



## **RAPORT PÓŁROCZNY**

**SKRÓCONE JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
TUP S.A. I GRUPY KAPITAŁOWEJ TUP  
ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2013R.**



**SIERPIEŃ 2013R.**

## Spis treści

|                                                                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Spis treści.....</b>                                                                                               | <b>2</b>  |
| <b>I WYBRANE DANE FINANSOWE .....</b>                                                                                 | <b>3</b>  |
| 1.1. WYBRANE DANE DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO TUP S.A. ....                                             | 3         |
| 1.2. WYBRANE DANE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY<br>KAPITAŁOWEJ TUP.....                          | 3         |
| <b>II CHARAKTERYSTYKA EMITENTA I GRUPY KAPITAŁOWEJ.....</b>                                                           | <b>4</b>  |
| <b>III ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE .....</b>                                               | <b>8</b>  |
| <b>TUP S.A ZA I PÓŁROCZE 2013R. ....</b>                                                                              | <b>8</b>  |
| 3.1. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW TUP S.A. ....                                                    | 8         |
| 3.2. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – AKTYWA .....                                                    | 9         |
| 3.3. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – PASYWA.....                                                     | 10        |
| 3.4. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....                                                            | 11        |
| 3.5. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNY .....                                                        | 12        |
| <b>IV NOTY OBJASNIAJĄCE DO JEDNOSTKOWEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO<br/>.....</b>                          | <b>13</b> |
| <b>V ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY<br/>KAPITAŁOWEJ TUP ZA I PÓŁROCZE 2013R.....</b> | <b>26</b> |
| 5.1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....                                                         | 26        |
| 5.2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – AKTYWA .....                                                 | 27        |
| 5.3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – PASYWA .....                                                 | 28        |
| 5.4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....                                                         | 29        |
| 5.5. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNY.....                                                      | 30        |
| <b>VI NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA<br/>FINANSOWEGO .....</b>                       | <b>31</b> |
| <b>VII SEGMENTY OPERACYJNE .....</b>                                                                                  | <b>40</b> |
| <b>VIII ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM.....</b>                                                                      | <b>43</b> |
| <b>IX INFORMACJE O PODSTAWIE SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....</b>                                           | <b>43</b> |
| <b>X INFORMACJE DODATKOWE.....</b>                                                                                    | <b>46</b> |

## I WYBRANE DANE FINANSOWE

### 1.1. WYBRANE DANE DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO TUP S.A.

| TYTUŁ                                                           | tys. PLN              |                       | tys. EUR              |                       |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                 | 01.01.2013-30.06.2013 | 01.01.2012-30.06.2012 | 01.01.2013-30.06.2013 | 01.01.2012-30.06.2012 |
| I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów | 1 471                 | 1 061                 | 349                   | 251                   |
| II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej                    | 3 407                 | (5 870)               | 809                   | (1 389)               |
| III. Zysk (strata) przed opodatkowaniem                         | 3 719                 | (5 372)               | 883                   | (1 272)               |
| IV. Zysk (strata) netto                                         | 3 719                 | (5 372)               | 883                   | (1 272)               |
| V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej         | (1 144)               | (1 304)               | (271)                 | (309)                 |
| VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej      | (845)                 | 1 308                 | (201)                 | 310                   |
| VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej        | 1 985                 | (8)                   | 471                   | (2)                   |
| VIII. Przepływy pieniężne netto, razem                          | (4)                   | (4)                   | (1)                   | (1)                   |
| IX. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / euro)           | 0,24                  | (0,35)                | 0,06                  | (0,08)                |
|                                                                 | <b>30.06.2013</b>     | <b>31.12.2012</b>     | <b>30.06.2013</b>     | <b>31.12.2012</b>     |
| X. Aktywa razem                                                 | 185 028               | 179 233               | 42 740                | 43 842                |
| XI. Zobowiązania długoterminowe                                 | 2 163                 | 2 003                 | 500                   | 490                   |
| XII. Zobowiązania krótkoterminowe                               | 2 402                 | 486                   | 555                   | 119                   |
| XIII. Kapitał własny                                            | 180 463               | 176 744               | 41 685                | 43 233                |
| XIV. Kapitał zakładowy                                          | 15 212                | 15 212                | 3 514                 | 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)              | 11,86                 | 11,62                 | 2,74                  | 2,84                  |

### 1.2. WYBRANE DANE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ TUP

| TYTUŁ                                                           | tys. PLN              |                       | tys. EUR              |                       |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                 | 01.01.2013-30.06.2013 | 01.01.2012-30.06.2012 | 01.01.2013-30.06.2013 | 01.01.2012-30.06.2012 |
| I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów | 9 309                 | 9 250                 | 2 209                 | 2 190                 |
| II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej                    | 9 472                 | (3 549)               | 2 248                 | (840)                 |
| III. Zysk (strata) przed opodatkowaniem                         | 4 397                 | (2 697)               | 1 043                 | (638)                 |
| IV. Zysk (strata) netto                                         | 3 220                 | (3 115)               | 764                   | (737)                 |
| V. Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej       | 3 219                 | (3 082)               | 764                   | (730)                 |
| VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej        | (4 028)               | 2 882                 | (956)                 | 682                   |
| VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej     | 8 352                 | 4 561                 | 1 982                 | 1 080                 |
| VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej       | (5 735)               | (5 701)               | (1 361)               | (1 349)               |
| IX. Przepływy pieniężne netto, razem                            | (1 411)               | 1 742                 | (335)                 | 412                   |
| X. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / euro)            | 0,21                  | (0,20)                | 0,05                  | (0,05)                |
|                                                                 | <b>30.06.2013</b>     | <b>31.12.2012</b>     | <b>30.06.2013</b>     | <b>31.12.2012</b>     |
| XI. Aktywa razem                                                | 272 690               | 271 737               | 62 989                | 66 469                |
| XII. Zobowiązania długoterminowe                                | 82 420                | 59 667                | 19 038                | 14 595                |
| XIII. Zobowiązania krótkoterminowe                              | 13 344                | 38 364                | 3 082                 | 9 384                 |
| XIV. Kapitał własny                                             | 176 926               | 173 706               | 40 868                | 42 490                |
| XV. Kapitał zakładowy                                           | 15 212                | 15 212                | 3 514                 | 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)             | 11,63                 | 11,42                 | 2,69                  | 2,79                  |

Do wyliczenia wybranych danych finansowych w euro zastosowano następujące kursy:

- dla pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej – kurs NBP z dnia 28 czerwca 2013 roku – 1 EUR = 4,3292zł, kurs NBP z dnia 31 grudnia 2012r. – 1 EUR = 4,0882 zł
- dla pozycji rachunku zysków i strat oraz przepływów pieniężnych – kurs wyliczony jako średnia kursów NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca I półrocza 2013 i 2012 roku, odpowiednio: 1 EUR = 4,2140 zł i 1 EUR = 4,2246 zł.

## II CHARAKTERYSTYKA EMITENTA I GRUPY KAPITAŁOWEJ

### 2.1. Informacje o TUP S.A. i jej Grupie Kapitałowej

TUP S.A., jest inwestorem finansowym, spółką giełdową z sektora deweloperzy, który zarządza podmiotami zależnymi powołanymi do realizacji projektów inwestycyjnych. W dniu 26 czerwca 2013r. Walne Zgromadzenie Spółki przyjęło uchwałę o strategii na lata 2013-2020. Spółka TUP zgodnie z przyjętymi założeniami, zamierza dokonać dezinwestycji w obszarze nieruchomości komercyjnych (handlowe, biurowe, logistyczne) oraz projektów (spółek) gotowych do sprzedaży (nieruchomość Forest Hill, Centrum Handlowe Bażanty, udziały X-press Couriers). Głównym zadaniem Grupy TUP będzie realizacja inwestycji, którą cechuje największy potencjał rozwoju i uzyskanie satysfakcjonującej stopy zwrotu – zrównoważonego miasta Siewierz Jeziorna.

Analizując wynik i pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej należy zwrócić uwagę, że Spółki znajdujące się w portfelu inwestycyjnym TUP stanowią jej aktywa i tym samym odzwierciedlają wartość TUP S.A. W związku z tym zysk osiągnięty w TUP jest odzwierciedleniem poczynionych inwestycji oraz wyników zrealizowanych przez spółki zależne i stowarzyszone, widocznych w wycenie akcji lub udziałów tych spółek.

Sprzedaż nieruchomości i gotowych projektów powoduje zmniejszenie portfela, co znajduje odzwierciedlenie w pozycjach bilansowych a także wyniku z ich przeszacowania.

Spółki zależne konsolidowane są metodą pełną, natomiast podmioty stowarzyszone metodą praw własności.

### 2.2. Kontynuacja działalności

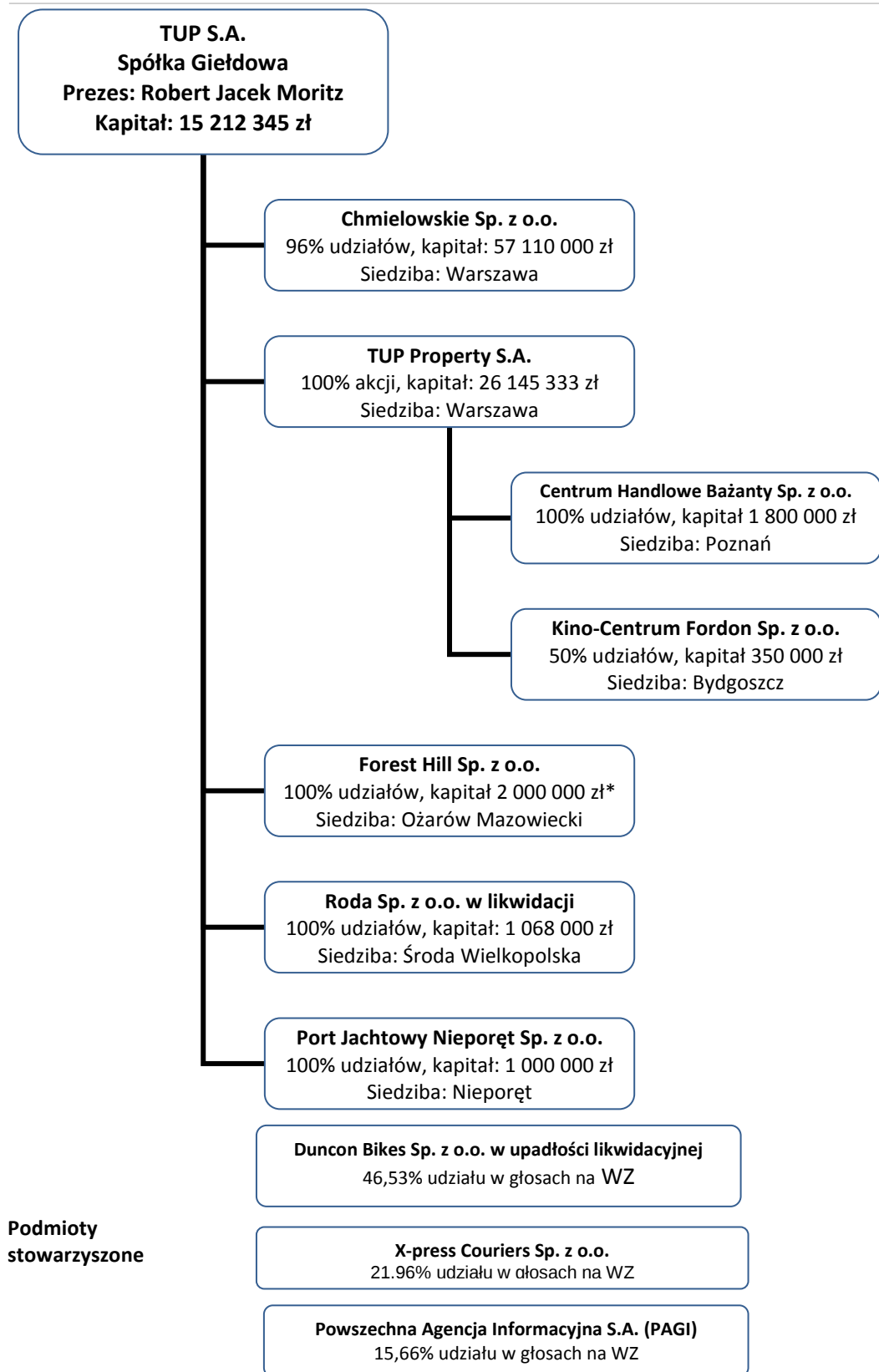
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I półrocze 2013 r. zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej poszczególnych jednostek w dającej się przewidzieć przyszłości, w nie zmniejszonym istotnie zakresie. Według wszelkich dostępnych na dzień sporządzania raportu informacji, 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.

Umowa dzierżawy terenu w Nieporęcie, na którym Spółka Port Jachtowy Nieporęt prowadzi działalność upływa w dniu 30 października 2013r. Wobec braku porozumienia ze strony Gminy Nieporęt ze Spółką, działalność Spółki zostanie przeniesiona do Siewierza, nad Zalew Przeczycko-Siewierski, gdzie Chmielowskie Sp. z o.o. realizuje projekt budowy dzielnicy Siewierz-Jeziorna. Zdaniem Zarządu z uwagi na niewielki udział ww. spółek w kapitale TUP i Grupy Kapitałowej, wyżej wymienione zdarzenia nie wpływają na ryzyko kontynuacji działalności dla TUP S.A. i jej Grupy Kapitałowej. Zidentyfikowane w poprzednich okresach ryzyko płynności wskazujące na niepewność kontynuacji działalności spółek TUP, TUP Property i Chmielowskie jest monitorowane i minimalizowane. Zdaniem Zarządu nowa strategia oraz zawarcie aneksu do umowy kredytowej przez TUP Property S.A. stanowi eliminację ww. ryzyka w istotnym stopniu i z dużym prawdopodobieństwem w najbliższej przyszłości, jednak pewności takiej nie ma.

### 2.3. Struktura organizacyjna i zmiany

W okresie I półrocza 2013r. miały miejsce następujące zmiany w strukturze organizacyjnej Grupy Kapitałowej:

- Zmiana kapitału zakładowego Forest Hill  
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.  
Trwa procedura rejestracji obniżenia kapitału zakładowego spółki w rejestrze sądowym. Na dzień przekazania raportu kapitał zakładowy Forest Hill wynosi 12 457 000 zł.\*
- Zmiana nazwy podmiotu dominującego TUP S.A. na TUP S.A.  
26.06.2013r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie TUP S.A. podjęło zmianę w sprawie zmiany nazwy Spółki na Alta S.A.  
Trwa procedura rejestracji zmiany nazwy w Krajowym Rejestrze Sądowym



## 2.4. Wycena aktywów Grupy Kapitałowej na dzień 30.06.2013r.

| Nazwa Spółki                                         | Wartość aktywów wg cen nabycia | Wycena aktywów | Podmiot dominujący                                                       | Posiadany % kapitału zakładowego |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Chmielowskie Sp. z o.o.                              | 54 826                         | 84 973         | TUP S.A.                                                                 | 96%                              |
|                                                      |                                |                | TUP Property S.A.                                                        | 4%                               |
| TUP Property S.A.                                    | 31 568                         | 75 714         | 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                            | 0              | 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%                           |
|                                                      | 812                            | 1 561          | TUP S.A.                                                                 | 23,95%                           |

### III ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE TUP S.A ZA I PÓŁROCZE 2013R.

#### 3.1. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW TUP S.A.

| <b>Sprawozdanie z całkowitych dochodów (dane narastające z rachunkiem kosztów w wariacie kalkulacyjnym)</b> |                   |                          |                          |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Wyszczególnienie                                                                                            | Nota<br>obj.      | SCD                      | SCD                      | SCD                      |
|                                                                                                             |                   | 01-01-2013<br>30-06-2013 | 01-01-2012<br>31-12-2012 | 01-01-2012<br>30-06-2012 |
| Przychody ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów                                               | <a href="#">1</a> | 1 471                    | 2 011                    | 1 061                    |
| Koszt sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów                                                    | <a href="#">2</a> | (13)                     | (34)                     | (16)                     |
| <b>C. ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY</b>                                                                 |                   | <b>1 458</b>             | <b>1 977</b>             | <b>1 045</b>             |
| Koszty sprzedaży                                                                                            |                   | -                        | -                        | -                        |
| Koszty ogólnego zarządu                                                                                     |                   | (2 337)                  | (3 914)                  | (2 119)                  |
| <b>C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY</b>                                                                        |                   | <b>(879)</b>             | <b>(1 937)</b>           | <b>(1 074)</b>           |
| Wynik na sprzedaży akcji i udziałów w jednostkach powiązanych                                               | -                 | -                        | (2 385)                  | 3                        |
| Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych przez SCD          | <a href="#">3</a> | 4 625                    | (30 116)                 | (4 546)                  |
| Pozostałe przychody operacyjne                                                                              | <a href="#">4</a> | 116                      | 1 116                    | 53                       |
| Pozostałe koszty operacyjne                                                                                 | <a href="#">5</a> | (455)                    | (23)                     | (306)                    |
| <b>ZYSK (STRATA) NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>                                                            |                   | <b>3 407</b>             | <b>(33 345)</b>          | <b>(5 870)</b>           |
| Przychody finansowe                                                                                         | <a href="#">6</a> | 333                      | 18 807                   | 542                      |
| Koszty finansowe                                                                                            | <a href="#">7</a> | (21)                     | (49)                     | (44)                     |
| <b>ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM</b>                                                                   |                   | <b>3 719</b>             | <b>(14 587)</b>          | <b>(5 372)</b>           |
| Podatek dochodowy bieżący                                                                                   |                   | -                        | -                        | -                        |
| Podatek dochodowy odroczone                                                                                 |                   | -                        | -                        | -                        |
| <b>ZYSK (STRATA) NETTO Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ</b>                                                     |                   | <b>3 719</b>             | <b>(14 587)</b>          | <b>(5 372)</b>           |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej                                                              |                   | -                        | -                        | -                        |
| Zysk (strata) netto z działalności sprzedanej                                                               |                   | -                        | -                        | -                        |
| <b>ZYSK (STRATA) NETTO</b>                                                                                  |                   | <b>3 719</b>             | <b>(14 587)</b>          | <b>(5 372)</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>3 719</b>             | <b>(14 587)</b>          | <b>(5 372)</b>           |

|                                                     |  |       |        |        |
|-----------------------------------------------------|--|-------|--------|--------|
| Zysk / (strata) netto przypadające na 1 akcję       |  | 0,24  | (0,96) | (0,35) |
| Całkowity dochód / (strata) przypadające na 1 akcję |  | 0,24  | (0,96) | (0,35) |
| Wartość księgowa 1 akcji                            |  | 11,86 | 11,62  | 12,22  |

