7 000                           | 4 004                           | 578                             |
| Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych<br>dostępnych do sprzedaży      | 413                             | -                               | -                               |
| Wpływy ze sprzedaży instr.kapitał.w jedn.zależnych i<br>stowarzyszonych | -                               | 2 000                           | -                               |
| Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych                                   | 100                             | 160                             | -                               |
| Otrzymane odsetki                                                       | 23                              | 163                             | -                               |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności<br/>inwestycyjnej</b>       | <b>7 458</b>                    | <b>4 613</b>                    | <b>515</b>                      |
| <b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>          |                                 |                                 |                                 |
| Spłaty kredytów i pożyczek                                              | (3 672)                         | (5 030)                         | (678)                           |
| Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego                         | (3)                             | (160)                           | (69)                            |
| Odsetki zapłacone                                                       | (548)                           | (2 608)                         | (790)                           |
| Inne wydatki finansowe                                                  | (153)                           | (860)                           | (225)                           |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności<br/>finansowej</b>          | <b>(4 376)</b>                  | <b>(8 658)</b>                  | <b>(1 762)</b>                  |
| <b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM</b>                                  | <b>215</b>                      | <b>1 359</b>                    | <b>(51)</b>                     |
| <b>BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW<br/>PIENIĘŻNYCH</b>                   | <b>215</b>                      | <b>1 359</b>                    | <b>(51)</b>                     |
| <b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU</b>                              | <b>1 887</b>                    | <b>528</b>                      | <b>528</b>                      |
| <b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU</b>                                | <b>2 102</b>                    | <b>1 887</b>                    | <b>477</b>                      |

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

| Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym                   |                    |                                 |                                       |                                                  |                               |                   |                  |                                                           |                                                 |                      |
|------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------|------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------|
|                                                            | Kapitał podstawowy | Kapitał zapasowy z emisji akcji | Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego | Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego | Kapitał z aktualizacji wyceny | Kapitał rezerwowy | Zyski zatrzymane | KAPITAŁ PRZYPADAJĄCY AKCJONARIUSZOM JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ | KAPITAŁ PRZYPISANY UDZIAŁOWCOM NIEKONTROLUJĄCYM | RAZEM KAPITAŁ WŁASNY |
| Stan na 1 stycznia 2012 r.                                 | 15 212             | 117 523                         | 156 393                               | 1 235                                            | 739                           | 307               | -112 607         | 178 802                                                   | 65                                              | 178 867              |
| Zysk netto za rok obrotowy                                 |                    |                                 |                                       |                                                  |                               |                   | -2 351           | -2 351                                                    | 25                                              | -2 326               |
| <b>Całkowite dochody razem</b>                             | <b>15 212</b>      | <b>117 523</b>                  | <b>156 393</b>                        | <b>1 235</b>                                     | <b>739</b>                    | <b>307</b>        | <b>-114 958</b>  | <b>176 451</b>                                            | <b>90</b>                                       | <b>176 541</b>       |
| Podział wyniku finansowego                                 |                    |                                 |                                       |                                                  |                               |                   |                  | 0                                                         |                                                 | 0                    |
| Korekta wyniku lat ubiegłych                               |                    |                                 |                                       |                                                  |                               |                   |                  | 0                                                         |                                                 | 0                    |
| Zmiany kapitałów przypadające udziałowcom niekontrolującym |                    |                                 |                                       |                                                  |                               |                   |                  | 0                                                         |                                                 | 0                    |
| Wypłata dywidendy                                          |                    |                                 |                                       |                                                  |                               |                   |                  | 0                                                         |                                                 | 0                    |
| Stan na 31 marca 2012 r.                                   | 15 212             | 117 523                         | 156 393                               | 1 235                                            | 739                           | 307               | -114 958         | 176 451                                                   | 90                                              | 176 541              |

|                                                            | Kapitał podstawowy | Kapitał zapasowy z emisji akcji | Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego | Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego | Kapitał z aktualizacji wyceny | Kapitał rezerwowy | Zyski zatrzymane | KAPITAŁ PRZYPADAJĄCY AKCJONARIUSZOM JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ | KAPITAŁ PRZYPISANY UDZIAŁOWCOM NIEKONTROLUJĄCYM | RAZEM KAPITAŁ WŁASNY |
|------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------|------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------|
| Stan na 1 stycznia 2012 r.                                 | 15 212             | 117 523                         | 156 393                               | 1 235                                            | 739                           | 307               | -112 607         | 178 802                                                   | 65                                              | 178 867              |
| Zysk netto za rok obrotowy                                 |                    |                                 |                                       |                                                  |                               |                   | -5 246           | -5 246                                                    | -34                                             | -5 280               |
| <b>Całkowite dochody razem</b>                             | <b>15 212</b>      | <b>117 523</b>                  | <b>156 393</b>                        | <b>1 235</b>                                     | <b>739</b>                    | <b>307</b>        | <b>-117 853</b>  | <b>173 556</b>                                            | <b>31</b>                                       | <b>173 587</b>       |
| Podział wyniku finansowego                                 |                    |                                 | -14 663                               |                                                  |                               | -307              | 14 970           | 0                                                         |                                                 | 0                    |
| Korekta wyniku lat ubiegłych                               |                    |                                 |                                       |                                                  |                               |                   | 6                | 6                                                         |                                                 | 6                    |
| Zmiany kapitałów przypadające udziałowcom niekontrolującym |                    |                                 |                                       |                                                  |                               |                   |                  | 0                                                         | 113                                             | 113                  |
| Stan na 31 grudnia 2012 r.                                 | 15 212             | 117 523                         | 141 730                               | 1 235                                            | 739                           | 0                 | -102 877         | 173 562                                                   | 144                                             | 173 706              |
| Zysk netto za rok obrotowy                                 |                    |                                 |                                       |                                                  |                               |                   | 2 656            | 2 656                                                     | -2                                              | 2 654                |
| <b>Całkowite dochody razem</b>                             | <b>15 212</b>      | <b>117 523</b>                  | <b>141 730</b>                        | <b>1 235</b>                                     | <b>739</b>                    | <b>0</b>          | <b>-100 221</b>  | <b>176 218</b>                                            | <b>142</b>                                      | <b>176 360</b>       |
| Zmiany kapitałów przypadające udziałowcom niekontrolującym |                    |                                 |                                       |                                                  |                               |                   | 105              | 105                                                       |                                                 | 105                  |
| Stan na 31 marca 2013 r.                                   | 15 212             | 117 523                         | 141 730                               | 1 235                                            | 739                           | 0                 | -100 116         | 176 323                                                   | 142                                             | 176 465              |



### 3.3. Segmenty działalności

W Grupie Kapitałowej przyjęto za podstawowy podział branżowy na segmenty działalności. Z uwagi na to, że działalność spółek prowadzona jest na terenie Polski odstąpiono od prezentowania podziału geograficznego. Odbiorcy usług świadczonych przez spółki z Grupy Kapitałowej są zdywersyfikowani a w strukturze przychodów nie występują podmioty dominujące.

Segmenty operacyjne działalności spółek z Grupy Kapitałowej rozpatrywane są zgodnie z MSSF 8.

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wyróżniono następujące segmenty:

- segment nieruchomościowy – dotyczy spółek: TUP Property, Chmielowskie, Centrum Handlowe Bażanty, Kino-Centrum Fordon, Roda w likwidacji, Forest Hill Sp. z o.o.
- segment holding – dotyczy spółki TUP
- segment sport i rekreacja – dotyczy spółki Port Jachtowy Nieporęt

W związku z tym większość pozycji rachunku wyników jednostkowego sprawozdania spółek prezentowana jest jako wynik działalności zaniechanej, oraz rzeczowe aktywa trwałe i zapasy jako aktywa przeznaczone do sprzedaży.

Informacje finansowe dotyczące poszczególnych segmentów działalności zaprezentowano w poniższych tabelach:

| Za okres 01.01.2013-31.03.2013<br>lub na dzień 31.03.2013                                          | Działalność kontynuowana |                   |                | Razem          | Działalność niekontynuowana |                                           | Eliminacje       | Ogółem         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|----------------|----------------|-----------------------------|-------------------------------------------|------------------|----------------|
|                                                                                                    | Nieruchomości            | Sport i rekreacja | Holding        |                | Sprzedana                   | Przeniesienie wyniku do dział. sprzedanej |                  |                |
| <b>Przychody</b>                                                                                   |                          |                   |                |                |                             |                                           |                  |                |
| Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych                                                            | 4 492                    | 141               | 434            | 5 067          |                             |                                           |                  | 5 067          |
| Sprzedaż między segmentami                                                                         |                          |                   |                | -              |                             |                                           | (501)            | (501)          |
| <b>Przychody segmentu ogółem</b>                                                                   | <b>4 492</b>             | <b>141</b>        | <b>434</b>     | <b>5 067</b>   | <b>-</b>                    | <b>-</b>                                  | <b>(501)</b>     | <b>4 566</b>   |
| <b>Wynik</b>                                                                                       |                          |                   |                |                |                             |                                           |                  |                |
| <b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>                                                                  | <b>1 854</b>             | <b>(122)</b>      | <b>(552)</b>   | <b>1 180</b>   |                             |                                           | <b>(44)</b>      | <b>1 136</b>   |
| Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych przez SCD | -                        | -                 | 2 990          | 2 990          |                             |                                           | (2 990)          | -              |
| Wynik ze zbycia i przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych                | 2 956                    | -                 | -              | 2 956          |                             |                                           |                  | 2 956          |
| Pozostałe przychody/koszty operacyjne                                                              | 500                      | (7)               | 105            | 598            |                             |                                           |                  | 598            |
| <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>                                                    | <b>5 310</b>             | <b>(129)</b>      | <b>2 543</b>   | <b>7 724</b>   | <b>-</b>                    | <b>-</b>                                  | <b>(3 034)</b>   | <b>4 690</b>   |
| Wynik na działalności finansowej netto                                                             | (2 024)                  | (17)              | 189            | (1 852)        |                             |                                           | (138)            | (1 990)        |
| Udział w zyskach jednostki stowarzyszonej                                                          | -                        | -                 | -              | -              |                             |                                           |                  | -              |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>                                                          | <b>3 286</b>             | <b>(146)</b>      | <b>2 732</b>   | <b>5 872</b>   | <b>-</b>                    | <b>-</b>                                  | <b>(3 172)</b>   | <b>2 700</b>   |
| Podatek dochodowy                                                                                  | (129)                    | 25                | -              | (104)          |                             |                                           | 58               | (46)           |
| <b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>                                                         | <b>3 157</b>             | <b>(121)</b>      | <b>2 732</b>   | <b>5 768</b>   | <b>-</b>                    | <b>-</b>                                  | <b>(3 114)</b>   | <b>2 654</b>   |
| <b>Aktywa i zobowiązania</b>                                                                       |                          |                   |                |                |                             |                                           |                  |                |
| Aktywa trwałe                                                                                      | 220 187                  | 2 115             | 180 786        | 403 088        |                             |                                           | (184 985)        | 218 103        |
| Aktywa obrotowe                                                                                    | 57 498                   | 358               | 930            | 58 786         |                             |                                           | (7 241)          | 51 545         |
| <b>Aktywa ogółem</b>                                                                               | <b>277 685</b>           | <b>2 473</b>      | <b>181 716</b> | <b>461 874</b> | <b>-</b>                    | <b>-</b>                                  | <b>(192 226)</b> | <b>269 648</b> |
| Kapitały własne                                                                                    | 174 817                  | 516               | 179 475        | 354 808        |                             |                                           | (178 343)        | 176 465        |
| Zobowiązania długoterminowe                                                                        | 65 636                   | 1 398             | 2 002          | 69 036         |                             |                                           | (10 072)         | 58 964         |
| Zobowiązania krótkoterminowe                                                                       | 37 232                   | 559               | 239            | 38 030         |                             |                                           | (3 811)          | 34 219         |
| <b>Zobowiązania i kapitały ogółem</b>                                                              | <b>277 685</b>           | <b>2 473</b>      | <b>181 716</b> | <b>461 874</b> | <b>-</b>                    | <b>-</b>                                  | <b>(192 226)</b> | <b>269 648</b> |
| <b>Pozostałe informacje dotyczące segmentu</b>                                                     |                          |                   |                |                |                             |                                           |                  |                |
| Nakłady na rzeczowe aktywa trwałe, WNiP i nieruchomości                                            | (60)                     | (38)              | (1)            | (99)           |                             |                                           | -                | (99)           |
| Amortyzacja                                                                                        | (21)                     | (42)              | (11)           | (74)           |                             |                                           | -                | (74)           |

| Za okres 01.01.2012-31.03.2012<br>lub na dzień 31.03.2012                                          | Działalność kontynuowana |                      |                | Razem          | Działalność<br>niekontynuowana |              | Eliminacje       | Ogółem         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------|----------------|----------------|--------------------------------|--------------|------------------|----------------|
|                                                                                                    | Nierucho-<br>mości       | Sport i<br>rekreacja | Holding        |                | Sprzedana                      | Zaniechana   |                  |                |
| <b>Przychody</b>                                                                                   |                          |                      |                |                |                                |              |                  |                |
| Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych                                                            | 4 326                    | 200                  | 476            | 5 002          | 1 829                          | 1            |                  | 6 832          |
| Sprzedaż między segmentami                                                                         |                          |                      |                |                |                                |              | (409)            | (409)          |
| <b>Przychody segmentu ogółem</b>                                                                   | <b>4 326</b>             | <b>200</b>           | <b>476</b>     | <b>5 002</b>   | <b>1 829</b>                   | <b>1</b>     | <b>(409)</b>     | <b>6 423</b>   |
| <b>Wynik</b>                                                                                       |                          |                      |                |                |                                |              |                  |                |
| <b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>                                                                  | <b>1 821</b>             | <b>(95)</b>          | <b>(583)</b>   | <b>1 143</b>   | <b>69</b>                      | <b>(29)</b>  | <b>(225)</b>     | <b>958</b>     |
| Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych przez SCD | (34)                     | -                    | (1 445)        | (1 479)        | -                              | -            | 1 479            | -              |
| Wynik ze zbycia i przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych                | (7 742)                  | -                    | -              | (7 742)        | -                              | -            | -                | (7 742)        |
| Pozostałe przychody/koszty operacyjne                                                              | 445                      | 14                   | (150)          | 309            | 56                             | -            | 116              | 481            |
| <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>                                                    | <b>(5 510)</b>           | <b>(82)</b>          | <b>(2 177)</b> | <b>(7 769)</b> | <b>125</b>                     | <b>(29)</b>  | <b>1 370</b>     | <b>(6 303)</b> |
| Wynik na działalności finansowej netto                                                             | 3 561                    | (19)                 | 234            | 3 776          | (31)                           | -            | (74)             | 3 671          |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>                                                          | <b>(1 949)</b>           | <b>(101)</b>         | <b>(1 943)</b> | <b>(3 993)</b> | <b>94</b>                      | <b>(29)</b>  | <b>1 296</b>     | <b>(2 632)</b> |
| Podatek dochodowy                                                                                  | 369                      | 17                   | (0)            | 386            | -                              | -            | 1                | 387            |
| Wynik na działalności sprzedanej/zaniechanej                                                       | -                        | -                    | -              | -              | -                              | (81)         | -                | (81)           |
| <b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>                                                         | <b>(1 580)</b>           | <b>(84)</b>          | <b>(1 943)</b> | <b>(3 607)</b> | <b>94</b>                      | <b>(110)</b> | <b>1 297</b>     | <b>(2 326)</b> |
| <b>Aktywa i zobowiązania</b>                                                                       |                          |                      |                |                |                                |              |                  |                |
| Aktywa trwałe                                                                                      | 251 422                  | 1 681                | 186 998        | 440 101        | 1 158                          | 832          | (205 014)        | 237 077        |
| Aktywa obrotowe                                                                                    | 47 046                   | 268                  | 7 816          | 55 130         | 1 856                          | 64           | (15 832)         | 41 218         |
| Aktywa przeznaczone do sprzedaży                                                                   | -                        | -                    | -              | -              | -                              | 19           | -                | 19             |
| <b>Aktywa ogółem</b>                                                                               | <b>298 468</b>           | <b>1 949</b>         | <b>194 814</b> | <b>495 231</b> | <b>3 014</b>                   | <b>915</b>   | <b>(220 846)</b> | <b>278 314</b> |
| Kapitały własne                                                                                    | 193 028                  | 519                  | 189 389        | 382 936        | (204)                          | (4 451)      | (201 740)        | 176 541        |
| Zobowiązania długoterminowe                                                                        | 62 688                   | 323                  | 2 340          | 65 351         | 99                             | 50           | (1 190)          | 64 310         |
| Zobowiązania krótkoterminowe                                                                       | 42 752                   | 1 107                | 3 085          | 46 944         | 3 119                          | 5 316        | (17 916)         | 37 463         |
| <b>Zobowiązania i kapitały ogółem</b>                                                              | <b>298 468</b>           | <b>1 949</b>         | <b>194 814</b> | <b>495 231</b> | <b>3 014</b>                   | <b>915</b>   | <b>(220 846)</b> | <b>278 314</b> |
| <b>Pozostałe informacje dotyczące segmentu</b>                                                     |                          |                      |                |                |                                |              |                  |                |
| Nakłady na rzeczowe aktywa trwałe, WNIP i nieruchomości                                            | (154)                    | (72)                 | (7)            | (233)          | (3)                            | -            | -                | (236)          |
| Amortyzacja                                                                                        | (25)                     | (30)                 | (20)           | (75)           | (54)                           | -            | -                | (129)          |

### 3.4. Różnice pomiędzy danymi ujawnionymi w sprawozdaniu finansowym, a uprzednio sporządzonymi i opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi

Nie wystąpiły różnice pomiędzy danymi ujawnionymi w sprawozdaniu finansowym za I kwartał 2013r. a uprzednio sporządzonymi i opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi.