### 3.2. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – AKTYWA

| <b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Aktywa</b>   |                      |                                        |                                        |                                        |
|------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Wyszczególnienie</b>                              | <b>Nota<br/>obj.</b> | <b>SSF<br/>na dzień<br/>30-06-2013</b> | <b>SSF<br/>na dzień<br/>31-12-2012</b> | <b>SSF<br/>na dzień<br/>30-06-2012</b> |
| <b>AKTYWA TRWAŁE</b>                                 |                      | <b>183 826</b>                         | <b>177 031</b>                         | <b>181 725</b>                         |
| Rzeczowe aktywa trwałe                               | -                    | 179                                    | 60                                     | 82                                     |
| Nieruchomości inwestycyjne                           |                      | -                                      | -                                      | -                                      |
| Wartości niematerialne i prawne                      |                      | 11                                     | 13                                     | -                                      |
| Akcje i udziały                                      | 9                    | 171 302                                | 166 677                                | 179 746                                |
| - w tym: inwestycje rozliczane metodą praw własności |                      | 2 877                                  | 2 877                                  | 1 561                                  |
| Należności długoterminowe                            |                      | -                                      | -                                      | -                                      |
| Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe            | 10                   | 10 245                                 | 8 319                                  | -                                      |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego      | 8                    | 2 089                                  | 1 962                                  | 1 897                                  |
| Pozostałe aktywa trwałe                              |                      | -                                      | -                                      | -                                      |
| <b>AKTYWA OBROTOWE</b>                               |                      | <b>1 202</b>                           | <b>2 202</b>                           | <b>8 394</b>                           |
| Projekty inwestycyjne w realizacji                   |                      | -                                      | -                                      | -                                      |
| Materiały, towary, wyroby gotowe                     |                      | -                                      | -                                      | -                                      |
| Należności z tytułu dostaw i usług                   | 11                   | 760                                    | 451                                    | 1 760                                  |
| Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego    | 11                   | -                                      | -                                      | -                                      |
| Pozostałe należności                                 | 11                   | -                                      | 151                                    | 150                                    |
| Pozostałe aktywa finansowe                           | 12                   | 351                                    | 1 510                                  | 6 438                                  |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                   | -                    | 49                                     | 53                                     | 11                                     |
| Rozliczenia międzyokresowe                           |                      | 42                                     | 37                                     | 35                                     |
| <b>Aktywa razem :</b>                                |                      | <b>185 028</b>                         | <b>179 233</b>                         | <b>190 119</b>                         |

### 3.3. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – PASYWA

| <b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Pasywa</b>                                    |                      |                                        |                                        |                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Wyszczególnienie</b>                                                               | <b>Nota<br/>obj.</b> | <b>SSF<br/>na dzień<br/>30-06-2013</b> | <b>SSF<br/>na dzień<br/>31-12-2012</b> | <b>SSF<br/>na dzień<br/>30-06-2012</b> |
| <b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>                                                       |                      | <b>180 463</b>                         | <b>176 744</b>                         | <b>185 959</b>                         |
| Kapitał podstawowy                                                                    | <a href="#">13</a>   | 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                                                 |                      | 42 968                                 | 57 555                                 | 57 555                                 |
| Kapitał zapasowy z dopłat wspólników                                                  |                      | -                                      | -                                      | -                                      |
| Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego                                      |                      | 1 041                                  | 1 041                                  | 1 041                                  |
| Zysk (strata) netto roku obrotowego przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej |                      | 3 719                                  | (14 587)                               | (5 372)                                |
| <b>ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE</b>                                                    |                      | <b>2 163</b>                           | <b>2 003</b>                           | <b>1 934</b>                           |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                      |                      | 2 089                                  | 1 962                                  | 1 897                                  |
| Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne                                           | <a href="#">14</a>   | 74                                     | 41                                     | 37                                     |
| - w tym: długoterminowe                                                               |                      | 74                                     | 41                                     | 37                                     |
| <b>ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE</b>                                                   |                      | <b>2 402</b>                           | <b>486</b>                             | <b>2 226</b>                           |
| Kredyty i pożyczki                                                                    | <a href="#">15</a>   | 2 005                                  | -                                      | 986                                    |
| Inne zobowiązania finansowe                                                           |                      | -                                      | -                                      | 31                                     |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług                                                  |                      | 100                                    | 127                                    | 258                                    |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego                                   |                      | -                                      | -                                      | -                                      |
| Pozostałe zobowiązania                                                                |                      | 297                                    | 359                                    | 936                                    |
| Przychody przyszłych okresów                                                          |                      | -                                      | -                                      | 15                                     |
| <b>Pasywa razem :</b>                                                                 |                      | <b>185 028</b>                         | <b>179 233</b>                         | <b>190 119</b>                         |

### 3.4. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

| Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)                               |              |            |            |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|------------|------------|
| Wyszczególnienie                                                                       | Nota<br>obj. | RPP        | RPP        | RPP        |
|                                                                                        |              | 01-01-2013 | 01-01-2012 | 01-01-2012 |
|                                                                                        |              | 30-06-2013 | 31-12-2012 | 30-06-2012 |
| PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ                               |              |            |            |            |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem                                                     |              | 3 719      | (14 587)   | (5 372)    |
| Korekty razem                                                                          |              | (4 863)    | 12 885     | 4 068      |
| Amortyzacja                                                                            |              | 24         | 67         | 41         |
| Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych                                               |              | -          | -          | -          |
| Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)                                                |              | (311)      | (18 629)   | (439)      |
| Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej                                             |              | (4 340)    | 26 501     | 4 168      |
| Zmiana stanu rezerw                                                                    |              | 161        | (337)      | (405)      |
| Zmiana stanu projektów w toku, materiałów i towarów                                    |              | -          | -          | -          |
| Zmiana stanu należności                                                                |              | (174)      | 850        | (458)      |
| Zmiana stanu zob.krótkot., z wyjątkiem pożyczek i kredytów                             |              | (91)       | (779)      | (73)       |
| Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych                                                |              | (132)      | 333        | 415        |
| Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem                                        |              | -          | -          | -          |
| Zapłacony podatek dochodowy                                                            |              | -          | -          | -          |
| Inne korekty                                                                           |              | -          | 4 879      | 819        |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej                                   |              | (1 144)    | (1 702)    | (1 304)    |
| PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ                             |              |            |            |            |
| Wydatki na nabycie wartości niematerialnych                                            |              | -          | (13)       | -          |
| Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych                                           |              | -          | -          | -          |
| Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych                                         |              | (125)      | (38)       | (12)       |
| Wydatki na nabycie instrumentów kapitałowych w jednostkach zależnych i stowarzyszonych |              | -          | (66)       | -          |
| Wpływy ze sprzedaży instrumentów kapitałowych w jednostkach zależnych                  |              | 150        | 3 932      | 1 600      |
| Pożyczki udzielone                                                                     |              | (2 296)    | (2 624)    | (350)      |
| Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych                                                  |              | 1 371      | 311        | -          |
| Otrzymane odsetki                                                                      |              | 55         | 291        | 70         |
| Inne wpływy / (wydatki) inwestycyjne                                                   |              | -          | 9          | -          |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej                                 |              | (845)      | 1 802      | 1 308      |
| PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ                                |              |            |            |            |
| Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek                                       |              | 1 985      | -          | -          |
| Spłaty kredytów i pożyczek                                                             |              | -          | (23)       | -          |
| Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego                                        |              | -          | (37)       | (6)        |
| Dywidendy wypłacone                                                                    |              | -          | -          | -          |
| Odsetki zapłacone                                                                      |              | -          | (2)        | (2)        |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej                                    |              | 1 985      | (62)       | (8)        |
| PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM                                                        |              | (4)        | 38         | (4)        |
| BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH                                             |              | (4)        | 38         | (4)        |
| ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU                                                    |              | 53         | 15         | 15         |
| ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU                                                      |              | 49         | 53         | 11         |

### 3.5. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNY

| 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 rezerwowy | Zyski zatrzymane | RAZEM KAPITAŁ WŁASNY |
| <b>Stan na 1 stycznia 2012 r.</b>        | 15 212             | 117 523                         | 68 188                                | 1 041                                            | 307               | (10 940)         | 191 331              |
| Zysk netto za rok obrotowy               | -                  | -                               | -                                     | -                                                | -                 | (5 372)          | (5 372)              |
| <b>Całkowite dochody razem</b>           | 15 212             | 117 523                         | 68 188                                | 1 041                                            | 307               | (16 312)         | 185 959              |
| Podział wyniku finansowego               | -                  | -                               | (10 633)                              | -                                                | (307)             | 10 940           | -                    |
| <b>Stan na 30 czerwca 2012 r.</b>        | 15 212             | 117 523                         | 57 555                                | 1 041                                            | -                 | (5 372)          | 185 959              |
|                                          |                    |                                 |                                       |                                                  |                   |                  |                      |
|                                          | Kapitał podstawowy | Kapitał zapasowy z emisji akcji | Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego | Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego | Kapitał rezerwowy | Zyski zatrzymane | RAZEM KAPITAŁ WŁASNY |
| <b>Stan na 1 stycznia 2012 r.</b>        | 15 212             | 117 523                         | 68 188                                | 1 041                                            | 307               | (10 940)         | 191 331              |
| Zysk netto za rok obrotowy               | -                  | -                               | -                                     | -                                                | -                 | (14 587)         | -14 587              |
| <b>Całkowite dochody razem</b>           | 15 212             | 117 523                         | 68 188                                | 1 041                                            | 307               | (25 527)         | 176 744              |
| Podział wyniku finansowego               | -                  | -                               | (10 633)                              | -                                                | (307)             | 10 940           | -                    |
| <b>Stan na 31 grudnia 2012 r.</b>        | 15 212             | 117 523                         | 57 555                                | 1 041                                            | -                 | (14 587)         | 176 744              |
| Zysk netto za rok obrotowy               | -                  | -                               | -                                     | -                                                | -                 | 3 719            | 3 719                |
| <b>Całkowite dochody razem</b>           | 15 212             | 117 523                         | 57 555                                | 1 041                                            | -                 | (10 868)         | 180 463              |
| Podział wyniku finansowego               | -                  | -                               | (14 587)                              | -                                                | -                 | 14 587           | -                    |
| <b>Stan na 30 czerwca 2013 r.</b>        | 15 212             | 117 523                         | 42 968                                | 1 041                                            | -                 | 3 719            | 180 463              |

## IV NOTY OBJASNIAJĄCE DO JEDNOSTKOWEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 4.1 Przychody ze sprzedaży

| 1.1 - Przychody ze sprzedaży        | Na dzień     | Na dzień     | Na dzień     |
|-------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
|                                     | 30.06.2013   | 31.12.2012   | 30.06.2012   |
| Przychody ze sprzedaży produktów    | -            | -            | -            |
| Przychody ze sprzedaży usług        | 1 457        | 1 976        | 1 045        |
| Przychody ze sprzedaży - refaktury  | 14           | 35           | 16           |
| <b>RAZEM PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY</b> | <b>1 471</b> | <b>2 011</b> | <b>1 061</b> |

Przychody ze sprzedaży usług dotyczą świadczonych spółkom zależnym SPV (specjalnego przeznaczenia, której jedynym przedmiotem jest zarządzanie inwestycją) i spółce stowarzyszonej usług księgowych i zarządczych związanych z poszczególnymi projektami Grupy Kapitałowej.

### 4.2 Koszty w układzie rodzajowym

| 2.1 - Koszty według rodzaju                       | Na dzień       | Na dzień       | Na dzień       |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                   | 30.06.2013     | 31.12.2012     | 30.06.2012     |
| Amortyzacja                                       | (24)           | (67)           | (41)           |
| Zużycie materiałów i energii                      | (43)           | (60)           | (32)           |
| Usługi obce                                       | (514)          | (1 188)        | (692)          |
| Podatki i opłaty                                  | (26)           | (44)           | (19)           |
| Wynagrodzenia                                     | (1 399)        | (2 023)        | (1 061)        |
| Świadczenia na rzecz pracowników                  | (279)          | (411)          | (222)          |
| Pozostałe koszty rodzajowe                        | (52)           | (121)          | (52)           |
| Wartość sprzedanych usług, materiałów - refaktury | (13)           | (34)           | (16)           |
| <b>RAZEM KOSZTY WEDŁUG RODZAJU</b>                | <b>(2 350)</b> | <b>(3 948)</b> | <b>(2 135)</b> |
| <b>Korekty:</b>                                   | -              | -              | -              |
| <b>RAZEM KOSZTY OPERACYJNE</b>                    | <b>(2 350)</b> | <b>(3 948)</b> | <b>(2 135)</b> |

Zgodnie z MSR 1 Spółka, prezentująca rachunek wyników w układzie funkcjonalnym (kalkulacyjnym), ujawnia dodatkowe informacje na temat kosztów w układzie rodzajowym.

Największe pozycje kosztowe stanowią tak jak w poprzednich okresach usługi obce oraz wynagrodzenia. Spółka TUP S.A. zwiększyła zatrudnienie o osoby pracujące w TUP Property (spółka stała się SPV-specjalnego przeznaczenia, bez pracowników), po zawarciu umowy o zarządzanie TUP S.A. świadczy usługi na rzecz TUP Property.

### 4.3 Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych do wartości godziwych

| 3.1 - Wynik na sprzedaży akcji i udziałów w jednostkach powiązanych - specyfikacja transakcji | Na dzień     | Na dzień        | Na dzień       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|----------------|
|                                                                                               | 30.06.2013   | 31.12.2012      | 30.06.2012     |
| <b>Wynik z przeszacowania instrumentów</b>                                                    |              |                 |                |
| Chmielowskie Sp. z o.o.                                                                       | -            | (2 324)         | (27)           |
| TUP Property S.A.                                                                             | 4 625        | (21 244)        | (1 699)        |
| Forest Hill Sp. z o.o. (dawniej Euroconstruction)                                             | -            | (5 652)         |                |
| Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.                                                             | -            | (222)           |                |
| X-press Couriers Sp. z o.o.                                                                   | -            | (607)           | (2 820)        |
| PAGI S.A.                                                                                     | -            | (67)            |                |
| <b>RAZEM WYNIK</b>                                                                            | <b>4 625</b> | <b>(30 116)</b> | <b>(4 546)</b> |

Szczegółowe informacje dotyczące wyceny spółek z Grupy Kapitałowej zaprezentowano pod notą objaśniającą nr 4.9.

#### 4.4 Pozostałe przychody operacyjne

| 4.1 - Pozostałe przychody operacyjne           | Na dzień   | Na dzień     | Na dzień   |
|------------------------------------------------|------------|--------------|------------|
|                                                | 30.06.2013 | 31.12.2012   | 30.06.2012 |
| Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | 1          | -            | 1          |
| Rozwiązanie rezerw                             | -          | 1 011        | -          |
| Odwrocenie odpisów aktualizujących, w tym:     | -          | 44           | 49         |
| - należności z tytułu dostaw i usług           | -          | 44           | 49         |
| Odpisanie zobowiązań przedawnionych            | 22         | -            | -          |
| Zwrot podatków zapłaconych i opłat             | 15         | -            | 3          |
| Odszkodowania                                  | -          | 58           | -          |
| Inne                                           | 78         | 3            | -          |
| <b>RAZEM POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>    | <b>116</b> | <b>1 116</b> | <b>53</b>  |

#### 4.5 Pozostałe koszty operacyjne

| 5.1 - Pozostałe koszty operacyjne                | Na dzień     | Na dzień    | Na dzień     |
|--------------------------------------------------|--------------|-------------|--------------|
|                                                  | 30.06.2013   | 31.12.2012  | 30.06.2012   |
| Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | -            | (9)         | -            |
| Utworzenie odpisów aktualizujących, w tym:       | (453)        | (3)         | (295)        |
| - należności z tytułu dostaw i usług             | (18)         | (3)         | -            |
| - innych aktywów                                 | (435)        | -           | (295)        |
| Inne                                             | (2)          | (11)        | (11)         |
| <b>RAZEM POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>         | <b>(455)</b> | <b>(23)</b> | <b>(306)</b> |

Pozostałe koszty operacyjne stanowią utworzone odpisy aktualizujące, dokonane głównie na pozostałych aktywach w wysokości 435 tys. zł. Spółka wyceniając swoje udziały poniżej wartości udziałów, dokonuje odpisu na pożyczkach udzielonych poszczególnym spółkom lub tworzy rezerwy krótkoterminowe. Na dzień 30.06.2013r. Spółka dokonała odpisu aktualizującego wartość pożyczki udzielonej Spółce Port Jachtowy Nieporęt w związku z kończącą się umową najmu terenu działalności, zakończeniem działalności w Nieporęcie i zamiarem przeniesienia działalności Spółki do Siewierza nad Zalew Przeczycko-Siewierski, na teren należący do Spółki Chmielowskie – z Grupy Kapitałowej TUP.

#### 4.6 Przychody finansowe

| 6.1 - Przychody finansowe                                                                        | Na dzień   | Na dzień      | Na dzień   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|------------|
|                                                                                                  | 30.06.2013 | 31.12.2012    | 30.06.2012 |
| Odsetki                                                                                          | 333        | 953           | 477        |
| Dywidendy otrzymane                                                                              | -          | 17 801        | -          |
| Rozwiązanie odpisów aktualizujących aktywa finansowe inne niż należności z tytułu dostaw i usług | -          | -             | 39         |
| Przychody z udzielonych gwarancji                                                                | -          | 53            | 26         |
| <b>RAZEM PRZYCHODY FINANSOWE</b>                                                                 | <b>333</b> | <b>18 807</b> | <b>542</b> |

Przychody finansowe odsetkowe pochodzą głównie z odsetek uzyskanych od pożyczek. W 2012r. TUP S.A. otrzymała od podmiotu zależnego Spółki TUP Property dywidendę w formie udziałów Spółki celowej Forest Hill.

## 4.7 Koszty finansowe

| 7.1 - Koszty finansowe                           | Na dzień    | Na dzień    | Na dzień    |
|--------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
|                                                  | 30.06.2013  | 31.12.2012  | 30.06.2012  |
| Odsetki                                          | (20)        | (49)        | (42)        |
| Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi | (1)         | -           | (2)         |
| <b>RAZEM PRZYCHODY FINANSOWE</b>                 | <b>(21)</b> | <b>(49)</b> | <b>(44)</b> |

## 4.8 Odroczony podatek dochodowy

| 8.1. - Odroczony podatek dochodowy  | Na dzień       | Na dzień       | Na dzień       |
|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
|                                     | 30.06.2013     | 31.12.2012     | 30.06.2012     |
| <b>Aktywo z tytułu ODPD</b>         | <b>Wartość</b> | <b>Wartość</b> | <b>Wartość</b> |
| Stan na początek okresu             | 1 962          | 1 897          | 2 307          |
| Zmiana                              | 128            | 64             | (409)          |
| <b>AKTYWO Z TYTUŁU ODPD RAZEM:</b>  | <b>2 090</b>   | <b>1 961</b>   | <b>1 898</b>   |
| <b>Rezerwa z tytułu ODPD</b>        | <b>Wartość</b> | <b>Wartość</b> | <b>Wartość</b> |
| Stan na początek okresu             | 1 962          | 1 897          | 2 307          |
| Zmiana                              | 128            | 65             | (409)          |
| <b>REZERWA Z TYTUŁU ODPD RAZEM:</b> | <b>2 090</b>   | <b>1 962</b>   | <b>1 898</b>   |

Zarząd Spółki podjął decyzję, ze korzyści ekonomiczne wynikające z przeszacowania udziałów i akcji w Spółkach, których wartość godziwa została ustalona w oparciu o kapitały własne, zostanie zrealizowana poprzez wypłatę dywidendy, nie poprzez sprzedaż akcji i udziałów. Wypłata dywidendy korzysta ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym. Na podstawie paragrafu 39 i 40 MSR 12 na dzień 30.06.2013r. wartość rezerwy na podatek dochodowy jest szacowana w wysokości możliwych do realizacji aktywów na podatek odroczony (ponieważ najistotniejszym składnikiem tych aktywów są straty podatkowe, aby je rozliczyć w przyszłości należy sprzedać odpowiednią wartość udziałów i akcji).

## 4.9 Akcje i udziały

### 4.9.1 Akcje i udziały

| 9.1 - Akcje i udziały                     | Siedziba           | Wartość bez pomniejszania o odpisy |                |                | % posiadanych udziałów/ % posiadanych głosów |             |             |
|-------------------------------------------|--------------------|------------------------------------|----------------|----------------|----------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                           |                    | 30.06.2013                         | 31.12.2012     | 30.06.2012     | 30.06.2013                                   | 31.12.2012  | 30.06.2012  |
| Chmielowskie Sp. z o.o.                   | Warszawa           | 54 826                             | 54 826         | 54 826         | 96%                                          | 96%         | 98%         |
| TUP Property S.A.                         | Poznań             | 31 568                             | 31 568         | 31 568         | 100%                                         | 100%        | 100%        |
| Forest Hill Sp. z o.o.                    | Poznań             | 25 260                             | 25 260         | 8 438          | 100%                                         | 100%        | 100%        |
| Roda Sp. z o.o. w likwidacji              | Środa Wielkopolska | 1 961                              | 1 961          | 1 961          | 100%                                         | 100%        | 100%        |
| Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.         | Nieporęt           | 1 943                              | 1 943          | 1 943          | 100%                                         | 100%        | 100%        |
| X-press Couriers Sp. z o.o.               | Warszawa           | 2 778                              | 2 778          | 9 117          | 21,96%                                       | 21,96%      | 72,00%      |
| Powszechna Agencja Informacyjna PAGI S.A. | Warszawa           | 812                                | 812            | 746            | 23,9%/15,6%                                  | 23,9%/15,6% | 23,9%/15,6% |
| Duncon Sp. z o.o.                         | Kraków             | 257                                | 257            | 257            | 46,53%                                       | 46,53%      | 46,53%      |
| Polkombi S.A.                             |                    | 2                                  | 2              | 2              |                                              |             |             |
| <b>Razem wartość brutto</b>               |                    | <b>119 407</b>                     | <b>119 407</b> | <b>108 858</b> |                                              |             |             |

#### 4.9.2 Przeszacowania posiadanych udziałów i akcji do wartości godziwej

| 9.2 - Przeszacowania posiadanych udziałów i akcji do wartości godziwej | Okres bieżący 30.06.2013                  |                  |                                         | Okres porównywany 31.12.2012              |                  |                                         | Okres porównywany 30.06.2012              |                  |                                         |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------|
| Nazwa jednostki                                                        | Wartość przeszacowania na początek okresu | Zmiany w okresie | Wartość przeszacowania na koniec okresu | Wartość przeszacowania na początek okresu | Zmiany w okresie | Wartość przeszacowania na koniec okresu | Wartość przeszacowania na początek okresu | Zmiany w okresie | Wartość przeszacowania na koniec okresu |
| Chmielowskie Sp. z o.o.                                                | 26 716                                    | -                | 26 716                                  | 29 645                                    | (2 928)          | 26 717                                  | 29 646                                    | (632)            | 29 014                                  |
| TUP Property S.A.                                                      | 39 520                                    | 4 626            | 44 146                                  | 60 763                                    | (21 244)         | 39 519                                  | 60 763                                    | (1 699)          | 59 064                                  |
| Forest Hill Sp. z o.o.                                                 | (14 090)                                  | -                | (14 090)                                | (8 438)                                   | (5 652)          | (14 090)                                | (8 438)                                   | -                | (8 438)                                 |
| Roda Sp. z o.o. w likwidacji                                           | (1 961)                                   | -                | (1 961)                                 | (1 961)                                   | -                | (1 961)                                 | (1 961)                                   | -                | (1 961)                                 |
| Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.                                      | (1 943)                                   | -                | (1 943)                                 | (1 720)                                   | (222)            | (1 942)                                 | (1 720)                                   | -                | (1 720)                                 |
| X-press Couriers Sp. z o.o.                                            | (1 463)                                   | -                | (1 463)                                 | (2 807)                                   | 1 344            | (1 463)                                 | (2 807)                                   | (2 820)          | (5 627)                                 |
| Powszechna Agencja Informacyjna PAGI S.A.                              | 749                                       | -                | 749                                     | 815                                       | (66)             | 749                                     | 815                                       | -                | 815                                     |
| Duncon Sp. z o.o.                                                      | (257)                                     | -                | (257)                                   | (257)                                     | -                | (257)                                   | (257)                                     | -                | (257)                                   |
| Polkombi S.A.                                                          | (2)                                       | -                | (2)                                     | (2)                                       | -                | (2)                                     | (2)                                       | -                | (2)                                     |
| <b>Razem wartość</b>                                                   | <b>47 269</b>                             | <b>4 626</b>     | <b>51 895</b>                           | <b>76 038</b>                             | <b>(28 768)</b>  | <b>47 270</b>                           | <b>76 039</b>                             | <b>(5 151)</b>   | <b>70 888</b>                           |
| <b>Razem wartość bilansowa akcji i udziałów</b>                        | <b>171 302</b>                            |                  |                                         | <b>166 677</b>                            |                  |                                         | <b>179 746</b>                            |                  |                                         |

Zarząd wycenia akcje i udziały w jednostkach zależnych i stowarzyszonych w wartości godziwej przez wynik finansowy, tj. zgodnie z MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” oraz MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujawnienia i wycena” (znowelizowane MSR 27 i MSSF 10 będą stosowane od 1 stycznia 2014r.)

Akcje i udziały spółek nie są notowane na aktywnych rynkach, stąd Zarząd ustala ich wartość godziwą za pomocą możliwych do zastosowania technik wyceny.

W zależności od prowadzonej działalności przez poszczególne podmioty Zarząd TUP za oszacowanie wartości godziwej przyjmuje wartość kapitałów własnych wyznaczoną na podstawie poniższych metod:

➤ Wycena metodą skorygowanych aktywów netto

Metodę zastosowano w wycenie spółki Chmielowskie.

Aktywem spółki jest nieruchomość położona pod Siewierzem – Siewierz Jeziorna, na której realizowany jest projekt budowy pierwszego w Polsce miasta zaprojektowanego w zgodzie z zasadami nowego urbanizmu i zrównoważonego rozwoju. Powierzchnia pod zabudowę obejmująca działki przeznaczone na budowę domów, budynku użyteczności publicznej, drogi wewnętrzne, tereny zielone oraz pozostałe tereny wspólne wynosi 116,96 ha.

Projekt opiera się na koncepcji miast multi- funkcjonalnych, w których obok przestrzeni mieszkalnej powstanie przestrzeń usługowa i komercyjna gwarantująca nowe miejsca pracy oraz tworząca wartość dodaną dla nieruchomości.

Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego objęta jest części nieruchomości o powierzchni 43,07 ha.

Nieruchomość Siewierz –Jeziorna podzielona jest na części terytorialne nazwane odpowiednio: Centrum, Na wzgórzu, Zalew i Chmielowskie. Obecnie powstaje jeziorna Centrum, która objęta jest MPZP.

Pozostałe części nieruchomości stanowią jej teren inwestycyjny.

Spółka posiada prawomocne pozwolenie na budowę dla realizacji I kwartału o powierzchni ok. 2 ha.

Na tym terenie zostaną 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. Spółka podjęła decyzję o zmianach w projekcie I kwartału, 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.

Niezależny rzeczoznawca wycenił całą nieruchomość należącą do spółki na wartość 101 469 tys. zł m, w tym:

Wartość objęta MPZP wynosi 68 800 tys. zł

Wartość części inwestycyjnej wynosi 32 669 tys. zł

Po zapoznaniu się w wyceną rzeczoznawcy zaprezentowaną w sprawozdaniu za 2012r. Zarząd Spółki nie dopatrył się nieracjonalności w założeniach przyjętych przez rzeczoznawcę. Zarząd Spółki zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości, przyjął wartości z wyceny jako wartości godziwe na dzień bilansowy i takie właśnie wartości wykazano w księgach Spółki dla terenów wykazywanych w pozycji „nieruchomości inwestycyjne”.

TUP S.A. wycenia wartość udziałów Spółki Chmielowskie metodą skorygowanych aktywów netto, gdzie wycenione zostają składniki majątku spółki: zapasy oraz nieruchomości inwestycyjne. Po

przeprowadzeniu wyceny i uwzględnieniu, że 4% Spółki Chmielowskie posiada TUP Property oraz poniesionych kosztów na realizację projektu, wartość Spółki Chmielowskie w księgach rachunkowych TUP wynosi 81 543 tys. zł.

Zarząd TUP S.A. biorąc pod uwagę postępy w realizacji projektu uważa, że wartość nieruchomości i Spółki pozostaje aktualna na dzień 30.06.2013r.

Szczegółowy opis wyceny sporządzonej na dzień 31.12.2012r. zaprezentowano w sprawozdaniu rocznym za 2012r.

➤ Wycena do wartości kapitałów netto

Metodę tą wykorzystano przy wycenie TUP Property Sp. z o.o. oraz spółek Forest Hill Sp. z o.o. i Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o., Roda w likwidacji Sp. z o.o.

Spółka TUP Property oraz Centrum Handlowe Bażanty (podmiot zależny) jako właściciele nieruchomości wyceniane są do wartości godziwej poprzez wycenę posiadanych nieruchomości.

➤ TUP Property i wycena portfela nieruchomości

TUP Property S.A. posiada portfel nieruchomości, które wyceniane są z zastosowaniem różnych metod w zależności od ich kwalifikacji na pracujące i niepracujące.

Nieruchomości pracujące wyceniane są przez Zarząd Spółki metodą dochodową. Do sporządzenia wyceny wykorzystywana jest projekcja przepływu środków pieniężnych z nieruchomości zdyskontowana współczynnikiem dyskonta wynikającym z aktualnych warunków rynkowych i warunków konkretnej nieruchomości przyjmując jako parametry wejściowe wyceny:

- a) strumień przychodów z najmu wynikający z umów najmu obowiązujących na dzień wyceny
- b) rezerwę na przewidywane koszty remontów oraz zarządzania nieruchomościami w wysokości 2% przychodu
- c) współczynnik dyskonta indywidualnie dobrany dla każdej nieruchomości:
  - od 7,80% do 14,11% dla nieruchomości o przeznaczeniu handlowym i logistycznym oraz

W przypadku nieruchomości, gdzie zawarte umowy najmu określają przychód denominowany w euro, został on przeliczany na złote po średnim kursie NBP ogłoszonym na dzień bilansowy. W przypadku obiektów, które pozostają tymczasowo nie wynajęte przyjęto średnie stawki czynszu za m<sup>2</sup>, obowiązujące na danej lokalizacji, w celu ustalenia przychodu, który mógłby być generowany przez te powierzchnie, przy czym koszty nie wynajętych powierzchni ponoszone przez Spółkę zostały ustalone proporcjonalnie do udziału powierzchni nie wynajętych w stosunku do powierzchni użytkowych według wielkości rzeczywistych.

Wyliczony w powyższy sposób dochód podzielono przez stopę kapitalizacji, która została określona w oparciu o minimalną i maksymalną rynkową stopę kapitalizacji na podstawie odnotowanych transakcji oraz trendów rynkowych przy uwzględnieniu indywidualnych cech nieruchomości.

Wpływ na wynik z przeszacowania nieruchomości na dzień 30.06.2013r. miał głównie kurs euro.

Zmiana kursu w stosunku do przyjętego odpowiednio 31.12.2012r. (4,0882) spowodowała zmianę wyceny nieruchomości z kwoty 3 056 tys. zł (wzrost wartości I kwartału 2013r. w porównaniu z wyceną na dzień 31.12.2012r.), do 6 989 tys. zł (wzrost wyceny I półrocze 2013r. w porównaniu do wyceny na dzień 31.12.2012r.).

Nieruchomości niepracujące wyceniane są raz do roku, na zlecenie Spółki, zgodnie z polityką rachunkowości. Wycena przeprowadzana jest na potrzeby księgowe, w wartości godziwej i ujmowana jest w wyniku finansowym Spółki. Nieruchomości niepracujące zostały wycenione metodą porównawczą, metodą dochodową lub poprzez podejście mieszane. Metodę i sposób wyceny określa niezależny rzeczoznawca majątkowy.

W okresie sprawozdawczym Spółka zawarła transakcje sprzedaży nieruchomości z portfela:

→ Sprzedaż nieruchomości - Zakroczym

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.

→ Sprzedaż nieruchomości – Kołobrzeg

W dniu 19 czerwca 2013r. TUP Property S.A. zawarła umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Kołobrzegu. Prawo własności nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży stanowiło grunt o powierzchni 1113 m kw. Wraz z budynkiem biurowo-handlowym o powierzchni użytkowej 1 439,2 m kw. Cena sprzedaży wyniosła 4 896 tys. zł netto i na dzień przekazania raportu jest uregulowana przez Nabywcę (Jeronimo Martins Polska S.A. – operator sieci sklepów Biedronka).

Nieruchomości nie pracujące wycenione zostały metodą porównawczą, metodą dochodową, poprzez podejście mieszane bądź metodą likwidacji przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego.

Uwzględniając przeszacowanie wartości portfela nieruchomości oraz sprzedaż nieruchomości, wartość portfela nieruchomości TUP Property S.A. wzrosła 6 989 tys. zł w porównaniu do wartości zaprezentowanej na koniec 2012r.

➤ Forest Hill i wycena nieruchomości (Spółka zależna od TUP S.A.)

Nieruchomość Spółki Forest Hill została wyceniona przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego na dzień 6.12.2012r. z wykorzystaniem podejścia porównawczego, metody porównywania parami.

Niezależny rzeczoznawca określił wartość nieruchomości w wysokości: 13 900 tys. zł. W dniu 8.02.2013r. Forest Hill zawarła umowę przenoszącą własność części posiadanej nieruchomości (2,8 ha z 5,5 ha) na jej nabywcę (firmę Murapol S.A.), na podstawie warunkowej umowy sprzedaży ww. nieruchomości z dnia 28 grudnia 2012r.

Cena sprzedaży wyniosła 8 000 tys. zł netto. Na dzień przekazania raportu część ceny w kwocie 6 724 tys. zł brutto zapłacona. Pozostała kwota do dnia 31.12.2013r.

Transakcja sprzedaży nie wpływa na wynik i wycenę Spółki w sprawozdaniu finansowych TUP S.A.

Zarząd podtrzymuje wartość wyceny pozostałej w księgach części nieruchomości na dzień 30.06.2013r.

➤ Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o. i wycena nieruchomości (podmiot zależny od TUP Property S.A.)

Nieruchomość Spółki Centrum Handlowe Bażanty została wyceniona na dzień 30.11.2012r. podejściem porównawczym, metodą porównywania parami. Rzeczoznawca wycenił nieruchomość na wartość 5 700 tys. zł, która na dzień 30.06.2013r. pozostaje aktualna. Zgodnie z polityką rachunkowości nieruchomość zostanie ponownie wyceniona w IV kwartale 2013r.