W poniższych tabelach odzwierciedlono dla zapewnienia porównywalności danych finansowych, wynik Grupy Kapitałowej uwzględniający sprzedaż udziałów Spółki X-press Couriers tak, jakby nastąpiła ona w I kwartale 2012r.

| <b>Sprawozdanie z całkowitych dochodów<br/>(rachunek kosztów w wariantie kalkulacyjnym)</b> |                                                           |                                                    |                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>Wyszczególnienie</b>                                                                     | <b>Opublikowany<br/>SCD<br/>2012-01-01<br/>2012-03-31</b> | <b>Przekształcenia<br/>na dzień<br/>2012-03-31</b> | <b>Przekształcony<br/>SCD<br/>2012-01-01<br/>2012-03-31</b> |
| Przychody ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów                               | 6 423                                                     | (1 829)                                            | 4 594                                                       |
| Koszt sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów                                    | (2 769)                                                   | 910                                                | (1 859)                                                     |
| <b>ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY</b>                                                    | <b>3 654</b>                                              | <b>(919)</b>                                       | <b>2 735</b>                                                |
| Koszty sprzedaży                                                                            | (761)                                                     | 582                                                | (179)                                                       |
| Koszty ogólnego zarządu                                                                     | (1 936)                                                   | 268                                                | (1 668)                                                     |
| <b>ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY</b>                                                           | <b>957</b>                                                | <b>(69)</b>                                        | <b>888</b>                                                  |
| Wynik ze zbycia i przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych         | (7 742)                                                   | -                                                  | (7 742)                                                     |
| Pozostałe przychody operacyjne                                                              | 966                                                       | (377)                                              | 589                                                         |
| Pozostałe koszty operacyjne                                                                 | (485)                                                     | 321                                                | (164)                                                       |
| <b>ZYSK (STRATA) NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>                                            | <b>(6 304)</b>                                            | <b>(125)</b>                                       | <b>(6 429)</b>                                              |
| Przychody finansowe                                                                         | 4 648                                                     | -                                                  | 4 648                                                       |
| Koszty finansowe                                                                            | (976)                                                     | 31                                                 | (945)                                                       |
| <b>ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM</b>                                                   | <b>(2 632)</b>                                            | <b>(94)</b>                                        | <b>(2 726)</b>                                              |
| Podatek dochodowy odroczone                                                                 | 387                                                       | -                                                  | 387                                                         |
| <b>ZYSK (STRATA) NETTO Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ</b>                                     | <b>(2 245)</b>                                            | <b>(94)</b>                                        | <b>(2 339)</b>                                              |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej                                              | (81)                                                      | -                                                  | (81)                                                        |
| <b>ZYSK (STRATA) NETTO</b>                                                                  | <b>(2 326)</b>                                            | <b>(94)</b>                                        | <b>(2 420)</b>                                              |
| Zysk (strata) netto okresu przypadające udziałowcom niekontrolującym                        | 25                                                        | -                                                  | 25                                                          |
| Zysk (strata) netto okresu przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej                | (2 351)                                                   | (94)                                               | (2 445)                                                     |
| <b>Pozostałe dochody</b>                                                                    |                                                           |                                                    |                                                             |
| <b>POZOSTAŁE DOCHODY RAZEM</b>                                                              | -                                                         | -                                                  | -                                                           |
| Podatek dochodowy od pozostałych dochodów ogółem                                            | -                                                         | -                                                  | -                                                           |
| <b>POZOSTAŁE DOCHODY RAZEM PO OPODATKOWANIU</b>                                             | -                                                         | -                                                  | -                                                           |
| <b>DOCHODY CAŁKOWITE RAZEM</b>                                                              | <b>(2 326)</b>                                            | <b>(94)</b>                                        | <b>(2 420)</b>                                              |
| w tym przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej                                     | (2 351)                                                   | (94)                                               | (2 445)                                                     |
| w tym przypadające udziałowcom niesprawującym kontroli                                      | 25                                                        | -                                                  | 25                                                          |

| <b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Aktywa</b>                                    |                                                         |                                                    |                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Wyszczególnienie</b>                                                               | <b>Opublikowany<br/>SSF<br/>na dzień<br/>2012-03-31</b> | <b>Przekształcenia<br/>na dzień<br/>2012-03-31</b> | <b>Przekształcony<br/>SSF<br/>na dzień<br/>2012-03-31</b> |
| <b>AKTYWA TRWAŁE</b>                                                                  | <b>237 077</b>                                          | <b>(1 159)</b>                                     | <b>235 918</b>                                            |
| Rzeczowe aktywa trwałe                                                                | 1 796                                                   | (378)                                              | 1 418                                                     |
| Nieruchomości inwestycyjne                                                            | 223 047                                                 | -                                                  | 223 047                                                   |
| Wartości niematerialne i prawne                                                       | 58                                                      | (51)                                               | 7                                                         |
| Wartość firmy                                                                         | 4 337                                                   | -                                                  | 4 337                                                     |
| Akcje i udziały                                                                       | 597                                                     | -                                                  | 597                                                       |
| - w tym: inwestycje rozliczane metodą praw własności                                  | 597                                                     | -                                                  | 597                                                       |
| Należności długoterminowe                                                             | 132                                                     | (115)                                              | 17                                                        |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                       | 7 110                                                   | (615)                                              | 6 495                                                     |
| <b>AKTYWA OBROTOWE</b>                                                                | <b>41 218</b>                                           | <b>(1 857)</b>                                     | <b>39 361</b>                                             |
| Projekty inwestycyjne w realizacji                                                    | 35 061                                                  | (46)                                               | 35 015                                                    |
| Materiały, towary, wyroby gotowe                                                      | -                                                       | (1 680)                                            | (1 680)                                                   |
| Należności z tytułu dostaw i usług                                                    | 2 858                                                   | -                                                  | 2 858                                                     |
| Pozostałe należności                                                                  | 1 370                                                   | -                                                  | 1 370                                                     |
| Pozostałe aktywa finansowe                                                            | 1 210                                                   | (92)                                               | 1 118                                                     |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                                                    | 477                                                     | (9)                                                | 468                                                       |
| Rozliczenia międzyokresowe                                                            | 242                                                     | -                                                  | 242                                                       |
| <b>AKTYWA SKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY</b>                           | <b>19</b>                                               | <b>3 016</b>                                       | <b>3 035</b>                                              |
| Rzeczowe aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży                                      | 19                                                      | 1 159                                              | 1 178                                                     |
| Inne aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży                             | -                                                       | 1 857                                              | 1 857                                                     |
| <b>Aktywa razem :</b>                                                                 | <b>278 314</b>                                          | <b>-</b>                                           | <b>278 314</b>                                            |
| <b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Pasywa</b>                                    |                                                         |                                                    |                                                           |
| <b>Wyszczególnienie</b>                                                               | <b>Opublikowany<br/>SSF<br/>na dzień<br/>2012-03-31</b> | <b>Przekształcenia<br/>na dzień<br/>2012-03-31</b> | <b>Przekształcony<br/>SSF<br/>na dzień<br/>2012-03-31</b> |
| <b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>                                                       | <b>176 541</b>                                          | <b>-</b>                                           | <b>176 541</b>                                            |
| <b>KAPITAŁ WŁASNY PRZYPISANY AKCJONARIUSZOM JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ</b>                 | <b>176 451</b>                                          | <b>-</b>                                           | <b>176 451</b>                                            |
| Kapitał podstawowy                                                                    | 15 212                                                  | -                                                  | 15 212                                                    |
| Kapitał zapasowy z emisji akcji                                                       | 117 523                                                 | -                                                  | 117 523                                                   |
| Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego                                                 | 156 393                                                 | -                                                  | 156 393                                                   |
| Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego                                      | 1 235                                                   | -                                                  | 1 235                                                     |
| Kapitał z aktualizacji wyceny                                                         | 739                                                     | -                                                  | 739                                                       |
| Kapitał rezerwowy                                                                     | 307                                                     | -                                                  | 307                                                       |
| Niepodzielony wynik z lat ubiegłych                                                   | (112 607)                                               | -                                                  | (112 607)                                                 |
| Zysk (strata) netto roku obrotowego przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej | (2 351)                                                 | -                                                  | (2 351)                                                   |
| <b>KAPITAŁ PRZYPISANY UDZIAŁOWCOM NIEKONTROLUJĄCYM</b>                                | <b>90</b>                                               | <b>-</b>                                           | <b>90</b>                                                 |
| <b>ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE</b>                                                    | <b>64 310</b>                                           | <b>(99)</b>                                        | <b>64 211</b>                                             |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                      | 17 596                                                  | (18)                                               | 17 578                                                    |
| Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne                                           | 53                                                      | -                                                  | 53                                                        |
| - w tym: długoterminowe                                                               | 47                                                      | -                                                  | 47                                                        |
| Pozostałe rezerwy                                                                     | 54                                                      | (4)                                                | 50                                                        |
| Oprocentowane kredyty i pożyczki                                                      | 42 439                                                  | -                                                  | 42 439                                                    |
| Inne zobowiązania finansowe                                                           | 1 817                                                   | (46)                                               | 1 771                                                     |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe                                                 | 2 351                                                   | (31)                                               | 2 320                                                     |
| <b>ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE</b>                                                   | <b>37 463</b>                                           | <b>(3 119)</b>                                     | <b>34 344</b>                                             |
| Kredyty i pożyczki                                                                    | 30 575                                                  | (1 307)                                            | 29 268                                                    |
| Inne zobowiązania finansowe                                                           | 312                                                     | (44)                                               | 268                                                       |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług                                                  | 2 310                                                   | (1 200)                                            | 1 110                                                     |
| Pozostałe zobowiązania                                                                | 2 868                                                   | (568)                                              | 2 300                                                     |
| Przychody przyszłych okresów                                                          | 1 398                                                   | -                                                  | 1 398                                                     |
| <b>ZOBOWIĄZANIA ZAKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY</b>                    |                                                         | <b>3 112</b>                                       | <b>3 112</b>                                              |
| <b>Pasywa razem :</b>                                                                 | <b>278 314</b>                                          | <b>-</b>                                           | <b>278 314</b>                                            |