Zarząd podtrzymuje wartość wyceny na dzień 30.06.2013r.

| <b>Wartość nieruchomości i projektów realizowanych w Grupie TUP</b>                                  |                       |                       |              |                |                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------|----------------|-----------------------------------------------------|
| Nieruchomości                                                                                        | Wartość<br>30.06.2013 | Wartość<br>31.12.2012 | Nakłady      | Sprzedaż       | Wzrost/spadek<br>wart.<br>nieruchomości<br>z wyceny |
| <b>Nieruchomości TUP Property</b>                                                                    |                       |                       |              |                |                                                     |
| Pracujące                                                                                            | 124 957               | 122 722               |              | -4 753         | 6 988                                               |
| Handlowe                                                                                             | 68 417                | 68 690                |              | -4 753         | 4 480                                               |
| Biurowe                                                                                              | 20 835                | 19 086                |              |                | 1 749                                               |
| Logistyczne                                                                                          | 35 704                | 34 945                |              |                | 759                                                 |
| Niepracujące                                                                                         | 3 443                 | 7 943                 |              | -4 500         | 0                                                   |
| Handlowe                                                                                             | 510                   | 510                   |              |                | 0                                                   |
| Niezabudowane                                                                                        | 2 933                 | 7 433                 |              | -4 500         | 0                                                   |
| <b>SUMA</b>                                                                                          | <b>128 400</b>        | <b>130 665</b>        | <b>0</b>     | <b>-9 253</b>  | <b>6 988</b>                                        |
| <b>Projekty TUP Property w realizacji</b>                                                            |                       |                       |              |                |                                                     |
| Projekty TUP Property w realizacji                                                                   | 8 564                 | 6 705                 | 1 859        | 0              | 0                                                   |
| <b>Projekty w spółkach celowych (prezentowane w nieruchomościach oraz projektach inwestycyjnych)</b> |                       |                       |              |                |                                                     |
| Projekty realizowane w Spółkach SPV                                                                  | 115 931               | 121 069               | 2 962        | -8 100         | 0                                                   |
| <b>Razem nieruchomości</b>                                                                           | <b>252 895</b>        | <b>258 439</b>        | <b>4 821</b> | <b>-17 353</b> | <b>6 988</b>                                        |

\* Wartości nie uwzględniają nakładów inwestycyjnych w kwocie 77 tys. zł dotyczących nieruchomości w Pruszkowie, Tychach i członkostwa w Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie przy ul. Belgradzkiej.

Zarówno TUP S.A, jak i jednostki zależne (TUP Property, Forest Hill, Chmielowskie, Centrum Handlowe Bażanty) nie tworzą rezerw na ewentualną opłatę planistyczną ustalaną zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości na skutek zmian planu miejscowego i pobieraną w momencie zbycia tej nieruchomości.

Z uwagi na trudność w oszacowaniu konieczności płatności ww. podatku w kontekście zmiany wartości nieruchomości, momentu podatkowego oraz wysokości samego podatku, prawdopodobieństwo wystąpienia ryzyka płatności renty planistycznej jest bliskie zeru. W związku z tym zdaniem Zarządu nie występuje konieczność zawiązania rezerw.

➤ Metoda praw własności z wykorzystaniem wartości rynkowej

- X-press Couriers Sp. z o.o. (podmiot stowarzyszony z TUP S.A.)

Na dzień bilansowy Spółka TUP posiada 12 854 udziały Spółki X-press Couriers, które stanowią 21,96% kapitału zakładowego i głosów na Zgromadzeniu Wspólników X-press Couriers.

Spółka X-press Couriers została wyceniona na dzień 30.06.2013r. przez TUP S.A. na podstawie parametrów umowy inwestycyjnej z dnia 5 lipca 2013r. (1 315 tys. zł). Zarząd TUP S.A. na dzień bilansowy podtrzymuje wartości przyjęte w realizacji ww. umowy inwestycyjnej. Szczegóły dotyczące wyceny i umowy inwestycyjnej opisano w sprawozdaniu finansowym TUP S.A. na dzień 31.12.2012r.

➤ Metoda aktywów netto

- Wycena spółki Kino-Centrum Fordon (zależna od TUP Property S.A.)

Spółka TUP dokonała pełnego odpisu aktualizującego wartość Spółki Kino-Centrum Fordon w księgach rachunkowych na dzień 30.06.2013r.

Przesłankę do korekty wartości Spółki stanowi brak uzasadnienia ekonomicznego dla realizacji projektu City Point Fordon w obecnym kształcie. Istotny czynnik stanowiło opóźnienie Miasta w uchwaleniu MPZP dla terenu inwestycji oraz rozwój komercyjny innych terenów miejskich.

Spółka rozważa możliwości wycofania się z inwestycji lub jej sprzedaży co stanowi bezpośrednią przyczynę dokonania odpisu. Informacje szczegółowe dotyczące projektu Kino-Centrum Fordon zaprezentowano w Sprawozdaniu Zarządu z działalności w I półroczu 2013r.

➤ Metoda dochodowa poprzez dyskontowanie prognozowanych przepływów pieniężnych

- Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.

Spółka TUP dokonała odpisu aktualizującego wartość Spółki Port Jachtowy Nieporęt w księgach rachunkowych na dzień 30.06.2013r. w kwocie 400 tys. zł.

Na dzień 31.12.2012r. Zarząd wycenił Spółkę metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Zgodnie z wynikiem wyceny na dzień 31.12.2012r. wartość Spółki zaprezentowano w wartości zerowej. Zarząd uważa, że sporządzona wycena jest aktualna na dzień 30.06.2013r. jednak z uwagi na plan przeniesienia Spółki do Siewierza nad Zalew Zegrzyński, na teren Spółki Chmielowskie (z grupy kapitałowej TUP), dokonano dodatkowo ww. odpisu aktualizującego wartość pożyczki (50% w jej wartości) udzielonej przez TUP S.A. spółce Port Jachtowy Nieporęt w latach ubiegłych.

Informacje dotyczące odpisu zaprezentowano pod notą objaśniającą 5.1.

- Powszechna Agencja Informacyjna S.A. (PAGI)

Wycena przedsiębiorstwa PAGI S.A. została sporządzona na dzień 31.12.2012r. przy wykorzystaniu modelu zdyskontowanych przepływów pieniężnych ustalonych jako przepływy przynależne właścicielom kapitału własnego i wierzycielom (FCFF).

Założenia przyjęte u podstaw wyceny obejmowały:

- ➔ Zwiększenie przychodów prognozowanych w 2013r. tytułem przejęcia części majątku firmy branżowej, wdrożenie nowej technologii LTE w II połowie 2013r.
- ➔ Powyższe założenia pozwalają przyjąć, wzrost TV 20% wartości księgowej.

Uwzględniając powyższe założenia oraz udział w kapitale zakładowym PAGI., Zarząd Spółki w sprawozdaniu za I półrocze 2013r. podtrzymuje wartość wyceny dokonanej na dzień 31.12.2012r. w kwocie 1 561 tys. zł

Biorąc pod uwagę powyższe informacje dotyczące wyceny na dzień 30.06.2013r. Zarząd TUP S.A. dokonał zmiany w wycenie akcji Spółki TUP Property. Ze względu na nieznaczące różnice w stosunku do innych spółek Zarząd TUP S.A. nie ujął w księgach rachunkowych przeszacowań innych podmiotów uznając ewentualne różnice w wycenie za nieistotne.

#### 4.10 Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe

| 10.1 - Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe        | Okres bieżący 30.06.2013 |                      |                   | Okres porównywany 31.12.2012 |                      |                   |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------|-------------------|------------------------------|----------------------|-------------------|
| Specyfikacja                                            | Wartość                  | Odpisy aktualizujące | Wartość bilansowa | Wartość                      | Odpisy aktualizujące | Wartość bilansowa |
| Pożyczki udzielone                                      | 10 645                   | 400                  | 10 245            | 8 319                        | -                    | 8 319             |
| <b>POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE RAZEM:</b> | <b>10 645</b>            | <b>400</b>           | <b>10 245</b>     | <b>8 319</b>                 | <b>-</b>             | <b>8 319</b>      |

W okresie I półrocza 2012r. pozycje nie występowały.

#### 4.11 Należności

| 11.1 - Należności                  | Okres bieżący 30.06.2013 |                      |                   | Okres porównywany 31.12.2012 |                      |                   | Okres porównywany 30.06.2012 |                      |                   |
|------------------------------------|--------------------------|----------------------|-------------------|------------------------------|----------------------|-------------------|------------------------------|----------------------|-------------------|
|                                    | Wartość                  | Odpisy aktualizujące | Wartość bilansowa | Wartość                      | Odpisy aktualizujące | Wartość bilansowa | Wartość                      | Odpisy aktualizujące | Wartość bilansowa |
| Należności z tytułu dostaw i usług | 760                      | -                    | 760               | 504                          | 53                   | 451               | 1 826                        | 67                   | 1 759             |
| Pozostałe należności               | 29 783                   | 29 782               | 1                 | 29 933                       | 29 782               | 151               | 29 951                       | 29 800               | 151               |
| <b>RAZEM NALEŻNOŚCI:</b>           | <b>30 543</b>            | <b>29 782</b>        | <b>761</b>        | <b>30 437</b>                | <b>29 835</b>        | <b>602</b>        | <b>31 777</b>                | <b>29 867</b>        | <b>1 910</b>      |

Kwota należności z tytułu dostaw i usług dotyczy należności ze spółek zależnych.

Kwota pozostałych należności dotyczy przede wszystkim wierzytelności pieniężnej stanowiącej drugą część ceny za nieruchomości objętą projektem Modena Park, która w całości objęta jest odpisem aktualizującym.

Zarząd TUP S.A. dniu 8 marca 2012r. podjął Uchwałę dotyczącą podjęcia czynności egzekucji należności od Spółki Modena Park (Dłużniczka, podmiot zależny od Opal Property Developments, należący do Grupy Kapitałowej Meydan Group).

Informacje dotyczące czynności egzekucji zostały zawarte w Sprawozdaniu Zarządu z Działalności Spółki i Grupy Kapitałowej, w punkcie traktującym o postępowaniach sądowych.

#### 4.12 Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

##### 4.12.1 Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

| 12.1 - Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe | Okres bieżący 30.06.2013 |                      |                   | Okres porównywany 31.12.2012 |                      |                   | Okres porównywany 30.06.2012 |                      |                   |
|---------------------------------------------------|--------------------------|----------------------|-------------------|------------------------------|----------------------|-------------------|------------------------------|----------------------|-------------------|
| Specyfikacja                                      | Wartość                  | Odpisy aktualizujące | Wartość bilansowa | Wartość                      | Odpisy aktualizujące | Wartość bilansowa | Wartość                      | Odpisy aktualizujące | Wartość bilansowa |
| Pożyczki udzielone                                | 3 633                    | 3 282                | 351               | 4 757                        | 3 247                | 1 510             | 14 932                       | 8 494                | 6 438             |
| RAZEM POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE: | 3 633                    | 3 282                | 351               | 4 757                        | 3 247                | 1 510             | 14 932                       | 8 494                | 6 438             |

##### 4.12.2 Pożyczki udzielone na koniec okresu sprawozdawczego

| 12.2 - Pożyczki udzielone na koniec okresu sprawozdawczego | Wartość pożyczki | Saldo bilansowe bez odpisów na dzień 30.06.2013 |
|------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------|
| Chmielowskie Sp. z o.o.                                    | 8 170            | 9 280                                           |
| Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.                          | 752              | 840                                             |
| X-press Couriers Sp. z o.o.                                | 875              | 875                                             |
| Duncon Bikes Sp. z o.o.                                    | 2 607            | 3 226                                           |
| Pan Piotr Dunin                                            | 45               | 57                                              |

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów.

## 4.13 Kapitał

### 4.13.1 Kapitał własny

| 13.1 - Kapitał własny    | Ilość wyemitowanych akcji na dzień |                   |
|--------------------------|------------------------------------|-------------------|
|                          | 30.06.2013                         | 31.12.2012        |
| Seria A- uprzywilejowane | 1 607 567                          | 1 607 567         |
| Seria A - zwykłe         | 1 922 233                          | 1 922 233         |
| Seria B                  | 2 000 000                          | 2 000 000         |
| Seria C                  | 2 805 425                          | 2 805 425         |
| Seria D                  | 1 377 120                          | 1 377 120         |
| Seria F                  | 5 500 000                          | 5 500 000         |
| <b>Razem:</b>            | <b>15 212 345</b>                  | <b>15 212 345</b> |

Na dzień 30.06.2013r. nie występują akcje zatwierdzone do emisji

### 4.13.2 Wartość księgowa na akcję

| 13.2 - Wartość księgowa na akcję i rozwodniona wartość księgowa na akcję" | Na dzień    | Na dzień    | Na dzień    |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
|                                                                           | 30.06.2013  | 31.12.2012  | 30.06.2012  |
| Wartość księgowa (w złotych)                                              | 180 463 609 | 176 744 425 | 185 959 999 |
| Liczba akcji zwykłych                                                     | 15 212 345  | 15 212 345  | 15 212 345  |
| Wartość księgowa na jedną akcję zwykłą (w złotych)                        | 11,86       | 11,62       | 12,22       |

Nie występują czynniki rozwadniające wpływające na wartość księgową.

## 4.14 Rezerwy

### 4.14.1 Rezerwy długoterminowe

### 4.14.2 Rezerwy długoterminowe – zmiany stanu

### 4.14.3 Rezerwy krótkoterminowe – zmiany stanu

| 14.1 - Rezerwy długoterminowe                                | Na dzień   | Na dzień   | Na dzień   |
|--------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
|                                                              | 30.06.2013 | 31.12.2012 | 30.06.2012 |
| <b>Długoterminowe</b>                                        |            |            |            |
| Rezerwy na odprawy emerytalne i inne świadczenia pracownicze | 74         | 41         | 37         |
| <b>RAZEM REZERWY DŁUGOTERMINOWE:</b>                         | <b>74</b>  | <b>41</b>  | <b>37</b>  |
| <b>Krótkoterminowe</b>                                       |            | -          | -          |
| <b>RAZEM REZERWY KRÓTKOTERMINOWE</b>                         | <b>-</b>   | <b>-</b>   | <b>-</b>   |

#### 4.15 Kredyty i pożyczki

W okresie I półrocza 2013r. TUP S.A. nie była stroną umów kredytowych.

TUP S.A. posiada zaciągniętą pożyczkę od spółki zależnej Forest Hill Sp. z o.o. Saldo na dzień 30.06.2013r. wynosi 2 005 tys. zł. Stopa procentowa pożyczki: Wibor 1R powiększony o marżę. Pożyczka płatna wraz z kapitałem do dnia 31.12.2013r.

#### 4.16 Transakcje i salda z podmiotami powiązanymi

| 16.1 - Transakcje i salda z podmiotami powiązanymi nie objętymi konsolidacją za rok obrotowy | Objęte konsolidacją |         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------|
|                                                                                              | Dominująca          | Zależne |
|                                                                                              |                     |         |
| Sprzedaż netto (bez PTiU)                                                                    | -                   | 1 472   |
| Zakupy netto (bez PTiU)                                                                      | -                   | (61)    |
| Przychody z tyt. odsetek                                                                     | -                   | 267     |
| Koszty z tyt. odsetek                                                                        | -                   | (20)    |
| Pożyczki udzielone                                                                           | -                   | 10 121  |
| Pożyczki otrzymane                                                                           | -                   | (2 005) |
| Należności krótkoterminowe                                                                   | -                   | 760     |

Kwoty transakcji z podmiotami nie objętymi konsolidacją są nieznaczące w stosunku do wartości prezentowanych w sprawozdaniu, odstąpiono od prezentacji danych.

#### 4.17 Gwarancje i poręczenia

| 17.1 - Gwarancje i poręczenia udzielone          | Na dzień       | Na dzień       | Na dzień       |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                  | 30.06.2013     | 31.12.2012     | 30.06.2012     |
| <b>Dla jednostek powiązanych</b>                 | <b>235 876</b> | <b>226 556</b> | <b>250 027</b> |
| gwarancje i poręczenia spłat kredytów i pożyczek | 235 876        | 222 709        | 246 247        |
| gwarancje należytego wykonania umów              | -              | 3 847          | 3 780          |
| <b>Dla pozostałych jednostek</b>                 | <b>-</b>       | <b>-</b>       | <b>148</b>     |
| pozostałe gwarancje i poręczenia                 | -              | -              | 148            |
| <b>RAZEM GWARANCJE I PORĘCZENIA UDZIELONE</b>    | <b>235 876</b> | <b>226 556</b> | <b>250 175</b> |

W prezentowanych okresach obowiązują gwarancje i poręczenia udzielone przez TUP S.A. spółce TUP Property S.A. tytułem zabezpieczenia udzielonych w latach ubiegłych kredytów inwestycyjnych. Na dzień przekazania raportu wysokość poręczeń jest następująca:

- 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: 10 209 tys. eur
  - 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 6 806 tys., eur, hipoteka umowna łączna kaucyjna w kwocie 1 400 tys. eur, i hipoteka umowna łączna w kwocie 150 tys. euro, na rzecz Banku Zachodniego WBK S.A.:

- Będzin, Gdańsk, 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

#### 4.18 Instrumenty finansowe według kategorii

| 18.1 -Instrumenty finansowe według kategorii                       | Na dzień       | Na dzień       | Na dzień       |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                                    | 30.06.2013     | 31.12.2012     | 30.06.2012     |
| <b>Aktywa finansowe</b>                                            | <b>182 707</b> | <b>177 161</b> | <b>188 105</b> |
| Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat | 171 302        | 166 677        | 179 746        |
| Pożyczki i należności własne wyceniane w amortyzowanym koszcie     | 10 596         | 9 980          | 6 588          |
| Należności własne wyceniane w nominale                             | 760            | 451            | 1 760          |
| Środki pieniężne                                                   | 49             | 53             | 11             |
| <b>Zobowiązania finansowe</b>                                      | <b>2 402</b>   | <b>486</b>     | <b>2 211</b>   |
| Zobowiązania wyceniane w amortyzowanym koszcie                     | 2 005          | -              | 986            |
| Zobowiązania handlowe i inne wyceniane w nominale                  | 397            | 486            | 1 225          |

| 18.2 - Instrumenty finansowe - ryzyko kredytowe                                                      | 30.06.2013           |                           |                        | 31.12.2012           |                           |                        | 30.06.2012           |                           |                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------|------------------------|----------------------|---------------------------|------------------------|----------------------|---------------------------|------------------------|
| Ekspozycje obciążone ryzykiem kredytowym, które w ujęciu od jednego kontrahenta stanowią więcej niż: | ekspozycje <3% salda | 3%< ekspozycje <20% salda | ekspozycje > 20% salda | ekspozycje <3% salda | 3%< ekspozycje <20% salda | ekspozycje > 20% salda | ekspozycje <3% salda | 3%< ekspozycje <20% salda | ekspozycje > 20% salda |
| Należności własne niepodatkowe                                                                       | 6                    | 136                       | 618                    | 19                   | 86                        | 496                    | 86                   | 67                        | 1 674                  |
| Pożyczki udzielone                                                                                   | 57                   | 1 715                     | 12 506                 | -                    | 3 028                     | 6 801                  | 113                  | 2 039                     | 12 780                 |
| Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności                                                           | -                    | -                         | -                      | -                    | -                         | -                      | -                    | -                         | -                      |
| Aktywa dostępne do sprzedaży                                                                         | -                    | -                         | -                      | -                    | -                         | -                      | -                    | -                         | -                      |
| Aktywa w wartości ceny nabycia                                                                       | 7 753                | -                         | 111 654                | 7 753                | -                         | 111 654                | 4 909                | 17 556                    | 86 394                 |

#### 4.19 Informacje o istotnych transakcjach i zobowiązaniach dotyczących rzeczowych aktywów trwałych

W okresie sprawozdawczym nie realizowano istotnych transakcji nabycia lub sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych. Nie wystąpiły także zobowiązania z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

## V ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ TUP ZA I PÓŁROCZE 2013R.

### 5.1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

| <b>Sprawozdanie z całkowitych dochodów</b><br><b>(z rachunkiem kosztów w wariantcie kalkulacyjnym)</b> |                      |                                          |                                          |                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Wyszczególnienie</b>                                                                                | <b>Nota<br/>Obj.</b> | <b>SCD<br/>01-01-2013<br/>30-06-2013</b> | <b>SCD<br/>01-01-2012<br/>31-12-2012</b> | <b>SCD<br/>01-01-2012<br/>30-06-2012</b> |
| Przychody ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów                                          | <a href="#">1</a>    | 9 309                                    | 18 021                                   | 9 250                                    |
| Koszt sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów                                               | <a href="#">2</a>    | (3 603)                                  | (7 403)                                  | (3 652)                                  |
| <b>ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY</b>                                                               |                      | <b>5 706</b>                             | <b>10 618</b>                            | <b>5 598</b>                             |
| Koszty sprzedaży                                                                                       |                      | (357)                                    | (826)                                    | (328)                                    |
| Koszty ogólnego zarządu                                                                                |                      | (2 799)                                  | (3 946)                                  | (1 462)                                  |
| <b>ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY</b>                                                                      |                      | <b>2 550</b>                             | <b>5 846</b>                             | <b>3 808</b>                             |
| Wynik na sprzedaży akcji i udziałów w jednostkach powiązanych                                          | <a href="#">3</a>    | -                                        | (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                    | <a href="#">3</a>    | 6 966                                    | (13 171)                                 | (5 368)                                  |
| Odpis ujemnej / (dodatniej) wartości firmy                                                             | <a href="#">10</a>   | -                                        | -                                        | (774)                                    |
| Pozostałe przychody operacyjne                                                                         | <a href="#">4</a>    | 602                                      | 488                                      | 219                                      |
| Pozostałe koszty operacyjne                                                                            | <a href="#">5</a>    | (646)                                    | (622)                                    | (1 434)                                  |
| <b>ZYSK (STRATA) NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>                                                       |                      | <b>9 472</b>                             | <b>(8 232)</b>                           | <b>(3 549)</b>                           |
| Przychody finansowe                                                                                    | <a href="#">6</a>    | 525                                      | 6 223                                    | 3 001                                    |
| Koszty finansowe                                                                                       | <a href="#">7</a>    | (5 580)                                  | (4 228)                                  | (2 113)                                  |
| Udział w zyskach i stratach jednostek rozliczanych metodą praw własności                               |                      | (20)                                     | (179)                                    | (36)                                     |
| <b>ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM</b>                                                              |                      | <b>4 397</b>                             | <b>(6 416)</b>                           | <b>(2 697)</b>                           |
| Podatek dochodowy bieżący                                                                              |                      | -                                        | -                                        | 1                                        |
| Podatek dochodowy odroczone                                                                            | <a href="#">9</a>    | (1 177)                                  | 1 204                                    | (173)                                    |
| <b>ZYSK (STRATA) NETTO Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ</b>                                                |                      | <b>3 220</b>                             | <b>(5 212)</b>                           | <b>(2 869)</b>                           |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej                                                         |                      | -                                        | -                                        | (178)                                    |
| Zysk (strata) netto z działalności sprzedanej                                                          |                      | -                                        | (68)                                     | (68)                                     |
| <b>ZYSK (STRATA) NETTO</b>                                                                             |                      | <b>3 220</b>                             | <b>(5 280)</b>                           | <b>(3 115)</b>                           |
| Zysk (strata) netto okresu przypadające udziałowcom niekontrolującym                                   |                      | 1                                        | (34)                                     | (33)                                     |
| Zysk (strata) netto okresu przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej                           |                      | 3 219                                    | (5 246)                                  | (3 082)                                  |
| <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>3 220</b>                             | <b>(5 280)</b>                           | <b>(3 115)</b>                           |
| w tym przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej                                                |                      | 3 219                                    | (5 246)                                  | (3 082)                                  |
| w tym przypadające udziałowcom niekontrolującym                                                        |                      | 1                                        | (34)                                     | (33)                                     |

## 5.2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – AKTYWA

| <b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Aktywa</b>          |                      |                                        |                                        |                                        |
|-------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Wyszczególnienie</b>                                     | <b>Nota<br/>Obj.</b> | <b>SSF<br/>na dzień<br/>30-06-2013</b> | <b>SSF<br/>na dzień<br/>31-12-2012</b> | <b>SSF<br/>na dzień<br/>30-06-2012</b> |
| <b>AKTYWA TRWAŁE</b>                                        |                      | <b>216 494</b>                         | <b>214 640</b>                         | <b>232 262</b>                         |
| Rzeczowe aktywa trwałe                                      |                      | 2 161                                  | 1 940                                  | 1 962                                  |
| Nieruchomości inwestycyjne                                  | <a href="#">8</a>    | 206 277                                | 203 868                                | 222 360                                |
| Wartości niematerialne i prawne                             |                      | 43                                     | 53                                     | 7                                      |
| Wartość firmy                                               | <a href="#">10</a>   | -                                      | -                                      | 1 321                                  |
| Akcje i udziały                                             |                      | 1 745                                  | 1 765                                  | 568                                    |
| - w tym: inwestycje rozliczane metodą praw własności        |                      | 1 745                                  | 1 765                                  | 568                                    |
| Należności długoterminowe                                   |                      | -                                      | 2                                      | 17                                     |
| Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe                   | <a href="#">11</a>   | 575                                    | 750                                    | -                                      |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego             | <a href="#">9</a>    | 5 693                                  | 6 262                                  | 6 027                                  |
| Pozostałe aktywa trwałe                                     |                      | -                                      | -                                      | -                                      |
| <b>AKTYWA OBROTOWE</b>                                      |                      | <b>56 196</b>                          | <b>44 597</b>                          | <b>42 161</b>                          |
| Projekty inwestycyjne w realizacji                          | <a href="#">12</a>   | 43 171                                 | 38 550                                 | 36 305                                 |
| Materiały, towary, wyroby gotowe                            | -                    | 6                                      | 6                                      | -                                      |
| Należności z tytułu dostaw i usług                          | <a href="#">13</a>   | 724                                    | 1 014                                  | 928                                    |
| Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego           | <a href="#">13</a>   | -                                      | -                                      | -                                      |
| Pozostałe należności                                        | <a href="#">13</a>   | 8 668                                  | 430                                    | 499                                    |
| Pozostałe aktywa finansowe                                  | <a href="#">14</a>   | 2 100                                  | 2 519                                  | 1 800                                  |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                          |                      | 476                                    | 1 887                                  | 2 270                                  |
| Rozliczenia międzyokresowe                                  |                      | 1 051                                  | 191                                    | 359                                    |
| <b>AKTYWA SKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY</b> |                      | <b>-</b>                               | <b>12 500</b>                          | <b>5 067</b>                           |
| Rzeczowe aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży            |                      | -                                      | 12 500                                 | 493                                    |
| Inne aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży   |                      | -                                      | -                                      | 4 574                                  |
| <b>Aktywa razem :</b>                                       |                      | <b>272 690</b>                         | <b>271 737</b>                         | <b>279 490</b>                         |

## 5.3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – PASYWA

| <b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Pasywa</b>                                          |                      |                                        |                                        |                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Wyszczególnienie</b>                                                                     | <b>Nota<br/>Obj.</b> | <b>SSF<br/>na dzień<br/>30-06-2013</b> | <b>SSF<br/>na dzień<br/>31-12-2012</b> | <b>SSF<br/>na dzień<br/>30-06-2012</b> |
| <b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>                                                             |                      | <b>176 926</b>                         | <b>173 706</b>                         | <b>175 758</b>                         |
| <b>KAPITAŁ WŁASNY PRZYPISANY<br/>AKCJONARIUSZOM JEDNOSTKI<br/>DOMINUJĄCEJ</b>               |                      | <b>176 781</b>                         | <b>173 562</b>                         | <b>175 726</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                                                       |                      | 131 870                                | 141 730                                | 141 887                                |
| Kapitał zapasowy z wyceny programu<br>motywacyjnego                                         |                      | 1 235                                  | 1 235                                  | 1 235                                  |
| Kapitał z aktualizacji wyceny                                                               |                      | 739                                    | 739                                    | 739                                    |
| Niepodzielony wynik z lat ubiegłych                                                         |                      | (93 017)                               | (97 631)                               | (97 788)                               |
| Zysk (strata) netto roku obrotowego<br>przypadające akcjonariuszom jednostki<br>dominującej |                      | 3 219                                  | (5 246)                                | (3 082)                                |
| <b>KAPITAŁ PRZYPISANY UDZIAŁOWCOM<br/>NIEKONTROLUJĄCYM</b>                                  |                      | <b>145</b>                             | <b>144</b>                             | <b>32</b>                              |
| <b>ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE</b>                                                          |                      | <b>82 420</b>                          | <b>59 667</b>                          | <b>63 859</b>                          |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku<br>dochodowego                                         | 9                    | 17 150                                 | 16 529                                 | 17 668                                 |
| Rezerwa na świadczenia emerytalne i<br>podobne                                              | 15                   | 78                                     | 51                                     | 51                                     |
| - w tym: długoterminowe                                                                     |                      | 78                                     | 51                                     | 51                                     |
| Pozostałe rezerwy                                                                           | 15                   | 44                                     | 50                                     | 50                                     |
| - w tym: długoterminowe                                                                     |                      | -                                      | 5                                      | 5                                      |
| Oprocentowane kredyty i pożyczki                                                            | 16                   | 61 457                                 | 38 135                                 | 40 693                                 |
| Inne zobowiązania finansowe                                                                 |                      | 2 437                                  | 2 814                                  | 2 482                                  |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe                                                       |                      | 1 254                                  | 2 088                                  | 2 915                                  |
| <b>ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE</b>                                                         |                      | <b>13 344</b>                          | <b>38 364</b>                          | <b>37 955</b>                          |
| Kredyty i pożyczki                                                                          |                      | 6 341                                  | 30 082                                 | 31 737                                 |
| Inne zobowiązania finansowe                                                                 |                      | -                                      | 146                                    | 242                                    |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług                                                        |                      | 3 042                                  | 2 411                                  | 1 219                                  |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku<br>dochodowego                                      |                      | -                                      | -                                      | -                                      |
| Pozostałe zobowiązania                                                                      |                      | 3 401                                  | 3 490                                  | 3 459                                  |
| Przychody przyszłych okresów                                                                |                      | 560                                    | 2 235                                  | 1 298                                  |
| <b>ZOBOWIĄZANIA ZAKLASYFIKOWANE<br/>JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY</b>                      |                      | <b>-</b>                               | <b>-</b>                               | <b>1 918</b>                           |
| <b>Pasywa razem :</b>                                                                       |                      | <b>272 690</b>                         | <b>271 737</b>                         | <b>279 490</b>                         |

#### 5.4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

| <b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych<br/>(metoda pośrednia)</b>     |                      |                                          |                                          |                                          |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Wyszczególnienie</b>                                                 | <b>Nota<br/>Obj.</b> | <b>RPP<br/>01-01-2013<br/>30-06-2013</b> | <b>RPP<br/>01-01-2012<br/>31-12-2012</b> | <b>RPP<br/>01-01-2012<br/>30-06-2012</b> |
| <b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>         |                      |                                          |                                          |                                          |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>                               |                      | <b>4 397</b>                             | <b>(6 416)</b>                           | <b>(2 697)</b>                           |
| <b>Korekty razem</b>                                                    |                      | <b>(8 425)</b>                           | <b>11 820</b>                            | <b>5 579</b>                             |
| Udział w wyn.finans.jednostek wycenianych metodą<br>praw własności      |                      | 20                                       | 25                                       | 36                                       |
| Amortyzacja                                                             |                      | 164                                      | 279                                      | 247                                      |
| Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych                                |                      | 3 572                                    | (5 604)                                  | (2 715)                                  |
| Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)                                 |                      | 1 635                                    | 2 458                                    | 1 393                                    |
| Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej                              |                      | (2 186)                                  | 10 278                                   | 7 779                                    |
| Zmiana stanu rezerw                                                     |                      | 715                                      | (111)                                    | (1 480)                                  |
| Zmiana stanu projektów w toku, materiałów i towarów                     |                      | (4 853)                                  | (5 201)                                  | (2 877)                                  |
| Zmiana stanu należności                                                 |                      | (3 610)                                  | 2 785                                    | (236)                                    |
| Zmiana stanu zob.krótkoterm., z wyjątkiem<br>zobowiązań finansowych     |                      | (955)                                    | (119)                                    | 2 762                                    |
| Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych                                 |                      | (3 241)                                  | 3 010                                    | 1 841                                    |
| Podatek dochodowy do zwrotu (zapłaty)                                   |                      | 5                                        | 595                                      | 339                                      |
| Inne korekty, w tym działalność zaniechana                              |                      | 309                                      | 3 425                                    | (1 510)                                  |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności<br/>operacyjnej</b>         |                      | <b>(4 028)</b>                           | <b>5 404</b>                             | <b>2 882</b>                             |
| <b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>       |                      |                                          |                                          |                                          |
| Wydatki na nabycie wartości niematerialnych                             |                      | (1)                                      | (49)                                     | (23)                                     |
| Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych                          |                      | (114)                                    | (169)                                    | (103)                                    |
| Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych                         |                      | 3                                        | 134                                      | 193                                      |
| Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych                         |                      | (147)                                    | (1 630)                                  | (132)                                    |
| Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych                        |                      | 7 988                                    | 4 004                                    | 4 004                                    |
| 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                                   |                      | 175                                      | 160                                      | -                                        |
| Otrzymane odsetki                                                       |                      | 35                                       | 163                                      | -                                        |
| Inne wpływy / (wydatki) inwestycyjne                                    |                      | -                                        | -                                        | 622                                      |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności<br/>inwestycyjnej</b>       |                      | <b>8 352</b>                             | <b>4 613</b>                             | <b>4 561</b>                             |
| <b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>          |                      |                                          |                                          |                                          |
| Spłaty kredytów i pożyczek                                              |                      | (4 314)                                  | (5 030)                                  | (3 670)                                  |
| Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego                         |                      | -                                        | (160)                                    | (114)                                    |
| Odsetki zapłacone                                                       |                      | (1 113)                                  | (2 608)                                  | (1 494)                                  |
| Inne wydatki finansowe                                                  |                      | (308)                                    | (860)                                    | (423)                                    |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności<br/>finansowej</b>          |                      | <b>(5 735)</b>                           | <b>(8 658)</b>                           | <b>(5 701)</b>                           |
| <b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM</b>                                  |                      | <b>(1 411)</b>                           | <b>1 359</b>                             | <b>1 742</b>                             |
| <b>BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW<br/>PIENIĘŻNYCH</b>                   |                      | <b>(1 411)</b>                           | <b>1 359</b>                             | <b>1 742</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>476</b>                               | <b>1 887</b>                             | <b>2 270</b>                             |