| <b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)</b>   |                                                   |                                                    |                                                     |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>Wyszczególnienie</b>                                           | <b>Opublikowany<br/>2012-01-01<br/>2012-03-31</b> | <b>Przekształcenia<br/>na dzień<br/>2012-03-31</b> | <b>Przekształcony<br/>2012-01-01<br/>2012-03-31</b> |
| <b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>   |                                                   |                                                    |                                                     |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem                                | (2 632)                                           | (94)                                               | (2 726)                                             |
| Korekty razem                                                     | 3 828                                             | 103                                                | 3 931                                               |
| Amortyzacja                                                       | 129                                               | 54                                                 | 183                                                 |
| Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych                          | (4 528)                                           | -                                                  | (4 528)                                             |
| Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)                           | 719                                               | 27                                                 | 746                                                 |
| Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej                        | 6 662                                             | (11)                                               | 6 651                                               |
| Zmiana stanu rezerw                                               | (1 182)                                           | -                                                  | (1 182)                                             |
| Zmiana stanu projektów w toku, materiałów i towarów               | (499)                                             | 59                                                 | (440)                                               |
| Zmiana stanu należności                                           | (1 137)                                           | (58)                                               | (1 195)                                             |
| Zmiana stanu zob.krótkoterm., z wyjątkiem zobowiązań finansowych  | 2 753                                             | (63)                                               | 2 690                                               |
| Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych                           | 836                                               | 7                                                  | 843                                                 |
| Podatek dochodowy do zwrotu (zapłaty)                             | 387                                               | -                                                  | 387                                                 |
| Inne korekty, w tym działalność sprzedana i zaniechana            | (312)                                             | 88                                                 | (224)                                               |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>       | <b>1 196</b>                                      | <b>9</b>                                           | <b>1 205</b>                                        |
| <b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b> |                                                   |                                                    |                                                     |
| Wydatki na nabycie wartości niematerialnych                       | (2)                                               | (2)                                                | (4)                                                 |
| Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych                    | (82)                                              | (1)                                                | (83)                                                |
| Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych                   | 173                                               | 24                                                 | 197                                                 |
| Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych                   | (152)                                             | -                                                  | (152)                                               |
| Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych                  | 578                                               | -                                                  | 578                                                 |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>     | <b>515</b>                                        | <b>21</b>                                          | <b>536</b>                                          |
| <b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>    |                                                   |                                                    |                                                     |
| Spląty kredytów i pożyczek                                        | (678)                                             | -                                                  | (678)                                               |
| Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego                   | (69)                                              | (38)                                               | (107)                                               |
| Odsetki zapłacone                                                 | (790)                                             | (55)                                               | (845)                                               |
| Inne wydatki finansowe                                            | (225)                                             | -                                                  | (225)                                               |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>        | <b>(1 762)</b>                                    | <b>(93)</b>                                        | <b>(1 855)</b>                                      |
| <b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM</b>                            | <b>(51)</b>                                       | <b>(63)</b>                                        | <b>(114)</b>                                        |
| <b>BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH</b>                 | <b>(51)</b>                                       | <b>(63)</b>                                        | <b>(114)</b>                                        |
| <b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU</b>                        | <b>528</b>                                        | <b>54</b>                                          | <b>582</b>                                          |
| <b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU</b>                          | <b>477</b>                                        | <b>(9)</b>                                         | <b>468</b>                                          |

## IV INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI W I KWARTALE 2013R.

### 4.1. Informacje istotne dla oceny działalności

*Inne informacje, które zdaniem emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta*

TUP - inwestor finansowy i podmiot dominujący Grupy Kapitałowej w kolejnych okresach zamierza koncentrować swoje działania na rozwoju projektu Siewierz-Jeziorna.

Drugi element działań stanowi zarządzanie nieruchomościami komercyjnymi i projektami deweloperskimi o mniejszej skali poprzez stosowne inwestycje i zmiany tj.: zmiana przeznaczenia, uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy, innych pozwoleń a także re-komercjalizacji lub przygotowanie ich sprzedaży. Zarząd w działalności oraz planach finansowych uwzględnia czynniki makroekonomiczne, nastroje rynku, skłonność uczestników rynku do podejmowania ryzyka oraz ich możliwości inwestycyjne z uwzględnieniem cen rynkowych obecnych i przyszłych.

Powyższe czynniki stanowią istotny element w zarządzaniu i ocenie możliwości realizacji przedsięwzięć i podejmowaniu zobowiązań przez Emitenta i jego grupy kapitałowej.

Wynik finansowy TUP S.A. za I kwartał 2013r. jak i okresy poprzednie kształtowany jest poprzez wycenę akcji i udziałów spółek zależnych i stowarzyszonych. Zarząd TUP S.A. wycenia je w wartości godziwej przez wynik finansowy, tj. zgodnie z MSR 27 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe i wycena w jednostkach zależnych” oraz MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujawnienia i wycena”.

Wpływ na wynik sporządzony za I kwartał 2013r. (zysk netto 2 731 tys. zł) miało przeszacowanie wartości Spółki TUP Property:

- ✚ TUP Property kwartalnie wycenia posiadany portfel wynajętych nieruchomości. Sporządzane wyceny znajdują odzwierciedlenie w wartości TUP Property a w konsekwencji w wyniku Spółki TUP S.A.
- W okresie I kwartału 2013r. wpływ na wzrost wartości Spółki TUP Property w księgach rachunkowych TUP miał wzrost wartości wyceny nieruchomości wynajętych o kwotę 3 056 tys. zł.

Informacje o działalności TUP Property i wycenie nieruchomości przedstawiono w dalszej części niniejszego rozdziału.

### 4.2. Istotne zdarzenia oraz czynniki mające wpływ na osiągnięte i przyszłe wyniki finansowe

*Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących oraz opis czynników i zdarzeń o nietypowym charakterze mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe*

*Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału*

Poniżej zaprezentowano podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej, których działalność kształtuje wynik i ukazuje obecne zaangażowanie TUP S.A.

#### ✚ Chmielowskie Sp. z o.o.

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

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

Działalność spółki klasyfikowana jest do segmentu nieruchomości.



Kapitał zakładowy Spółki wynosi 57 110 000 zł i dzieli się na 1 142 200 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy.

Chmielowskie jest spółką celową, przeznaczoną do realizacji przedsięwzięcia budowy pierwszej w Polsce dzielnicy miasta zaprojektowanej w zgodzie z zasadami nowego urbanizmu i zrównoważonego rozwoju. Powierzchnia pod zabudowę obejmująca działki przeznaczone na budowę domów, budynku użyteczności publicznej, drogi wewnętrznej, tereny zielone oraz pozostałe tereny wspólne wynosi 116,96 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. W przyszłej dzielnicy Siewierza – Jeziorna, może zamieszkać 10 tys. osób.

Nieruchomość Spółki podzielona jest na fazy/etapy realizacji: fazę I (objętą MPZP), na której Spółka Chmielowskie zamierza realizować projekt koncepcyjny oraz pozostały teren przyszłej dzielnicy Jeziorna, który stanowi inwestycyjną część nieruchomości Spółki. Rada Miasta Siewierz uchwaliła w czerwcu 2010r. Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) dla części nieruchomości o powierzchni 43,07 ha. Obejmuje ona I fazę realizacji przedsięwzięcia, na którą składa się 17 kwartałów, gdzie może zamieszkać 4,5 tys. osób.

Chmielowskie ma zatwierdzony projekt budowlany i uzyskała pozwolenie na budowę dla kwartału pokazowego o powierzchni ok. 2 ha (położonego w granicach I fazy), na którym mogą zostać posadowione budynki: mieszkalny wielorodzinny oraz mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej, wolnostojące i bliźniacze. Pozwolenie obejmuje uzbrojenie terenu w tym: budowę instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej i dróg.

Niezależny rzeczoznawca wycenił całą nieruchomość należącą do Spółki na dzień 30.11.2012r. w wartości 101 469 tys. zł m, w tym:

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

Wartość części inwestycyjnej wynosi 32 669 tys. zł

W okresie I kwartału 2013r. i do dnia publikacji raportu Spółka poczyniła następujące prace w zarządzaniu i realizacji powstania przyszłej dzielnicy Siewierza „Jeziorna”:

→ Plac budowy dla kwartału pokazowego

Spółka zleciła przygotowanie placu budowy kwartału pokazowego obejmującego obszar ok 2 ha. Prace zostały zakończone 24.01.2013r.

→ Pozwolenie na budowę drogi

Gmina uzyskała decyzję Starosty o pozwoleniu na budowę drogi gminnej wzdłuż kwartału pokazowego

→ Pozwolenie na budowę nieruchomości po zmianie projektu

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.

→ Pozwolenie na budowę kolektora sanitarnego

Starosta Będziński wydał decyzję zatwierdzającą projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę kolektora sanitarnego wraz z pompownią ścieków. Pozwolenie stało się prawomocne 13.03.2013r. Inwestorem kanalizacji, zgodnie



z zawartym porozumieniem, będzie UMiG Siewierz. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest na rok 2014. Dla zabezpieczenia rzutu ścieków do momentu uruchomienia podłączenia, na kanale sanitarnym w I fazie zostanie zaprojektowany i wybudowany zbiornik retencyjny.