## 5.5. 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 akcjonariuszom 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                                 |                    |                                 |                                       |                                                  |                               |                   | -3 082           | -3 082                                                    | -33                                                | -3 115               |
| <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>-115 689</b>  | <b>175 720</b>                                            | <b>32</b>                                          | <b>175 752</b>       |
| Podział wyniku finansowego                                 |                    |                                 | -14 506                               |                                                  |                               | -307              | 14 813           | 0                                                         |                                                    | 0                    |
| Korekta wyniku lat ubiegłych                               |                    |                                 |                                       |                                                  |                               |                   | 6                | 6                                                         |                                                    | 6                    |
| Zmiany kapitałów przypadające udziałowcom niekontrolującym |                    |                                 |                                       |                                                  |                               |                   |                  | 0                                                         |                                                    | 0                    |
| Wypłata dywidendy                                          |                    |                                 |                                       |                                                  |                               |                   |                  | 0                                                         |                                                    | 0                    |
| Stan na 30 czerwca 2012 r.                                 | 15 212             | 117 523                         | 141 887                               | 1 235                                            | 739                           | 0                 | -100 870         | 175 726                                                   | 32                                                 | 175 758              |

|                                                            | 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 akcjonariuszom 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                                 |                    |                                 |                                       |                                                  |                               |                   | 3 219            | 3 219                                                     | 1                                                  | 3 220                |
| <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>-99 658</b>   | <b>176 781</b>                                            | <b>145</b>                                         | <b>176 926</b>       |
| Podział wyniku finansowego                                 |                    |                                 | -9 860                                |                                                  |                               |                   | 9 860            | 0                                                         |                                                    | 0                    |
| Zmiany kapitałów przypadające udziałowcom niekontrolującym |                    |                                 |                                       |                                                  |                               |                   | 0                | 0                                                         |                                                    | 0                    |
| Stan na 30 czerwca 2013 r.                                 | 15 212             | 117 523                         | 131 870                               | 1 235                                            | 739                           | 0                 | -89 798          | 176 781                                                   | 145                                                | 176 926              |

## VI NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 6.1 Przychody ze sprzedaży

| 1.1 - Przychody ze sprzedaży        | Na dzień     | Na dzień      | Na dzień     |
|-------------------------------------|--------------|---------------|--------------|
|                                     | 30.06.2013   | 31.12.2012    | 30.06.2012   |
| Przychody ze sprzedaży produktów    | -            | 433           | -            |
| Przychody ze sprzedaży usług        | 9 295        | 17 554        | 9 234        |
| Przychody ze sprzedaży towarów      | 14           | 34            | 16           |
| Przychody ze sprzedaży materiałów   | -            | -             | -            |
| <b>RAZEM PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY</b> | <b>9 309</b> | <b>18 021</b> | <b>9 250</b> |

### 6.2 Koszty w układzie rodzajowym

| 2.1 - Koszty według rodzaju              | Na dzień       | Na dzień        | Na dzień       |
|------------------------------------------|----------------|-----------------|----------------|
|                                          | 30.06.2013     | 31.12.2012      | 30.06.2012     |
| Amortyzacja                              | (164)          | (279)           | (145)          |
| Zużycie materiałów i energii             | (1 133)        | (2 356)         | (1 217)        |
| Usługi obce                              | (2 295)        | (5 373)         | (2 109)        |
| Podatki i opłaty                         | (729)          | (1 465)         | (734)          |
| Wynagrodzenia                            | (1 900)        | (2 518)         | (827)          |
| Świadczenia na rzecz pracowników         | (395)          | (722)           | (406)          |
| Pozostałe koszty rodzajowe               | (121)          | (274)           | (119)          |
| Wartość sprzedanych towarów i materiałów | (13)           | (42)            | (16)           |
| <b>RAZEM KOSZTY WEDŁUG RODZAJU</b>       | <b>(6 750)</b> | <b>(13 029)</b> | <b>(5 573)</b> |
| <b>Korekty:</b>                          |                | -               | -              |
| Zmiana stanu produktów                   | (9)            | 854             | 131            |
| <b>RAZEM KOSZTY OPERACYJNE</b>           | <b>(6 759)</b> | <b>(12 175)</b> | <b>(5 442)</b> |

Zgodnie z MSR 1 Grupa Kapitałowa, która prezentuje swój rachunek wyników w układzie funkcjonalnym (kalkulacyjnym), ujawnia dodatkowe informacje na temat kosztów w układzie rodzajowym. Największe pozycje kosztowe to wynagrodzenia oraz usługi obce.

### 6.3 Wynik na sprzedaży i przeszacowaniu akcji i udziałów w jednostkach powiązanych oraz nieruchomości inwestycyjnych

| Wycena nieruchomości inwestycyjnych TUP Property S.A. |                       |                       |          |               |                                                     |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------|---------------|-----------------------------------------------------|
| Nieruchomości                                         | Wartość<br>30.06.2013 | Wartość<br>31.12.2012 | Nakłady  | Sprzedaż      | Wzrost/spadek<br>wart.<br>nieruchomości<br>z wyceny |
| Nieruchomości TUP Property                            |                       |                       |          |               |                                                     |
| Pracujące                                             | 124 957               | 122 722               |          | -4 753        | 6 988                                               |
| Handlowe                                              | 68 417                | 68 690                |          | -4 753        | 4 480                                               |
| Biurowe                                               | 20 835                | 19 086                |          |               | 1 749                                               |
| Logistyczne                                           | 35 704                | 34 945                |          |               | 759                                                 |
| Niepracujące                                          | 3 443                 | 7 943                 |          | -4 500        | 0                                                   |
| Handlowe                                              | 510                   | 510                   |          |               | 0                                                   |
| Niezbudowane                                          | 2 933                 | 7 433                 |          | -4 500        | 0                                                   |
| <b>SUMA</b>                                           | <b>128 400</b>        | <b>130 665</b>        | <b>0</b> | <b>-9 253</b> | <b>6 988</b>                                        |

Na skonsolidowany wynik na przeszacowaniu nieruchomości inwestycyjnych oprócz wyniku TUP Property S.A. prezentowanego w tabeli powyżej wpływ miało przeszacowanie (w kwocie 100 tys. zł) części nieruchomości Forest Hill sprzedanej do Murapol S.A. oraz nakłady na rozbudowę nieruchomości w Pruszkowie oraz Tychach.

W okresie I półrocza 2013r. nie miała miejsca sprzedaż akcji i udziałów jednostek z Grupy Kapitałowej.

### 6.4 Pozostałe przychody operacyjne

| 4.1 - Pozostałe przychody operacyjne           | Na dzień   | Na dzień   | Na dzień   |
|------------------------------------------------|------------|------------|------------|
|                                                | 30.06.2013 | 31.12.2012 | 30.06.2012 |
| Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | 22         | 133        | 58         |
| Rozwiązanie rezerw                             | 5          | -          | 66         |
| Odwrocenie odpisów aktualizujących, w tym:     | -          | 275        | 48         |
| - rzeczowych aktywów trwałych                  | -          | 19         | -          |
| - wartości niematerialnych i prawnych          | -          | 2          | -          |
| - należności z tytułu dostaw i usług           | -          | 69         | 48         |
| - zapasów                                      | -          | 185        | -          |
| Uzyskane odszkodowania                         | 502        | -          | -          |
| Odpisanie zobowiązań przedawnionych            | 22         | 3          | 2          |
| Zwrot VAT z zagranicy                          | 15         | -          | 3          |
| Wzrost wartości nieruchomości                  | -          | 56         | (36)       |
| Inne                                           | 36         | 21         | 78         |
| <b>RAZEM POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>    | <b>602</b> | <b>488</b> | <b>219</b> |

Port Jachtowy Nieporęt uzyskała odszkodowania z tytułu poniesionych strat dotyczących sprzętu pływającego.

## 6.5 Pozostałe koszty operacyjne

| 5.1 - Pozostałe koszty operacyjne                | Na dzień     | Na dzień     | Na dzień       |
|--------------------------------------------------|--------------|--------------|----------------|
|                                                  | 30.06.2013   | 31.12.2012   | 30.06.2012     |
| Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | (21)         | (342)        | -              |
| Utworzenie odpisów aktualizujących, w tym:       | (654)        | (105)        | (1 281)        |
| - należności z tytułu dostaw i usług             | (18)         | (3)          | (31)           |
| - zapasów                                        | -            | (79)         | -              |
| - innych aktywów                                 | (636)        | (23)         | (1 250)        |
| Odpisane należności nieściągalne                 | -            | (8)          | -              |
| Darowizny                                        | -            | (29)         | -              |
| Inne                                             | 29           | (138)        | (153)          |
| <b>RAZEM POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>         | <b>(646)</b> | <b>(622)</b> | <b>(1 434)</b> |

Odpisy aktualizujące z tytułu innych aktywów dotyczyły w I półroczu 2012r. przede wszystkim Spółki Forest Hill, która wystąpiła o przekształcenie wieczystego użytkowania gruntu na prawo własności. Spółka utworzyła rezerwę z tytułu spodziewanych kosztów przekształcenia.

W Grupie Kapitałowej uwzględniono dodatkowe ryzyka dotyczące działalności Spółek Port Jachtowy Nieporęt i Kino-Centrum Fordon i dokonano odpisu aktualizującego wartość majątku trwałego w tych Spółkach. Test na utratę wartości przeprowadzono zgodnie z MSR 36 w oparciu o wycenę aktywów netto tych Spółek na dzień 30.06.2013r. a wysokość odpisu wyniosła 600,8 tys. zł

## 6.6 Przychody finansowe

| 6.1 - Przychody finansowe                                                                        | Na dzień   | Na dzień     | Na dzień     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|--------------|
|                                                                                                  | 30.06.2013 | 31.12.2012   | 30.06.2012   |
| Odsetki zarachowane                                                                              | 181        | 378          | 150          |
| Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi                                                 | -          | 5 788        | 2 809        |
| Rozwiązanie odpisów aktualizujących aktywa finansowe inne niż należności z tytułu dostaw i usług | -          | -            | 40           |
| Wzrost udziału w kapitale własnym jednostek zależnych                                            | -          | 4            | -            |
| Przychody z udzielonych gwarancji                                                                | -          | 53           | -            |
| Wycena IRS                                                                                       | 344        | -            | -            |
| <b>RAZEM PRZYCHODY FINANSOWE</b>                                                                 | <b>525</b> | <b>6 223</b> | <b>3 001</b> |

Kwota nadwyżki dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi w 2012r. odnosi się głównie do wyceny kredytu zaciągniętego w latach ubiegłych przez TUP Property S.A.

## 6.7 Koszty finansowe

| 7.1 - Koszty finansowe                           | Na dzień       | Na dzień       | Na dzień       |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                  | 30.06.2013     | 31.12.2012     | 30.06.2012     |
| Odsetki naliczone                                | (1 113)        | (2 765)        | (1 329)        |
| Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi | (3 796)        | 2              | -              |
| Prowizje od kredytów                             | (353)          | (152)          | (118)          |
| Koszty IRS                                       | (318)          | (796)          | (344)          |
| Wycena IRS                                       | -              | (512)          | (322)          |
| Pozostałe                                        | -              | (5)            | -              |
| <b>RAZEM KOSZTY FINANSOWE</b>                    | <b>(5 580)</b> | <b>(4 228)</b> | <b>(2 113)</b> |

Ujemne różnice kursowe dotyczą wyceny kredytu Spółki TUP Property (Spółka posiada kredyty zaciągnięte w euro).

## 6.8 Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne znajdują się w posiadaniu spółek TUP Property S.A. oraz Chmielowskie Sp. z o.o. a także spółek zależnych od TUP Property tj. Forest Hill Sp. z o.o. i Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o. Nieruchomości te z uwzględnieniem opisu i metody wyceny zostały przedstawione w punkcie 4.9 (Akcje i udziały) jednostkowego sprawozdania finansowego TUP S.A. w części poświęconej wycenie nieruchomości.

Wycena nieruchomości wpływa na wartość ww. portfela spółek, która znajduje odzwierciedlenie w wyniku finansowym TUP S.A.

Wzrost wartości nieruchomości wynikający z przeceny zaprezentowano w punkcie 6.3.

## 6.9 Odroczony podatek dochodowy

| 9.1 - Odroczony podatek dochodowy | Na dzień       | Na dzień       | Na dzień       |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|
|                                   | 30.06.2013     | 31.12.2012     | 30.06.2012     |
| <b>Aktywo z tytułu ODPD</b>       | <b>Wartość</b> | <b>Wartość</b> | <b>Wartość</b> |
| Stan na początek okresu           | 6 262          | 7 904          | 7 904          |
| Zmiana                            | (569)          | (1 642)        | (1 877)        |
| <b>AKTYWO Z TYTUŁU ODPD</b>       | <b>5 693</b>   | <b>6 262</b>   | <b>6 027</b>   |
| <b>Rezerwa z tytułu ODPD</b>      | <b>Wartość</b> | <b>Wartość</b> | <b>Wartość</b> |
| Stan na początek okresu           | 16 529         | 18 778         | 18 778         |
| Zmiana                            | 621            | (2 249)        | (1 110)        |
| <b>REZERWA Z TYTUŁU ODPD</b>      | <b>17 150</b>  | <b>16 529</b>  | <b>17 668</b>  |

Zarząd podjął decyzję, że korzyści ekonomiczne wynikające z przeszacowania udziałów i akcji w Spółkach, których wartość godziwa została ustalona w oparciu o kapitały własne, zostanie zrealizowana poprzez wypłatę dywidendy, nie poprzez sprzedaż akcji i udziałów. Wypłata dywidendy korzysta ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym. Na podstawie paragrafu 39 i 40 MSR 12 na dzień 30.06.2013r. wartość rezerwy na podatek dochodowy jest szacowana w wysokości możliwych do realizacji aktywów na podatek odroczony (ponieważ najistotniejszym składnikiem tych aktywów są straty podatkowe, aby je rozliczyć w przyszłości należy sprzedać odpowiednią wartość udziałów i akcji).

Aktywo podatkowe w Forest Hill zostało utworzone m.in. ze strat podatkowych. Zarząd Spółki ma plany finansowe umożliwiające realizację tego aktywa, ale pewności takiej nie ma.

Rezerwa na odroczony podatek dochodowy utworzona została głównie od przeszacowań nieruchomości inwestycyjnych posiadanych przez wszystkie spółki Grupy Kapitałowej.

## 6.10 Akcje i udziały w spółkach stowarzyszonych

| 10.1 - Akcje i udziały               | Siedziba | Wartość bez pomniejszania o korekty |              |              | % posiadanych udziałów/<br>posiadanych głosów |              |              | Metoda wyceny  |
|--------------------------------------|----------|-------------------------------------|--------------|--------------|-----------------------------------------------|--------------|--------------|----------------|
|                                      |          | 2013-06-30                          | 2012-12-31   | 2012-06-30   | 2013-06-30                                    | 2012-12-31   | 2012-06-30   |                |
| X-press Couriers Sp. z o.o.          | Warszawa | 1 289                               | 1 289        | -            | 21,96%                                        | 21,96%       | -            | praw własności |
| Powszechna Agencja Informacyjna S.A. | Warszawa | 746                                 | 746          | 746          | 23,9%/15,66%                                  | 23,9%/15,66% | 23,9%/15,66% | praw własności |
| Duncon Sp. z o.o.                    | Warszawa | 257                                 | 257          | 257          | 46,53%                                        | 46,53%       | 46,53%       | praw własności |
| Polkombi S.A.                        |          | 2                                   | 2            | 2            | 0,00%                                         | 0,00%        | 0,00%        | praw własności |
| <b>Razem wartość brutto</b>          |          | <b>2 294</b>                        | <b>2 294</b> | <b>1 005</b> |                                               |              |              |                |

\*Na dzień 30.06.2012r. X-press Couriers była Spółką zależną od TUP S.A. (72% udziału w kapitale i głosach Spółki)

| 10.2 - Korekta o udział w zysku lub stracie                     | 30.06.2013                         |                  |                                  | 31.12.2012                         |                  |                                  | 30.06.2012                         |                  |                                  |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------|----------------------------------|------------------------------------|------------------|----------------------------------|------------------------------------|------------------|----------------------------------|
| Nazwa jednostki                                                 | Wartość korekty na początek okresu | Zmiany w okresie | Wartość korekty na koniec okresu | Wartość korekty na początek okresu | Zmiany w okresie | Wartość korekty na koniec okresu | Wartość korekty na początek okresu | Zmiany w okresie | Wartość korekty na koniec okresu |
| X-press Couriers Sp. z o.o. (dawniej Data Logistics Sp. z o.o.) | (117)                              | (19)             | (136)                            | -                                  | (117)            | (117)                            | -                                  | -                | -                                |
| Powszechna Agencja Informacyjna PAGI S.A.                       | (153)                              | (1)              | (154)                            | (149)                              | (4)              | (153)                            | (149)                              | (29)             | (178)                            |
| Duncon Sp z o.o.                                                | (257)                              | -                | (257)                            | (257)                              | -                | (257)                            | (257)                              |                  | (257)                            |
| Polkombi S.A.                                                   | (2)                                | -                | (2)                              | (2)                                | -                | (2)                              | (2)                                |                  | (2)                              |
| <b>Razem wartość</b>                                            | <b>(529)</b>                       | <b>(20)</b>      | <b>(549)</b>                     | <b>(408)</b>                       | <b>(121)</b>     | <b>(529)</b>                     | <b>(408)</b>                       | <b>(29)</b>      | <b>(437)</b>                     |
| <b>Razem wartość bilansowa akcji i udziałów</b>                 | <b>1 745</b>                       |                  |                                  | <b>1 765</b>                       |                  |                                  | <b>568</b>                         |                  |                                  |

Grupa Kapitałowa posiada udziały w spółkach wycenianych wg praw własności.

Na dzień 30.06.2013r. były to udziały i akcje: w wartości 1 153 tys. zł (X-press Couriers) i 592 tys. zł (PAGI S.A.)

Zarząd podtrzymuje wartość wyceny Spółki X-press Couriers, wycenioną metodą praw własności na podstawie umowy inwestycyjnej z dnia 5 lipca 2013r. Na dzień 30.06.2013 r. wartość X-press Couriers w sprawozdaniu finansowym została skorygowana o udział w wyniku Spółki za I półrocze 2013r.

## 6.11 Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe

| 11.1 - Pozost. długoterm. akt.finansowe          | Okres bieżący 30.06.2013 |                  |                   | Okres porównywany 31.12.2012 |                  |                   |
|--------------------------------------------------|--------------------------|------------------|-------------------|------------------------------|------------------|-------------------|
|                                                  | Wartość                  | Odpisy aktualiz. | Wartość bilansowa | Wartość                      | Odpisy aktualiz. | Wartość bilansowa |
| Pożyczki udzielone                               | 575                      | -                | 575               | 750                          | -                | 750               |
| <b>POZOSTAŁE DŁUGOTERM. AKT.FINANSOWE RAZEM:</b> | <b>575</b>               | <b>-</b>         | <b>575</b>        | <b>750</b>                   | <b>-</b>         | <b>750</b>        |

W okresie I półrocza 2012r. pozycje nie wystąpiły.

## 6.12 Projekty inwestycyjne w realizacji, materiały, towary, wyroby gotowe

| 12.1 -Projekty inwestycyjne w realizacji, materiały, towary, wyroby gotowe | Okres bieżący 30.06.2013 |                  |                   | Okres porównywany 31.12.2012 |                  |                   | Okres porównywany 30.06.2012 |                  |                   |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------|-------------------|------------------------------|------------------|-------------------|------------------------------|------------------|-------------------|
|                                                                            | Wartość                  | Odpisy aktualiz. | Wartość bilansowa | Wartość                      | Odpisy aktualiz. | Wartość bilansowa | Wartość                      | Odpisy aktualiz. | Wartość bilansowa |
| Projekty inwestycyjne w realizacji                                         | 43 171                   | -                | 43 171            | 38 550                       | -                | 38 550            | 35 560                       | -                | 35 560            |
| Materiały                                                                  | -                        | -                | -                 | -                            | -                | -                 | 104                          | 25               | 79                |
| Wyroby gotowe                                                              | -                        | -                | -                 | -                            | -                | -                 | 2                            | 2                | -                 |
| Towary                                                                     | 6                        | -                | 6                 | 6                            | -                | 6                 | 678                          | 12               | 666               |
| <b>RAZEM:</b>                                                              | <b>43 177</b>            | <b>-</b>         | <b>43 177</b>     | <b>38 556</b>                | <b>-</b>         | <b>38 556</b>     | <b>36 344</b>                | <b>39</b>        | <b>36 305</b>     |

Pozycja półprodukty i produkcja w toku odnosi się głównie do części nieruchomości pod Siewierzem, na której realizowany jest projekt Siewierz -Jeziorna.

## 6.13 Należności

| 13.1 - Należności                                                       | Okres bieżący 30.06.2013 |                  |                   | Okres porównywany 31.12.2012 |                  |                   | Okres porównywany 30.06.2012 |                  |                   |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------|-------------------|------------------------------|------------------|-------------------|------------------------------|------------------|-------------------|
|                                                                         | Wartość                  | Odpisy aktualiz. | Wartość bilansowa | Wartość                      | Odpisy aktualiz. | Wartość bilansowa | Wartość                      | Odpisy aktualiz. | Wartość bilansowa |
| Należności z tytułu dostaw i usług                                      | 758                      | 34               | 724               | 1 191                        | 177              | 1 014             | 1 085                        | 157              | 928               |
| Należności z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych | 700                      | -                | 700               | 301                          | -                | 301               | 121                          | -                | 121               |
| Pozostałe należności                                                    | 37 750                   | 29 782           | 7 968             | 31 213                       | 31 084           | 129               | 31 498                       | 31 120           | 378               |
| <b>RAZEM NALEŻNOŚCI:</b>                                                | <b>39 208</b>            | <b>29 816</b>    | <b>9 392</b>      | <b>32 705</b>                | <b>31 261</b>    | <b>1 444</b>      | <b>32 704</b>                | <b>31 277</b>    | <b>1 427</b>      |

Kwota pozostałych należności w poprzednich okresach i I półroczu 2013r. dotyczy przede wszystkim wierzytelności pieniężnej stanowiącej drugą część ceny za nieruchomość objętą projektem Modena Park, która w całości objęta jest odpisem aktualizującym.

W pozycji pozostałe należności na dzień 30.06.2013r. ujęto także:

- pozostałą do zapłaty (31.12.2013r.) część ceny sprzedaży nieruchomości Forest Hill spółce Murapol S.A.
- pozostała do zapłaty część ceny sprzedaży nieruchomości w Kołobrzegu (na dzień publikacji raportu, kwota została zapłacona).

## 6.14 Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

| 14.1 - Pozost. krótkoterm. akt.finansowe         | Okres bieżący 30.06.2013 |                  |                   | Okres porównywany 31.12.2012 |                  |                   | Okres porównywany 30.06.2012 |                  |                   |
|--------------------------------------------------|--------------------------|------------------|-------------------|------------------------------|------------------|-------------------|------------------------------|------------------|-------------------|
| Specyfikacja                                     | Wartość                  | Odpisy aktualiz. | Wartość bilansowa | Wartość                      | Odpisy aktualiz. | Wartość bilansowa | Wartość                      | Odpisy aktualiz. | Wartość bilansowa |
| Pożyczki udzielone                               | 3 583                    | 3 283            | 300               | 3 554                        | 3 248            | 306               | 3 150                        | 3 150            | -                 |
| Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności       | 1 800                    | -                | 1 800             | 1 800                        | -                | 1 800             | 1 800                        | -                | 1 800             |
| Aktywa dostępne do sprzedaży                     | -                        | -                | -                 | 412                          | (1)              | 413               | -                            | -                | -                 |
| <b>RAZEM POZOSTAŁE KRÓTKOTERM AKT.FINANSOWE:</b> | <b>5 383</b>             | <b>3 283</b>     | <b>2 100</b>      | <b>5 766</b>                 | <b>3 247</b>     | <b>2 519</b>      | <b>4 950</b>                 | <b>3 150</b>     | <b>1 800</b>      |

Odpis aktualizujący pożyczki dotyczy utworzonej rezerwy na pożyczki udzielone w poprzednich okresach Spółce Duncon Bikes Sp. z o.o. , w związku z uchwałą NWZ Spółki dotyczącą zaniechania działań rozwojowych oraz sprzedaży zapasów magazynowych.

## 6.15 Rezerwy

Kwoty rezerw uznano za nieznaczące i odstąpiono od prezentowania not.

Zarówno TUP S.A, jak i jednostki zależne (TUP Property, Forest Hill, Chmielowskie, Centrum Handlowe Bażanty) nie tworzą rezerw na ewentualną opłatę planistyczną ustalaną zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości na skutek zmian planu miejscowego i pobieraną w momencie zbycia tej nieruchomości.

Z uwagi na trudność w oszacowaniu konieczności płatności ww. podatku w kontekście zmiany wartości nieruchomości, momentu podatkowego oraz wysokości samego podatku, prawdopodobieństwo wystąpienia ryzyka płatności renty planistycznej jest bliskie zeru. W związku z tym zdaniem Zarządu nie występuje konieczność zawiązania rezerw.

## 6.16 Kredyty i pożyczki

| 16.1 - Kredyty i pożyczki na koniec okresu sprawozdawczego       | Wartość kredytu w PLN | Saldo w PLN   | Waluta kredytu | Stopa procentowa | Data spłaty |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------|----------------|------------------|-------------|
| <b>Długoterminowe</b>                                            |                       |               |                |                  |             |
| kredyt inwestycyjny DZ Bank                                      | 36 539                | 36 539        | EUR            | EURIBOR 3M+marża | 25.06.2020  |
| kredyt inwestycyjny BZ WBK                                       | 24 918                | 24 918        | EUR            | EURIBOR 1M+marża | 31.12.2014  |
| <b>Razem kredyty i pożyczki długoterminowe</b>                   | <b>61 457</b>         | <b>61 457</b> |                |                  |             |
| <b>Krótkoterminowe</b>                                           |                       |               |                |                  |             |
| kredyt inwestycyjny DZ Bank - rata do spłaty w ciągu 12 miesięcy | 1 894                 | 1 894         | EUR            | EURIBOR 3M+marża | 25.06.2020  |
| kredyt inwestycyjny BZ WBK - rata do spłaty w ciągu 12 miesięcy  | 4 447                 | 4 447         | EUR            | EURIBOR 1M+marża | 31.12.2014  |
| <b>Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe</b>                  | <b>6 341</b>          | <b>6 341</b>  |                |                  |             |

## 6.17 Transakcje z podmiotami powiązanymi

| 17.1 - Transakcje i salda z podmiotami powiązanymi objętymi konsolidacją za rok obrotowy | Okres bieżący 30.06.2013 |          |                | Okres porównywany 31.12.2012 |         |                | Okres porównywany 30.06.2012 |          |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------|----------------|------------------------------|---------|----------------|------------------------------|----------|----------------|
|                                                                                          | Objęte konsolidacją      |          |                | Objęte konsolidacją          |         |                | Objęte konsolidacją          |          |                |
|                                                                                          | Dominująca               | Zależne  | Inne powiązane | Dominująca                   | Zależne | Inne powiązane | Dominująca                   | Zależne  | Inne powiązane |
| Sprzedaż netto (bez PTiU)                                                                | 1 459                    | 238      | -              | 1 834                        | 1 358   | -              | 897                          | 12       | 14             |
| Zakupy netto (bez PTiU)                                                                  | (61)                     | (1 636)  | -              | (23)                         | (3 484) | -              | (12)                         | (897)    | (14)           |
| Przychody z tytułu odsetek                                                               | 267                      | 20       | -              | 643                          | 40      | -              | 378                          | 34       | -              |
| Koszty z tytułu odsetek                                                                  | (20)                     | (267)    | -              | (40)                         | (291)   | -              | (34)                         | (378)    | -              |
| Pożyczki udzielone                                                                       | 10 121                   | 2 005    | 875            | 10 070                       | 40      | -              | 11 782                       | 986      | -              |
| Pożyczki otrzymane                                                                       | (2 005)                  | (10 121) | (875)          | -                            | (8 813) | -              | (986)                        | (11 782) | -              |
| Należności krótkoterminowe                                                               | 760                      | 2 981    | -              | 582                          | 3 221   | -              | 1 869                        | 1        | 2 377          |
| Należności długoterminowe                                                                | -                        | -        | -              | -                            | -       | -              | -                            | 200      | -              |
| Zobowiązania krótkoterminowe                                                             | (2 981)                  | (760)    | -              | (201)                        | (3 601) | -              | (1)                          | (1 869)  | (2 377)        |
| Zobowiązania długoterminowe                                                              | -                        | -        | -              | -                            | -       | -              | (200)                        | -        | -              |

Kwoty transakcji z podmiotami nie objętymi konsolidacją są nieznaczące w stosunku do wartości prezentowanych w sprawozdaniu, odstąpiono od prezentacji danych.

Wszystkie transakcje zawierane pomiędzy Spółkami z Grupy Kapitałowej dokonywane były na warunkach rynkowych.

W nocy o transakcjach powiązanych wykazane są wartości wszystkich transakcji dokonanych pomiędzy spółkami Grupy Kapitałowej oraz salda poszczególnych rozrachunków.

Objaśnienie poszczególnych kolumn w części: Objęte konsolidacją

- W kolumnie „Dominująca” wykazane są transakcje wszystkich spółek ze spółką dominującą (TUP S.A.)
- W kolumnie „Zależne” wykazane są transakcje TUP S.A. ze wszystkimi jednostkami zależnymi podlegającymi konsolidacji oraz spółek zależnych między sobą.
- W kolumnie „Inne powiązane” wykazane są transakcje spółek stowarzyszonych.

#### 6.18 Należności i zobowiązania pozabilansowe (warunkowe)

| 18.1 - Gwarancje i poręczenia udzielone          | Na dzień       | Na dzień       | Na dzień       |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                  | 30.06.2013     | 31.12.2012     | 30.06.2012     |
| <b>Dla jednostek powiązanych</b>                 | <b>235 876</b> | <b>230 336</b> | <b>509 039</b> |
| gwarancje i poręczenia spłat kredytów i pożyczek | 235 876        | 222 709        | 501 479        |
| gwarancje należytego wykonania umów              | -              | 7 627          | 7 560          |
| <b>Dla pozostałych jednostek</b>                 | <b>-</b>       | <b>-</b>       | <b>148</b>     |
| pozostałe gwarancje i poręczenia                 | -              | -              | 148            |
| <b>RAZEM GWARANCJE I PORĘCZENIA UDZIELONE</b>    | <b>235 876</b> | <b>230 336</b> | <b>509 187</b> |

Kwota gwarancji obejmuje głównie gwarancje udzielone przed TUP S.A. spółce TUP Property S.A. w związku z zaciągniętymi w poprzednich okresach kredytami bankowymi. Szczegółowe informacje zawarto pod notą objaśniającą „gwarancje i poręczenia” w części jednostkowego sprawozdania finansowego.

#### 6.19 Instrumenty finansowe

| 19.1 - Instrumenty finansowe według kategorii                                              | Na dzień      | Na dzień      | Na dzień      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                                                            | 30.06.2013    | 31.12.2012    | 30.06.2012    |
| <b>Aktywa finansowe</b>                                                                    | <b>16 088</b> | <b>10 166</b> | <b>7 883</b>  |
| Aktywa wyceniane w wartości godziwej lub met. praw własności przez rachunek zysków i strat | 1 745         | 1 765         | 568           |
| Pożyczki i należności własne wyceniane w zamortyzowanym koszcie                            | 2 675         | 3 269         | 1 800         |
| Należności własne wyceniane w nominale                                                     | 9 392         | 1 445         | 1 445         |
| Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności                                                 | 1 800         | 1 800         | 1 800         |
| Środki pieniężne                                                                           | 476           | 1 887         | 2 270         |
| <b>Zobowiązania finansowe</b>                                                              | <b>78 493</b> | <b>81 400</b> | <b>85 022</b> |
| Zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat                   | -             | 2 327         | 1 988         |
| Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie                                            | 70 236        | 68 850        | 74 142        |
| Zobowiązania handlowe i inne wyceniane w nominale                                          | 8 257         | 10 223        | 8 892         |

| 19.2 - Instrumenty finansowe - ryzyko stopy procentowej | Okres bieżący 30.06.2013 |                            |                         | Okres porównywany 31.12.2012 |                            |                         |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------|-------------------------|------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| Specyfikacja                                            | Wymagalne do 1 roku      | Wymagalne od roku do 5 lat | Wymagalne powyżej 5 lat | Wymagalne do 1 roku          | Wymagalne od roku do 5 lat | Wymagalne powyżej 5 lat |
| Oprocentowanie stałe:                                   | -                        | -                          | -                       | -                            | -                          | -                       |
| Oprocentowanie zmienne:                                 | 5 271                    | 13 034                     | 18 270                  | 17 129                       | 4 615                      | 15 203                  |
| Pożyczki udzielone i inne należności oprocentowane      | 300                      | 575                        |                         | 306                          | 750                        | -                       |
| Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności              | 1 800                    |                            |                         | 1 800                        | -                          | -                       |
| Kredyty i pożyczki zaciągnięte                          | 3 171                    | 12 459                     | 18 270                  | 15 023                       | 3 865                      | 15 203                  |

| 19.3 - Instrumenty finansowe - ryzyko walutowe | Okres bieżący 30.06.2013 |                 |                     | Okres porównywany 31.12.2012 |                 |                     |
|------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|---------------------|------------------------------|-----------------|---------------------|
| Specyfikacja                                   | Waluta                   | Kwota w walucie | Przeliczenie na PLN | Waluta                       | Kwota w walucie | Przeliczenie na PLN |
| <b>Długoterminowe</b>                          |                          |                 |                     |                              |                 |                     |
| Kredyty i pożyczki zaciągnięte                 | EUR                      | 14 196          | 61 457              | EUR                          | 9 328           | 38 135              |
| <b>Krótkoterminowe</b>                         |                          |                 |                     |                              |                 |                     |
| Kredyty i pożyczki zaciągnięte                 | EUR                      | 1 464           | 6 341               | EUR                          | 7 350           | 30 047              |

Najistotniejsze rozpoznane ryzyka Grupy Kapitałowej to: ryzyko inwestycji, płynności i wyceny nieruchomości oraz akcji i udziałów Spółek z Grupy Kapitałowej.