→ Umowa na wykonanie robót budowlanych

W dniu 25 marca Chmielowskie i firma Bonus Sp. z o.o. zawarły umowę na wykonanie robót budowlanych. Umowa obejmuje wykonanie na terenie kwartału pokazowego o powierzchni ok 2 ha: makroniwelacji oraz budowę infrastruktury, dróg wewnętrznych i chodników, zbiornika retencyjnego wraz z instalacją nawadniającą. Prace objęte umową mają zostać zakończone do 31.12.2013r.

Po dniu bilansowym:

→ Wniosek o pozwolenie na budowę kanalizacji

W dniu 11.04.2013r. Spółka złożyła do Starosty wniosek o wydanie pozwolenia na budowę kanalizacji sanitarnej na terenie I fazy inwestycji. Spodziewany termin uzyskania pozwolenia to lipiec br.

→ Umowa dotycząca budowy pierwszych domów

W dniu 14.04.2013r. Spółka podpisała z firmą TOP BUD z siedzibą w Warszawie, umowę na wybudowanie z jej własnych środków 8 domów jednorodzinnych na terenie kwartału pokazowego, zgodnie z przygotowanym projektem i uzyskanym przez spółkę pozwoleniem na budowę, na gruntach należących do spółki. Umowa uściśla zasady współpracy obu podmiotów, szczególnie w kwestiach wspólnej promocji inwestycji, pozyskiwania klientów, oraz zbycia praw do zrealizowanych budynków i wspólnych rozliczeń.

Firma prowadzi także rozmowy z firmami zainteresowanymi rozwojem farmy fotowoltaicznej na terenie należącym do Chmielowskie Sp. z o.o. Projekt został zawieszony ze względu na niskie ceny certyfikatów oraz brak rozwiązań prawnych dotyczących odnawialnych źródeł energii.

➤ Czynniki mające wpływ na działalność Spółki:

- ✓ Wynik rozmów z firmami budowlanymi - potencjalnymi partnerami do realizacji przedsięwzięcia
- ✓ Zapewnienie środków dla realizacji podstawowych budowlanych zadań Spółki – dróg i infrastruktury
- ✓ Opracowanie materiałów sprzedażowych i marketingowych
- ✓ Rozpoczęcie sprzedaży
- ✓ Realizacja prac zgodnie z przyjętymi założeniami
- ✓ Ogłoszenie przetargu i wykonanie drogi wzdłuż kwartału pokazowego, której inwestorem jest UMiG Siewierz

🚧 **TUP Property S.A.**

Podmiot zależny od TUP z siedzibą w Warszawie, ul. Zielna 37.

W dniu 28.01.2013r. nastąpiła sądowa rejestracja zmiany siedziby Spółki z miasta Poznań, na miasto Warszawa.

Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000260991 prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy KRS.

Działalność TUP Property S.A. prowadzona jest w następujących zakresach:

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

- rozpoznanie rynku, poszukiwania lokalizacji oraz klientów i inwestorów, transakcje zbycia i nabycia nieruchomości.

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

Działalność Spółki klasyfikowana jest do segmentu nieruchomości

| dane w tys. zł         | 31.03.2013 | 31.03.2012 |
|------------------------|------------|------------|
| Aktywa trwałe          | 140 951    | 166 396    |
| Aktywa obrotowe        | 15 603     | 11 647     |
| Przychody ze sprzedaży | 4 492      | 4 317      |
| Zysk/ Strata netto     | 2 990      | - 1 445    |

Spółka zakończyła okres sprawozdawczy zyskiem netto w wysokości 2 990 tys. zł.

Przychody z działalności operacyjnej wyniosły 4 492 tys. zł, w tym z tytułu najmu nieruchomości w wysokości 4 480 tys. zł. EBITDA 1 966 tys. zł.

Spółka poniosła koszty finansowe z tytułu odsetek w wysokości 549 tys. zł oraz wykazała stratę z tytułu różnic kursowych w kwocie 1 496 tys. zł (wycena kredytów zaciągniętych w euro oraz transakcji IRS). Zadłużenie Spółki wobec Banków w okresie I kwartału 2013r. zostało spłacone w kwocie 3 670 tys. zł.

Źródłem osiągniętego zysku w okresie I kwartału 2013r. oprócz działalności operacyjnej była wycena nieruchomości inwestycyjnych wynajętych, przeprowadzona zgodnie z zasadami przyjętymi w polityce rachunkowości na koniec każdego kwartału.

Nieruchomości niewynajęte, niepracujące wykazane zostały w wartościach prezentowanych na dzień 31.12.2012r. ponieważ zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości wyceniane są przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego raz do roku.

Na zmianę wartości portfela nieruchomości w I kwartale 2013r. miały wpływ następujące fakty:

→ kurs euro i wzrost wyceny nieruchomości

(na dzień 31.03.2013r. 4,1774, na dzień 31.12.2012r. 4,0882)

Spółka wynajmuje większość powierzchni za czynsz wyrażony w euro.

Wpływ wahan kursu euro na koniec I kwartału 2013r. w porównaniu z końcem 2012r. wyniósł 2,8 mln zł

Informacje o wpływie kursu euro na wycenę nieruchomości oraz wycenę kredytu zawarto w punkcie 4.6. Zarządzanie ryzykiem finansowym 4.6. Zarządzanie ryzykiem finansowym.

→ sprzedaż nieruchomości i obniżenie wartości aktywów

Spółka zawarła umowę sprzedaży nieruchomości niepracującej (niewynajętej) położonej w Zakroczymiu za cenę 4 500 tys. zł netto (zgodnie z wyceną). Transakcja wpłynęła pozytywnie na cash flow oraz zmniejszenie zadłużenia Spółki wobec Banku kredytodawcy o kwotę 2 768 tys. zł.

Informacje dotyczące transakcji sprzedaży przedstawiono w dalszej części sprawozdania.

| Wartość nieruchomości i projektów Grupy TUP                                                   |                       |                       |              |                |                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------|----------------|-----------------------------------------------------|
| Nieruchomości                                                                                 | Wartość<br>31.03.2013 | Wartość<br>31.12.2012 | Nakłady      | Sprzedaż       | Wzrost/spadek<br>wart.<br>nieruchomości<br>z wyceny |
| Nieruchomości TUP Property                                                                    |                       |                       |              |                |                                                     |
| Pracujące                                                                                     | 125 778               | 122 722               |              |                | 3 056                                               |
| Handlowe                                                                                      | 71 384                | 68 690                |              |                | 2 694                                               |
| Biurowe                                                                                       | 19 842                | 19 086                |              |                | 756                                                 |
| Logistyczne                                                                                   | 34 552                | 34 945                |              |                | -393                                                |
| Niepracujące                                                                                  | 3 443                 | 7 943                 |              | -4 500         | 0                                                   |
| Handlowe                                                                                      | 510                   | 510                   |              |                | 0                                                   |
| Niezabudowane                                                                                 | 2 933                 | 7 433                 |              | -4 500         | 0                                                   |
| <b>SUMA</b>                                                                                   | <b>129 221</b>        | <b>130 665</b>        | <b>0</b>     | <b>-4 500</b>  | <b>3 056</b>                                        |
| Projekty TUP Property w realizacji                                                            |                       |                       |              |                |                                                     |
| Projekty TUP Property w realizacji                                                            | 7 238                 | 6 705                 | 533          | 0              | 0                                                   |
| Projekty w spółkach celowych (prezentowane w nieruchomościach oraz projektach inwestycyjnych) |                       |                       |              |                |                                                     |
| Projekty realizowane w Spółkach SPV                                                           | 113 543               | 121 069               | 574          | -8 100         | 0                                                   |
| <b>Razem nieruchomości</b>                                                                    | <b>250 002</b>        | <b>258 439</b>        | <b>1 107</b> | <b>-12 600</b> | <b>3 056</b>                                        |

Dane na dzień 31.03.2013r.

W okresie I kwartału 2013r. Spółka zawarła następujące istotne umowy:

✚ Umowy i decyzje administracyjne dotyczące nieruchomości

→ Sprzedaż nieruchomości

Na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 1.02.2013r. TUP Property S.A. (Sprzedająca) i Inter Cars S.A. z siedzibą w Warszawie (Kupująca) zawarły 6 marca 2013r. umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Zakroczymiu o powierzchni 11,1874 ha. Nieruchomość przeznaczona jest pod zabudowę magazynową.

Cena sprzedaży, określona w przedwstępnej umowie sprzedaży nieruchomości wyniosła 4 500 tys. zł netto i została zapłacona w dniu zawarcia umowy. Przekazanie prawa do nieruchomości nastąpiło 11 marca 2013r.

→ Istotny najemca w galerii Handlowej City Point

W dniu 22 lutego 2013r. TUP Property S.A. (Spółka, wynajmujący) i Multikino S.A. (najemca) zawarły umowę najmu powierzchni kinowej w galerii handlowej City Point w Tychach. Umowa najmu została zawarta na okres 10 lat z możliwością przedłużenia na kolejne 5 lat. Okres najmu rozpoczął się 1 marca 2013r.

→ Warunki zabudowy dla Galerii City Point Tychy

Prezydent Miasta Tychy po ponownym rozpatrzeniu wniosku oraz uwzględnieniu wskazań organu II instancji zapisanych w decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego, wydał w dniu 30 stycznia 2013r. decyzję o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji City Point w Tychach należącej do TUP Property S.A. Inwestycja TUP Property S.A. dotyczy rozbudowy galerii handlowej City Point.