Ryzyko wyceny metodą dochodową nieruchomości inwestycyjnych oraz wyceny kredytów udzielonych w Euro jest ze sobą w części równoważone. Na dzień 30 czerwca 2013 r. około 84% przychodów Spółki pochodziło z tytułu umów najmu zawartych w Euro, z drugiej strony zaś około 53% wartości portfela nieruchomości inwestycyjnych sfinansowana jest kredytami walutowymi. Analiza wrażliwości wskazuje, że w przypadku wzrostu kursu EURO do waluty krajowej o 5% wartość nieruchomości zwiększyłaby się o kwotę 5 831 tys. zł a wartość zadłużenia uległa by zmniejszeniu o kwotę 3 271 tys. zł, co wpłynęłoby pozytywnie na wynik finansowy o kwotę 2 559 tys. PLN. Spadek kursu EURO do waluty krajowej o 5% wpłynąłby negatywnie na wynik finansowy o kwotę 2 559 tys. zł

## VII SEGMENTY OPERACYJNE

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 01.01.2013-30.06.2013<br>lub na dzień 30.06.2013                                          | 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                                                            | 8 706                    | 829                  | 1 471          | 11 006         |                                |            |                  | 11 006         |
| Sprzedaż między segmentami                                                                         |                          |                      |                | -              |                                |            | (1 697)          | (1 697)        |
| <b>Przychody segmentu ogółem</b>                                                                   | <b>8 706</b>             | <b>829</b>           | <b>1 471</b>   | <b>11 006</b>  | <b>-</b>                       | <b>-</b>   | <b>(1 697)</b>   | <b>9 309</b>   |
| <b>Wynik</b>                                                                                       |                          |                      |                |                |                                |            |                  |                |
| <b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>                                                                  | <b>3 394</b>             | <b>139</b>           | <b>(879)</b>   | <b>2 654</b>   |                                |            | <b>(104)</b>     | <b>2 550</b>   |
| Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych przez SCD | (300)                    | -                    | 4 625          | 4 325          |                                |            | (4 325)          | -              |
| Wynik ze zbycia i przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych                | 6 966                    | -                    | -              | 6 966          |                                |            | -                | 6 966          |
| Pozostałe przychody/koszty operacyjne                                                              | 499                      | (6)                  | (338)          | 155            |                                |            | (199)            | (44)           |
| <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>                                                    | <b>10 559</b>            | <b>133</b>           | <b>3 408</b>   | <b>14 100</b>  | <b>-</b>                       | <b>-</b>   | <b>(4 628)</b>   | <b>9 472</b>   |
| Wynik na działalności finansowej netto                                                             | (5 083)                  | (50)                 | 313            | (4 820)        |                                |            | (235)            | (5 055)        |
| <i>w tym odsetki</i>                                                                               | (960)                    | (50)                 | 312            | (698)          |                                |            | (234)            | (932)          |
| Udział w zyskach jednostki stowarzyszonej                                                          | -                        | -                    | -              | -              |                                |            | (20)             | (20)           |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>                                                          | <b>5 476</b>             | <b>83</b>            | <b>3 721</b>   | <b>9 280</b>   | <b>-</b>                       | <b>-</b>   | <b>(4 883)</b>   | <b>4 397</b>   |
| Podatek dochodowy                                                                                  | (1 251)                  | (18)                 | -              | (1 269)        |                                |            | 92               | (1 177)        |
| <b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>                                                         | <b>4 225</b>             | <b>65</b>            | <b>3 721</b>   | <b>8 011</b>   | <b>-</b>                       | <b>-</b>   | <b>(4 791)</b>   | <b>3 220</b>   |
| <b>Aktywa i zobowiązania</b>                                                                       |                          |                      |                |                |                                |            |                  |                |
| Aktywa trwałe                                                                                      | 218 897                  | 2 033                | 183 826        | 404 756        |                                |            | (188 262)        | 216 494        |
| Aktywa obrotowe                                                                                    | 64 309                   | 468                  | 1 202          | 65 979         |                                |            | (9 783)          | 56 196         |
| <b>Aktywa ogółem</b>                                                                               | <b>283 206</b>           | <b>2 501</b>         | <b>185 028</b> | <b>470 735</b> | <b>-</b>                       | <b>-</b>   | <b>(198 045)</b> | <b>272 690</b> |
| Kapitały własne                                                                                    | 175 887                  | 702                  | 180 464        | 357 053        |                                |            | (180 127)        | 176 926        |
| Zobowiązania długoterminowe                                                                        | 90 558                   | 1 422                | 2 163          | 94 143         |                                |            | (11 723)         | 82 420         |
| Zobowiązania krótkoterminowe                                                                       | 16 762                   | 376                  | 2 402          | 19 540         |                                |            | (6 196)          | 13 344         |
| <b>Zobowiązania i kapitały ogółem</b>                                                              | <b>283 207</b>           | <b>2 500</b>         | <b>185 029</b> | <b>470 736</b> | <b>-</b>                       | <b>-</b>   | <b>(198 046)</b> | <b>272 690</b> |
| <b>Pozostałe informacje dotyczące segmentu</b>                                                     |                          |                      |                |                |                                |            |                  |                |
| Nakłady na rzeczowe aktywa trwałe, WNiP i nieruchomości                                            | (147)                    | (45)                 | (124)          | (316)          |                                |            | 54               | (262)          |
| Amortyzacja                                                                                        | (57)                     | (83)                 | (24)           | (164)          |                                |            |                  | (164)          |

| Za okres 01.01.2012-30.06.2012<br>lub na dzień 30.06.2012                                          | Działalność kontynuowana |                   |                | Razem          | Działalność niekontynuowana |              | Eliminacje       | Ogółem         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|----------------|----------------|-----------------------------|--------------|------------------|----------------|
|                                                                                                    | Nieruchomości            | Sport i rekreacja | Holding        |                | Sprzedana                   | Zaniechana   |                  |                |
| <b>Przychody</b>                                                                                   |                          |                   |                |                |                             |              |                  |                |
| Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych                                                            | 8 658                    | 854               | 1 061          | 10 573         | -                           | -            |                  | 10 573         |
| Sprzedaż między segmentami                                                                         |                          |                   |                | -              |                             |              | (1 323)          | (1 323)        |
| <b>Przychody segmentu ogółem</b>                                                                   | <b>8 658</b>             | <b>854</b>        | <b>1 061</b>   | <b>10 573</b>  | <b>-</b>                    | <b>-</b>     | <b>(1 323)</b>   | <b>9 250</b>   |
| <b>Wynik</b>                                                                                       |                          |                   |                |                |                             |              |                  |                |
| <b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>                                                                  | <b>3 839</b>             | <b>89</b>         | <b>(1 073)</b> | <b>2 855</b>   | <b>-</b>                    | <b>(42)</b>  | <b>995</b>       | <b>3 808</b>   |
| Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych przez SCD | (993)                    | -                 | (4 546)        | (5 539)        | -                           | -            | 5 539            | -              |
| Wynik ze zbycia i przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych                | (5 368)                  | -                 | -              | (5 368)        | -                           | -            |                  | (5 368)        |
| Pozostałe przychody/koszty operacyjne                                                              | (1 120)                  | 16                | (255)          | (1 359)        | -                           | -            | 142              | (1 217)        |
| <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>                                                    | <b>(3 642)</b>           | <b>105</b>        | <b>(5 871)</b> | <b>(9 408)</b> | <b>-</b>                    | <b>(42)</b>  | <b>5 901</b>     | <b>(3 549)</b> |
| Wynik na działalności finansowej netto                                                             | 630                      | (45)              | 498            | 1 083          | -                           | -            | (195)            | 888            |
| <i>w tym odsetki</i>                                                                               | (1 398)                  | (47)              | 433            | (1 011)        | -                           | -            | (168)            | (1 179)        |
| Udział w zyskach jednostki stowarzyszonej                                                          | -                        | -                 | -              | -              | -                           | -            | (36)             | (36)           |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>                                                          | <b>(3 012)</b>           | <b>60</b>         | <b>(5 373)</b> | <b>(8 325)</b> | <b>-</b>                    | <b>(42)</b>  | <b>5 670</b>     | <b>(2 697)</b> |
| Podatek dochodowy                                                                                  | 416                      | (14)              | -              | 402            | -                           | -            | (573)            | (171)          |
| Wynik na działalności sprzedanej/zaniechanej                                                       | -                        | -                 | -              | -              | (105)                       | (179)        | 37               | (247)          |
| <b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>                                                         | <b>(2 596)</b>           | <b>46</b>         | <b>(5 373)</b> | <b>(7 923)</b> | <b>(105)</b>                | <b>(221)</b> | <b>5 134</b>     | <b>(3 115)</b> |
| <b>Aktywa i zobowiązania</b>                                                                       |                          |                   |                |                |                             |              |                  |                |
| Aktywa trwałe                                                                                      | 251 170                  | 2 072             | 181 726        | 434 968        | -                           | 832          | (203 538)        | 232 262        |
| Aktywa obrotowe                                                                                    | 48 427                   | 508               | 8 394          | 57 329         | -                           | 39           | (15 207)         | 42 161         |
| Aktywa przeznaczone do sprzedaży                                                                   | -                        | -                 | -              | -              | 2 815                       | 20           | 2 232            | 5 067          |
| <b>Aktywa ogółem</b>                                                                               | <b>299 597</b>           | <b>2 580</b>      | <b>190 120</b> | <b>492 297</b> | <b>2 815</b>                | <b>891</b>   | <b>(216 513)</b> | <b>279 490</b> |
| Kapitały własne                                                                                    | 192 011                  | 649               | 185 960        | 378 620        | (403)                       | (4 562)      | (197 897)        | 175 758        |
| Zobowiązania długoterminowe                                                                        | 61 946                   | 739               | 1 934          | 64 619         | -                           | 44           | (804)            | 63 859         |
| Zobowiązania krótkoterminowe                                                                       | 45 640                   | 1 192             | 2 226          | 49 058         | 3 218                       | 5 409        | (17 812)         | 39 873         |
| <b>Zobowiązania i kapitały ogółem</b>                                                              | <b>299 597</b>           | <b>2 580</b>      | <b>190 120</b> | <b>492 297</b> | <b>2 815</b>                | <b>891</b>   | <b>(216 513)</b> | <b>279 490</b> |
| <b>Pozostałe informacje dotyczące segmentu</b>                                                     |                          |                   |                |                |                             |              |                  |                |
| Nakłady na rzeczowe aktywa trwałe, WNiP i nieruchomości                                            | (259)                    | (87)              | (13)           | (359)          | (25)                        | -            | 126              | (258)          |
| Amortyzacja                                                                                        | (42)                     | (62)              | (41)           | (145)          | (101)                       | -            | 101              | (145)          |

## VIII ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

Nieodłącznym elementem prowadzenia działalności jest występowanie ryzyka. W TUP S.A. i podmiotach zależnych zdefiniować je należy jako biznesowe, operacyjne, finansowe a także kredytowe. Zarządzanie ryzykiem polega na identyfikowaniu jego typu, prawdopodobieństwa jego wystąpienia oraz szacowaniu potencjalnego wpływu na realizowane zadania. W zarządzaniu ryzykiem finansowym istotne znaczenie ma ograniczenie jego wystąpienia jeżeli jest to możliwe na przykład poprzez ubezpieczenia, dobór pracowników, wybór strategii działania. Innym rozwiązaniem jest przyjmowanie ryzyka, którego nie da się uniknąć i kierowanie nim w taki sposób, aby straty z powodu jego wystąpienia były jak najniższe lub ograniczyć je do zera.

Informacje o ryzykach występujących w TUP S.A. i podmiotach zależnych zaprezentowano w sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy kapitałowej: Dział II pkt 2. Ryzyka i zagrożenia oraz zarządzanie ryzykiem finansowym.

## IX INFORMACJE O PODSTAWIE SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Sprawozdanie finansowe za I półrocze 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 półrocze 2013r. zostało sporządzone także zgodnie z MSR 34.

W okresie I półrocza 2012r. nie stwierdzono błędów dotyczących lat poprzednich wynikających ze zmian standardów rachunkowości.

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

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

Niniejsze półroczne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe 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 półrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, 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.

### 9.3. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie

Nowe standardy, zmiany w obowiązujących standardach oraz interpretacje, które zostały przyjęte przez Unię Europejską („UE”):

- MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” (ma zastosowanie od 1 stycznia 2013 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później),
- MSSF 11 „Wspólne przedsięwzięcia” (ma zastosowanie od 1 stycznia 2013 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później),
- MSSF 12 „Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” (ma zastosowanie od 1 stycznia 2013 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później),
- MSSF 13 „Wycena według wartości godziwej” (ma zastosowanie od 1 stycznia 2013 roku lub później),
- MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” (wersja z 2011 roku) (ma zastosowanie od 1 stycznia 2013 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później),
- MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” (wersja z 2011 roku) (ma zastosowanie od 1 stycznia 2013 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później),
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych: Prezentacja pozycji pozostałych całkowitych dochodów” (ma zastosowanie od 1 lipca 2012 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych” (ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później),
- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” (ma zastosowanie od 1 stycznia 2013 roku lub później),
- KIMSF 20 „Koszty usuwania nadkładu w fazie produkcyjnej w kopalni odkrywkowej” (ma zastosowanie od 1 stycznia 2013 roku lub później),
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy: Realizacja podatkowa aktywów” (ma zastosowanie od 1 stycznia 2012 roku lub później - w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku 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 2011 roku lub później- w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później),
- Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja: kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych” (ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku 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 2013 roku lub później).

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

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe”: Klasyfikacja i Wycena (ma zastosowanie od 1 stycznia 2015 roku lub później),
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF (opublikowane w maju 2012 roku), (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku),

- Zmiany do MSSF 10, MSSF 11 i MSSF 12 „Przepisy przejściowe” (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 oraz MSR 27 „Jednostki inwestycyjne” (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później).

Faza pierwsza standardu MSSF 9 „Instrumenty Finansowe”: Klasyfikacja i Wycena (mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2015 roku lub później), do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie została zatwierdzona przez Unię Europejską. W kolejnych fazach Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zajmie się rachunkowością zabezpieczeń i utratą wartości. Zastosowanie MSSF 9 będzie miało wpływ na klasyfikację i wycenę aktywów finansowych Grupy. Grupa dokona oceny tego wpływu gdy zostanie on opublikowany, w celu zaprezentowania spójnego obrazu.

Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego ze standardów, interpretacji lub zmian, które nie weszły dotychczas w życie.

Zmiany w MSR 19 „Świadczenia pracownicze”, w ocenie Zarządu Spółki, pozostają bez istotnego wpływu na stosowane przez Grupę zasady (polityki) rachunkowości i w efekcie bez istotnego wpływu na przyszłe sprawozdania finansowe Grupy sporządzane za okresy rozpoczynające się 1 stycznia 2013 roku i późniejsze.

Grupa od 1 stycznia 2014 roku zamierza zastosować pakiet standardów: MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 11 „Wspólne przedsięwzięcia”, MSSF 12 „Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach”, MSSF 13 „Wycena według wartości godziwej”, MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”.

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.

Nowe standardy zostaną wprowadzone w dacie ich obowiązywania.

#### 9.4. 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 ¾ głosów oddanych.

Powyższy fakt stanowi przesłankę, że TUP posiada zdolność do kierowania polityką finansową i operacyjną tej jednostki, w celu osiągnięcia 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 wyłączenia 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).

## 9.5. Data zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 13 sierpnia 2013 r.

## 9.6. 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.

## 9.7. Prezentowane okresy sprawozdawcze

Sprawozdanie zostało sporządzone za okres 01.01.2013r. – 30.06.2013r. i zawiera porównywalne dane finansowe za okres 01.01.2012r. – 30.06.2012r. oraz na dzień 31.12.2012r.

## 9.8. Miejsce prowadzenia działalności

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

# X INFORMACJE DODATKOWE

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

Nie wystąpiły różnice pomiędzy danymi ujawnionymi w sprawozdaniu finansowym a uprzednio sporządzonymi i opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi.

## 10.2 Wydarzenia po dniu bilansowym do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji i ich wpływ na wynik finansowy

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące zdarzenia:

- W dniu 30.07.2013r. Chmielowskie (sprzedająca) i Forest Hill zawarły przedwstępną umowę sprzedaży terenu o powierzchni 1 584 m<sup>2</sup>, z przeznaczeniem na budowę pierwszej kamienicy w projekcie Siewierz-jeziorna.
- W dniu 30.10.2013r. uptywa umowa dzierżawy terenu działalności Spółki Port Jachtowy Nieporęt. W związku z brakiem porozumienia z Gminą Nieporęt w sprawie przedłużenia

umowy dzierżawy terenu, Spółka zamierza przenieść działalność do Siewierza nad Zalew Przeczycko-Siewierski.

- Spółka TUP Property w związku z opóźnieniami i brakiem ekonomicznego uzasadnienia podjęcia realizacji projektu City Point Fordon w Bydgoszczy (Spółka Kino-Centrum Fordon) rozważa możliwość wyjścia z inwestycji lub sprzedaż projektu.

Powyższe zdarzenia nie mają wpływu na wynik finansowy spółki i grupy kapitałowej na dzień 30.06.2013r.

### 10.3 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 półrocza 2013r. sytuacja gospodarcza nie wpłynęła istotnie na prowadzoną działalność spółek Grupy Kapitałowej TUP. Nie miały miejsca także wydarzenia gospodarcze, mające istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych.

### 10.4 Informacje o wspólnych przedsięwzięciach

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

### 10.5 Informacje o transakcjach z osobami powiązanymi w okresie 2013 roku

W okresie I półrocza 2013r. nie zawierano istotnych transakcji z osobami powiązanymi.

### 10.6 Informacja o wynagrodzeniach

W okresie I półrocza 2013r. Nie miała miejsca zmiana w wysokości i zasadach wynagradzania członków zarządu Spółki i Grupy Kapitałowej.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 26 czerwca 2013r. podjęło uchwałę dotyczącą wynagradzania Członków Rady Nadzorczej Spółki na następujących zasadach:

Wynagrodzenie Członków Rady składa się z dwóch składników:

- miesięcznego: dla Członków Rady w wysokości 2,5 tys. zł, dla Przewodniczącego Rady w wysokości 3 tys. zł
- rocznego: w wysokości 0,4% zysku TUP S.A. dla każdego członka Rady i Przewodniczącego, wypłacanego po zatwierdzeniu wyniku finansowego Spółki przez ZWZ, wypłacanego z zysku.

### 10.7 Informacje o postępowaniach sądowych toczących się w okresie 2013 roku

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 31 mln 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.

## 10.8 Ujęcie programu motywacyjnego w sprawozdaniu finansowym

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

W okresie I półrocza 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.

W dniu 26 czerwca 2013r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie założeń Programu Motywacyjnego III na lata 2014-2016. Celem programu jest podtrzymanie istnienia w Spółce mechanizmu motywacyjnego dla osób odpowiedzialnych za zarządzanie oraz rozwój – członków zarządu oraz kadry kierowniczej. Osoby uczestniczące w Programie Motywacyjnym III będą uprawnione do nabywania warrantów subskrypcyjnych w III transzach (po jednej w każdym roku obrotowym trwania programu). W związku z tym Spółka wyemituje w trzech transzach do 300 000 warrantów subskrypcyjnych serii C., które będą uprawniać do objęcia akcji na okaziciela serii H Spółki o wartości nominalnej 1 zł każda po cenie emisyjnej równej kursowi zamknięcia akcji Spółki w dniu zawarcia Umowy uczestnictwa. Wykonanie praw z warrantów będzie następować odpowiednio dla każdej transzy do dnia 31.12.2020r., 31.12.2021r i 31.12.2022r.

13.08.2013r.

Halina Rogalska  
Dyrektor Finansowy

Robert Jacek Moritz  
Prezes Zarządu