Szacunkowo powierzchnia nieruchomości może zostać zwiększona o około 2 200 m kw, a przychody o około 20%.

### ✚ Aneks z Bankiem Zachodnim WBK S.A.

→ W dniu 27 lutego 2013r. TUP Property S.A. (Spółka, Kredytobiorca), zawarła z Bankiem Zachodnim WBK S.A. (Kredytodawca), aneks do umowy kredytowej z dnia 18 grudnia 2007r. Aneks został zawarty 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 dzień przekazania raportu za I kwartał 2013r. wynosi 6 829 tys. euro).

Na podstawie Aneksu i związku z płatnością rat kredytowych przez TUP Property S.A., zabezpieczenie Kredytodawcy dotyczące poręczeń i gwarancji obejmuje oświadczenie Kredytodawcy 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.

Podmioty zależne od TUP Property S.A.:

#### • **Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o.**

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

Spółka klasyfikowana jest do segmentu nieruchomości.

Spółka została powołana jako celowa przeznaczona do realizacji projektu inwestycyjnego, jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości w Katowicach przy ul. Bażantów o powierzchni 11 358 m<sup>2</sup>, dla której posiada pozwolenie na budowę pawilonu handlowo-usługowego o powierzchni 3 300 m<sup>2</sup> wraz z dojazdem i infrastrukturą. W okresie I kwartału 2013r. i poprzednich okresach prace dotyczące budowy centrum handlowego nie zostały rozpoczęte. Możliwa jest zarówno sprzedaż nieruchomości, jak też budowa centrum w przypadku pozyskania operatora obiektu.

→ Zmiana formy własności nieruchomości

W dniu 17 kwietnia 2013r. nastąpiło uprawomocnienie decyzji Prezydenta Miasta Katowice z dnia 25.03.2013r. w sprawie przekształcenia formy własności niezabudowanej nieruchomości należącej do Spółki. Zgodnie z decyzją przysługujące Spółce prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zostało przekształcone w prawo własności.

#### • **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 o nazwie „City Point Fordon” (projekt i budowa wielofunkcyjnego obiektu o charakterze rozrywkowym i handlowym).

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

#### ➤ Czynniki mające wpływ na działalność Spółek

- ✓ efektywne zarządzanie posiadanym majątkiem
- ✓ realizacje inwestycji zgodnie z przyjętymi założeniami
- ✓ sytuacja na rynku nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych
- ✓ wzrost lub spadek wartości posiadanych nieruchomości
- ✓ wyjście z inwestycji przygotowanych do sprzedaży
- ✓ uzyskiwanie pozwoleń i decyzji niezbędnych do prowadzenia projektów

- ✓ współpraca z lokalną społecznością terenów inwestycyjnych

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

#### *Podmioty zależne*

#### **Forest Hill Sp. z o.o.**

Podmiot zależny od TUP 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.

Na dzień przekazania raportu kapitał zakładowy Spółki wynosi 2 000 000 zł i dzieli się na 20 000 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

- Po dniu bilansowym (10.05.2013r. ) Walne Zgromadzenie Wspólników Forest Hill podjęło uchwałę w sprawie obniżenia kapitału zakładowego Spółki, poprzez dobrowolne umorzenie udziałów i w sprawie pokrycia straty. Kapitał zakładowy został obniżony z kwoty 12 470 000 zł, która dzieli się na 124 750 udziałów o wartości nominalnej 100 zł, o kwotę 10 475 000 zł, poprzez zmniejszenie ilości udziałów o 104 750, które umarza się w drodze nabycia przez Spółkę - na podstawie art. 199 § 1 ksh w związku z §15 Statutu Spółki – 104 750 udziałów o wartości nominalnej 100 zł o łącznej wartości nominalnej 10 475 000 zł. Umorzenie nastąpiło bez wynagrodzenia, a TUP S.A. jako jedyny wspólnik Spółki wyraził zgodę na powyższe składając stosowne oświadczenie. Kwota obniżenia kapitału zakładowego tj. 10 475 000 zł zostanie przeznaczona na kapitał zapasowy a następnie jej część zostanie przeznaczona na pokrycie straty Spółki z lat ubiegłych.

Forest Hill jest spółką celową przeznaczoną do realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego i kwalifikowana jest do segmentu nieruchomości.

Spółka jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości inwestycyjnej o powierzchni 2,7 ha w Katowicach przy ul. Bażantów. Przed transakcją sprzedaży nieruchomości Spółki obejmowała obszar 5,5 ha.

Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego nieruchomość przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodziną.

Nieruchomość (2,7 ha) przeznaczona jest do sprzedaży.

- Informacje dotyczące sprzedaży i przeniesienia prawa własności nieruchomości inwestycyjnej o powierzchni 2,8 ha

W dniu 8 lutego 2013r. Spółka zawarła z Murapol S.A. umowę przenoszącą własność nieruchomości. Przeniesienie własności nastąpiło na podstawie warunkowej umowy sprzedaży z dnia 28.12.2012r. oraz spełnienia warunku, jakim była decyzja Prezydenta Miasta Katowice o niewykonaniu pierwokupu ww. nieruchomości.

Cena sprzedaży nieruchomości wyniosła 8 000 tys. zł netto. Do dnia publikacji raportu Forest Hill Sp. z o.o. otrzymała od Murapol S.A. kwotę 4 884 tys. zł. Pozostała część ceny sprzedaży będzie płaćta 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.

#### **Roda Sp. z o.o. w likwidacji**

Podmiot zależny od TUP S.A. z siedzibą w Środzie Wielkopolskiej, ul. Mała Klasztorna 3. Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000019611 prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Poznaniu, XXI Wydział Gospodarczy KRS.

Działalność spółki prezentowana jest w segmencie nieruchomości.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 1 068 000 zł i dzieli się na 10 680 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.



Spółka wraz z TUP Property S.A. prowadzi projekt rewitalizacji obiektu fabryki (w której prowadzona była działalność produkcyjna Spółki) 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. Warunki zabudowy dla inwestycji obejmują zmianę sposobu użytkowania budynku pofabrycznego na budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalem usługowym.

Przepisy prawne, które muszą zostać uwzględnione przez Gminę i Spółkę celem wydania Spółce pozwolenia na budowę, wymagają dodatkowych konsultacji prawnych i zmian organizacyjnych w projekcie i mogą wpływać na opóźnienia w założonym harmonogramie. Trwają prace mające na celu złożenie dokumentów i uzyskanie pozwolenia na budowę.

#### **Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.**

| dane w tys. zł         | 31.03.2013 | 31.03.2012 |
|------------------------|------------|------------|
| Aktywa trwałe          | 2 116      | 1 682      |
| Aktywa obrotowe        | 359        | 263        |
| Przychody ze sprzedaży | 141        | 200        |
| Zysk/ Strata netto     | -121       | -84        |

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.

W I kwartale 2013r. działalność spółki była ograniczona z uwagi na miesiące zimowe. Spółka prowadziła prace przygotowawcze do działalności w rozpoczynającym się sezonie. Zawarta w listopadzie 2012r. umowa dzierżawy terenu od Gminy Nieporęt ma charakter krótkoterminowy i wygasa w dniu 31.10.2013r. Perspektywę dla dalszej działalności Spółki stanowi opracowanie długoterminowej strategii przez Gminę przy udziale Spółki. Gmina powołała specjalną Komisję, która przygotowuje docelowe rozwiązanie dla Portu. Spółka zainteresowana jest zakupem części terenu na którym prowadzona jest działalność portu. Długoterminowa inwestycja Spółki zakładałaby przy wsparciu zewnętrznych źródeł finansowania możliwość budowy centrum przygotowań olimpijskich w żeglarstwie.

#### *Podmioty stowarzyszone*

#### **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.

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

#### **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. w upadłości likwidacyjnej**

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.

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.

Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy KRS po rozpatrzeniu wniosku o upadłość Spółki Duncon Bikes Sp. z o.o. (Spółka), dokonał w dniu 22 marca 2013r. wpisu dotyczącego postawienia Spółki w stan upadłości likwidacyjnej. Od dnia 22 marca 2013r. Spółka działa pod firmą Duncon Bikes Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej.

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

### **4.3. Zdarzenia po dniu bilansowym**

*Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe.*

W działalności TUP S.A., podmiotów zależnych i stowarzyszonych po dniu bilansowym nie wystąpiły zdarzenia, które w znaczący sposób mogłyby wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe.

Zdarzenia, które miały miejsce po dniu bilansowym zostały zaprezentowane w punkcie 4.2. Istotne zdarzenia oraz czynniki mające wpływ na osiągnięte i przyszłe wyniki finansowe, wraz z informacją o działalności i wynikach poszczególnych podmiotów Grupy Kapitałowej.

### **4.4. Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie**

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

Sezonowość działalności odczuwa Spółka Port Jachtowy Nieporęt. W okresie zimy i późnej jesieni Spółka ogranicza działalność, notuje przychody ze sprzedaży na niskim poziomie. Podejmuje natomiast działania przygotowawcze do nowego sezonu.

#### 4.5. Informacja o realizacji wcześniej publikowanych prognoz

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

Spółka nie publikowała prognoz wyników.

#### 4.6. Zarządzanie ryzykiem finansowym

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 aktywów, oczekiwanych oraz stóp zwrotu a także odnosi się do płynności i zaangażowania środków na realizację przedsięwzięć inwestycyjnych podejmowanych w Grupie Kapitałowej.

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

Ryzyko odnosi się także do udzielonych przez TUP S.A. gwarancji i poręczeń. Stanowią one dla Spółki zobowiązanie warunkowe, które potencjalnie może zostać zrealizowane. Obowiązujące gwarancje i poręczenia dotyczą kredytów bankowych spółki TUP Property. Ryzyko to jest minimalizowane poprzez monitorowanie zadłużenia, rewizję umów bankowych.

W ryzyku płynności związanym także z zagrożeniem kontynuacji działalności należy uwzględniać Spółki TUP, TUP Property i Chmielowskie. 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 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.

##### ➤ 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 działają z uwzględnieniem możliwości otoczenia rynkowego i uwzględniają we współpracy partnerstwo publiczno-prywatne.



*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 marca 2013 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 5 515 tys. zł a wartość zadłużenia spadłaby o kwotę 3 237 tys. zł, co wpłynęłoby negatywnie na wynik finansowy o kwotę 2 278 tys. PLN. Wzrost kursu EURO do waluty krajowej o 5% wpłynąłby pozytywnie na wynik finansowy o kwotę 2 278 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 27.02.2013r. umowa kredytowa pozostaje w mocy do dnia 7.06.2013r. 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.

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.

#### **4.7. Transakcje z podmiotami powiązanymi**

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

- 1. Informacji o podmiocie, z którym została zawarta transakcja,*
- 2. Informacji o powiązaniach emitenta lub jednostki od niego zależnej z podmiotem będącym stroną transakcji*
- 3. Informacji o przedmiocie transakcji*
- 4. Istotnych warunków transakcji, ze szczególnym uwzględnieniem warunków finansowych oraz wskazaniem określonych przez strony specyficznych warunków,*

*charakterystycznych dla tej umowy, w szczególności odbiegających od warunków powszechnie stosowanych dla danego typu umów,*

- 5. Innych informacji dotyczących tych transakcji, jeżeli są niezbędne do zrozumienia sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego emitenta*
- 6. Wszelkich zmian transakcji z podmiotami powiązanymi, opisanych w ostatnim sprawozdaniu rocznym, które mogły mieć istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy emitenta*

Transakcje z podmiotami powiązanymi wynikają z charakteru prowadzonej działalności lub służą uporządkowaniu struktury organizacyjnej i sprawnego funkcjonowania Grupy Kapitałowej.

Transakcje dokonane pomiędzy podmiotami powiązanymi dotyczyły w I kwartale 2013r.:

- Umów pożyczek zawartych w ramach Grupy Kapitałowej celem realizacji poszczególnych projektów, oraz
- Umowy o zarządzanie przez TUP S.A. Spółką celową TUP Property S.A.

Transakcje zawierane pomiędzy podmiotami powiązanymi mają charakter rynkowy, opierają się na warunkach typowych przyjętych przez rynek.

#### 4.8. Informacje o poręczeniach i gwarancjach

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

- 1. Nazwy (firmy) podmiotu, któremu zostały udzielone poręczenia lub gwarancje*
- 2. Łącznej kwoty kredytów lub pożyczek, która w całości lub w określonej części została odpowiednio poręczona lub gwarantowana*
- 3. Okresu na jaki zostały udzielone poręczenia lub gwarancje*
- 4. Warunków finansowych na jakich zostały udzielone poręczenia lub gwarancje z określeniem wynagrodzenia emitenta lub jednostki od niego zależnej za udzielenie poręczeń lub gwarancji*
- 5. Charakteru powiązań istniejących pomiędzy emitentem a podmiotem, który zaciągnął kredyty lub pożyczki*

W okresie I kwartału 2013r. 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.
  - Wysokość poręczenia: 10 347 tys. zł
  - Termin: do 31 grudnia 2017r.

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.

#### 4.9. Zmiany w zobowiązaniach warunkowych

*Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego*

Nie wystąpiły

#### 4.10. Informacja o postępowaniach sądowych oraz rozliczeniu z tytułu spraw sądowych

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.

✚ Wniosek dotyczący rozszerzenia egzekucji komorniczej  
W dniu 8 kwietnia 2013r. Zarząd TUP S.A. wniósł do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym wniosek o rozszerzenie egzekucji komorniczej do kwoty 31mln zł i skierowanie jej również do składników majątku Dłużnika tj. Modena Park Sp. z o.o. Majątek Dłużnika stanowi nieruchomość położona w Poznaniu, która była przedmiotem umowy sprzedaży zawartej pomiędzy Wierzycielem i Dłużnikiem 30 kwietnia 2008r. Jednym z zabezpieczeń płatności wierzytelności TUP S.A. jest hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 31 mln zł ustanowiona na ww. nieruchomości, na drugim miejscu po hipotece na rzecz Banku Polska Kasa Opieki S.A. (Bank-kredytodawca Dłużnika). Z ww. nieruchomości prowadzona jest także egzekucja komornicza, wszczęta na wniosek Banku Polska Kasa Opieki S.A.

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

## V AKCJONARIAT I AKCJE

### 5.1. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych

W okresie I kwartału 2013r. jak i poprzednich okresach TUP S.A. nie emitowała nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych, nie miała też miejsca spłata lub ich wykup.

TUP S.A. realizuje Program Motywacyjny II (obejmujący III transze) skierowany do Zarządu oraz kadry kierowniczej Spółki TUP S.A. oraz spółek z Grupy Kapitałowej TUP S.A.

W okresie I kwartału 2013r. nie zaszły zmiany w realizacji i ujęciu Programu Motywacyjnego II. Osoby uprawnione nie skorzystały z uprawnień nabycia akcji TUP w związku z udziałem w Programie Motywacyjnym II. Termin realizacji uprawnień III transzy Programu Motywacyjnego II upływa 31.12.2013r.

Informacje o wycenie programu motywacyjnego znajdują się w sprawozdaniu finansowym sporządzonym za okres 2012r.

### 5.2. Informacje o dywidendzie

*Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane*

W okresie I kwartału 2013r. nie miała miejsca wypłata lub deklaracja wypłaty dywidendy.



### 5.3. Informacja o stanie posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące

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

Akcje będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Emitenta

| Osoba zarządzająca/nadzorująca                                                                                   | Liczba akcji | Zmiana, (-) spadek, (+)wzrost, (*) brak |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------|
| Robert Jacek Moritz<br>Prezes Zarządu                                                                            | 85 800       | *                                       |
| Lesław Moritz<br>(Przewodniczący Rady Nadzorczej)<br>i Elżbieta Moritz*                                          | 1 238 621    | *                                       |
| Władysław Sobański<br>Członek Rady Nadzorczej                                                                    | 5 713        | *                                       |
| Michał Dorszewski<br>Członek Rady Nadzorczej                                                                     | 5 010        | *                                       |
| Andrzej Karczykowski<br>Członek Rady Nadzorczej,<br>uprawnienie jako prokurent Spółki<br>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.

Od momentu publikacji raportu za 2012r. nie zaszły zmiany w strukturze akcji będących w posiadaniu osób nadzorujących i zarządzających ani wśród grupy znaczących akcjonariuszy.

## 5.4. Informacja o znaczących akcjonariuszach

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

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

Od przekazania ostatniego raportu okresowego nie zaszły zmiany w strukturze znacznych pakietów akcji Emitenta.

## VI INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

### 6.1. Podstawa prawna sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz oświadczenie o zgodności z MSSF

Sprawozdanie finansowe za I kwartał 2013r. zostało sporządzone zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. Nr 33, poz. 259 z 2009 r.) oraz Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR), Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) a także związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie Rozporządzeń Komisji Europejskiej.

Jednocześnie Zarząd TUP S.A. informuje, że sprawozdanie za I kwartał 2013r. zostało sporządzone także zgodnie z MSR 34.

W okresie I kwartału 2013r. nie stwierdzono błędów dotyczących lat poprzednich wynikających ze zmian standardów rachunkowości.

Spółka i Grupa Kapitałowa stosuje zasady rachunkowości w sposób ciągły i nie wystąpiły zmiany, które miałyby wpływ na zmianę wyniku finansowego lub kapitałów własnych.



## 6.2. Zasady wyceny aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego, przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe za I kwartał 2013r. zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości opisanymi w skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej TUP za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku.

W niniejszym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za I kwartał 2013r., dokonane przez Zarząd istotne osądy w zakresie stosowania przez Grupę zasad rachunkowości i główne źródła szacowania niepewności były takie same jak te zastosowane w skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym za rok 2012.

## 6.3. Nowe standardy i interpretacje w MSR i MSSF

Nowe standardy, zmiany w obowiązujących standardach oraz interpretacje, które zostały przyjęte przez Unię Europejską:

- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” (ma zastosowanie od 1 stycznia 2013r. lub później);
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych: Prezentacja pozycji pozostałych całkowitych dochodów” (ma zastosowanie od 1 lipca 2012r. lub później).

Nowe standardy, zmiany w obowiązujących standardach oraz interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, które nie zostały przyjęte przez Unię Europejską są następujące:

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe”: Klasyfikacja i Wycena (ma zastosowanie od 1 stycznia 2015 r. lub później)
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy: Realizacja podatkowa aktywów” (ma zastosowanie od 1 stycznia 2012r. lub później);
- Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: znacząca hiperinflacja i usunięcie stałych dat dla stosujących MSSF po raz pierwszy” (ma zastosowanie od 1 lipca 2011r. lub później);
- MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe” (ma zastosowanie od 1 stycznia 2013r. lub później);
- MSSF 11 „Wspólne przedsięwzięcia” (ma zastosowanie od 1 stycznia 2013r. lub później);
- MSSF 12 „Ujawnienie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” (ma zastosowanie od 1 stycznia 2012r. lub później);
- MSSF 13 „Wycena według wartości godziwej” (ma zastosowanie od 1 stycznia 2013r. lub później)
- KIMSF 20 „Koszty usuwania nakładu w fazie produkcyjnej w kopalni odkrywkowej” (ma zastosowanie od 1 stycznia 2013r. lub później)
- Zmiany do MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnienie informacji: kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych” (ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013r. lub później);
- Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja: kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych” (ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014r. lub później);
- Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: „Pożyczki rządowe” (ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013r. lub później);

- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF (opublikowane w maju 2012r.), (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013r.);
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 11 i MSSF 12 „Przepisy przejściowe” (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013r. lub później).

Spółka i Grupa Kapitałowa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego z powyższych standardów, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie.

Według szacunków Spółki i Grupy Kapitałowej, wyżej wymienione standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez jednostkę na dzień bilansowy.

#### 6.4. Zasady konsolidacji sprawozdań finansowych Grupy

Jednostki zależne wchodzące w skład Grupy Kapitałowej TUP zostały objęte konsolidacją metodą pełną. Za jednostkę zależną w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej TUP uznaje się jednostkę, w której TUP S.A. w pełni kieruje polityką finansową i operacyjną w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych. W ocenie zdolności do pełnienia kontroli uwzględnia się prawa głosu w danej jednostce, przyjmując osiągnięcie 51% udziału w głosach jako wyznacznik posiadania kontroli w jednostce.

Wyjątek stanowi konsolidacja metodą pełną spółki Kino-Centrum Fordon Sp. z o.o., w której TUP Property S.A. posiada 50% głosów na Walnym Zgromadzeniu. TUP uznaje, że sprawuje kontrolę nad Spółką ponieważ dysponuje przewagą głosów na posiedzeniach Zarządu gdyż:

- Na posiedzeniach Zarządu TUP reprezentowany jest przez Prezesa powoływanego spośród dwóch kandydatów wskazanych przez TUP S.A. i mającego głos decydujący w przypadkach oddania równej ilości głosów

- Drugi Członek Zarządu powoływany jest spośród dwóch kandydatów wskazanych przez miasto Bydgoszcz

- Uchwały Wspólników i Rady Nadzorczej wymagają zgodnego współdziałania stron przy ich podejmowaniu – zapadając większością odpowiednio 4/5 i  $\frac{3}{4}$  głosów oddanych.

Powyższy fakt stanowi przesłankę, że TUP posiada zdolność do kierowania polityką finansową i operacyjną tej jednostki, w celu osiągania korzyści ekonomicznych z jej działalności (MSR 27.13 pkt. d)

W celu zapewnienia prawidłowej prezentacji danych skonsolidowanych tak, jakby Grupa Kapitałowa stanowiła pojedynczą jednostkę gospodarczą stosuje się wyłączenia, którym podlegają wszelkie transakcje, salda, przychody i koszty, w tym niezrealizowane marże handlowe, pomiędzy podmiotami powiązanymi objętymi konsolidacją.

Jednostki stowarzyszone podlegają konsolidacji metodą praw własności. Jednostką stowarzyszoną jest podmiot, na którego działalność TUP S.A. wywiera znaczący wpływ, co przyjmuje się przez posiadanie co najmniej 20% udziału w kapitale zakładowym Spółki.

Przy konsolidacji metodą praw własności nie stosuje się wyłączeń z tytułu transakcji pomiędzy firmami powiązanymi oraz eliminacji wzajemnych należności i zobowiązań. W wyniku skonsolidowanym uwzględnia się procentowy udział jednostki dominującej w wyniku jednostki stowarzyszonej, który odpowiednio powiększa lub pomniejsza wartość aktywa (inwestycji).

#### 6.5. Data zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 14 maja 2013 r.

## 6.6. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

Dane zawarte w sprawozdaniu finansowym zostały zaprezentowane w tysiącach złotych polskich (PLN) chyba, że w treści zaznaczono inaczej. Polski Złoty stanowi walutę funkcjonalną i walutę sprawozdawczą w Grupie Kapitałowej. Zaokrąglenia realizowane są zgodnie z zasadami arytmetyki na tych pozycjach sprawozdania, dla których błąd wprowadzony przez zaokrąglenie będzie najmniejszy.

## 6.7. Prezentowane okresy sprawozdawcze

Sprawozdanie zostało sporządzone za okres 01.01.2013r. – 31.03.2013r. i zawiera porównywalne dane finansowe za okres 01.01.2012r. – 31.03.2012r. oraz na dzień 31.12.2012r.

## 6.8. Miejsce prowadzenia działalności

Miejscem prowadzenia działalności jednostki dominującej oraz podmiotów zależnych jest Rzeczpospolita Polska.

## 6.9. Kontynuacja działalności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I kwartał 2013 r. zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej poszczególnych jednostek w dającej się przewidzieć przyszłości, w nie zmniejszonym istotnie zakresie. Według wszelkich dostępnych na dzień sporządzania raportu informacji, istnieją pełne podstawy do zastosowania zasady kontynuacji działalności przy sporządzaniu niniejszego sprawozdania finansowego. W 2011r. rozpoczęto proces likwidacji spółki Roda Sp. z o.o. Spółka Roda w likwidacji prowadzi na zlecenie Spółki TUP Property prace związane z rewitalizacją nieruchomości położonej w Środzie Wielkopolskiej, dlatego jej działalność prezentowana jest w sprawozdaniu finansowym jako kontynuowana.

Spółka Port Jachtowy Nieporęt prowadzi rozmowy dotyczące działalności na terenie należącym do Gminy Nieporęt. Zdaniem Zarządu powyższe nie wpływa na ryzyko kontynuacji działalności dla TUP SA.

## 6.10. Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki

*Niezależnie od tego, czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia (koszcie zamortyzowanym).*

W okresie I kwartału 2013r. sytuacja gospodarcza nie wpłynęła istotnie na prowadzoną działalność operacyjną spółek Grupy Kapitałowej TUP. Nie miały miejsca także wydarzenia gospodarcze, mające istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych.

## 6.11. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach

W I kwartału 2013r. spółka nie przeprowadzała wspólnych przedsięwzięć w rozumieniu MSR 31.

## 6.12. Pozostałe informacje o stosowanych zasadach rachunkowości

Na dzień 31.03.2013r. Spółka i Grupa Kapitałowa nie posiada istotnych zobowiązań z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych, a w okresie objętym sprawozdaniem za I kwartał 2013r. nie dokonywała:

- Istotnych odpisów aktualizujących wartość zapasów i projektów inwestycyjnych;
- Odpisów aktualizujących rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz aktywów finansowych;
- Utworzenia, zwiększenia, wykorzystania i rozwiązania rezerw;
- Korekt błędów poprzednich okresów;
- Istotnych transakcji nabycia rzeczowych aktywów trwałych;
- Zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych.

Nie miała miejsca sytuacja niespłacenia kredytu lub pożyczki i nie wystąpiło naruszenie istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki.

Nie wystąpiły przesłanki skutkujące zmianą klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów.

W okresie I kwartału 2013r. zaszły następujące zdarzenia:

- Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości w Grupie Kapitałowej, Spółki dokonują kwartalnie aktualizacji wyceny posiadanych nieruchomości oraz udziałów i akcji poszczególnych Spółek. Informacje dotyczące wartości wyceny nieruchomości zaprezentowano w dziale IV Informacje o działalności w I kwartale, pkt 4.2. Istotne zdarzenia oraz czynniki mające wpływ na wyniki finansowe, natomiast wartość udziałów zaprezentowano w dziale II Informacje o Grupie Kapitałowej w punkcie 2.2. Wycena aktywów Grupy Kapitałowej TUP.
- TUP Property S.A. i Forest Hill Sp. z o.o. zawarły transakcje sprzedaży i przeniesienia własności na nabywcę rzeczowych aktywów trwałych tj. nieruchomości inwestycyjnych.  
TUP Property zawarła umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Zakroczymiu (cena transakcji wyniosła 4 500 tys. zł). Forest Hill sfinalizowała sprzedaż nieruchomości w Katowicach (cena transakcji wyniosła 8 000 tys. zł).  
Informacje o transakcjach zaprezentowano w dziale IV Informacje o działalności w punkcie 4.2. istotne zdarzenia oraz czynniki mające wpływ na działalność i wyniki finansowe.
- W wyniku wzrostu wartości nieruchomości inwestycyjnych (o kwotę 3 056 tys. zł) z tytułu przeszacowania dokonanego przez TUP Property S.A., nastąpiła zmiana wartości rezerwy z tytułu naliczonego odroczonego podatku dochodowego o kwotę +372 tys. zł. w stosunku do wartości opublikowanej za 2012r.

14.05.2013r.  
Data

Halina Rogalska  
Dyrektor Finansowy

Robert Jacek Moritz  
Prezes Zarządu