



RAPORT PÓŁROCZNY

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ TUP W I PÓŁROCZU 2013R.



SIERPIEŃ 2013R.

Spis treści

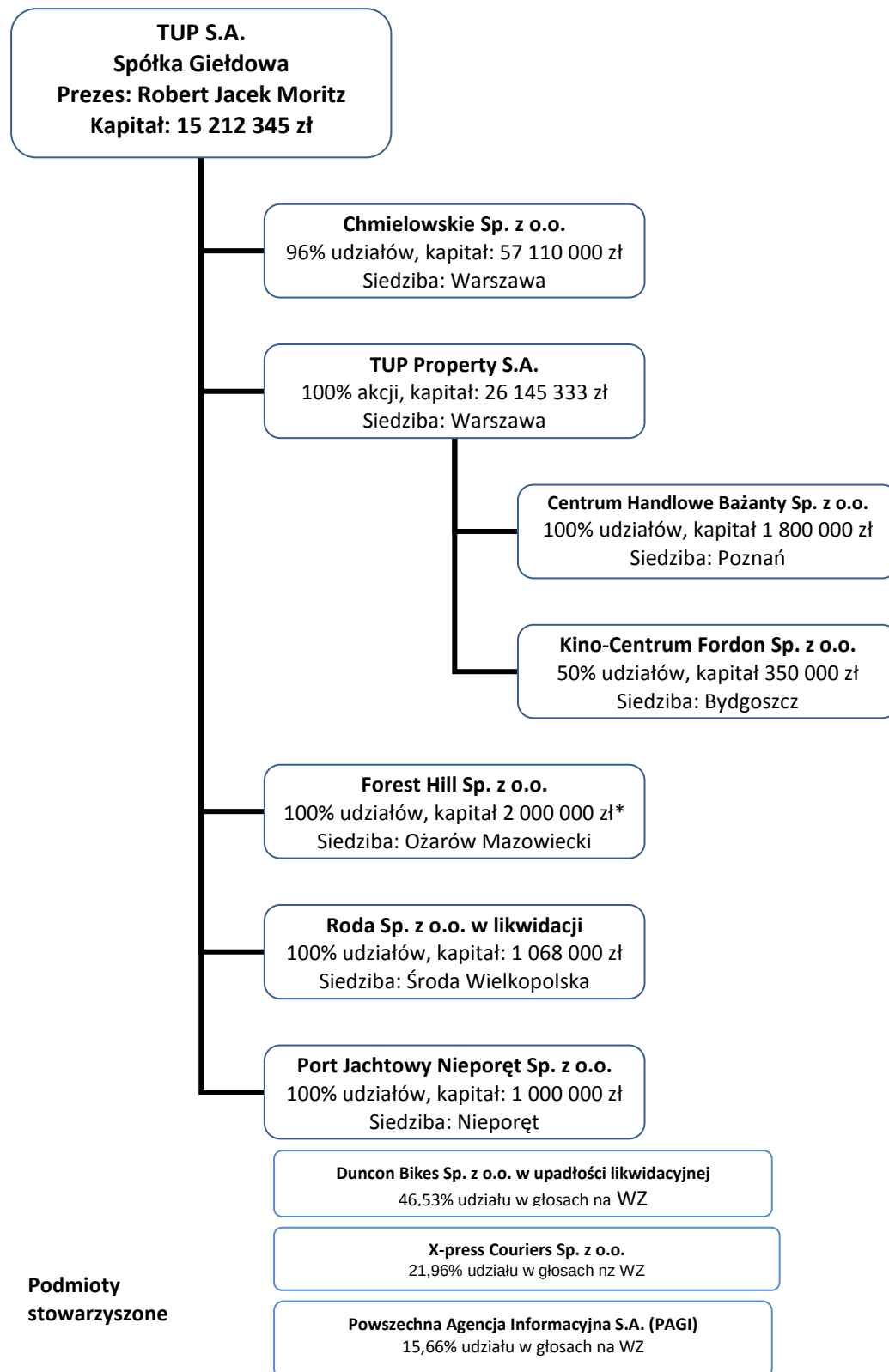
I INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ	3
1. Organizacja Grupy Kapitałowej	3
2. Kapitał i struktura właścicielska	4
II DZIAŁALNOŚĆ W I PÓŁROCZU 2013R	7
1. Informacje istotne dla oceny działalności oraz czynniki mające wpływ na działalność	7
2. Ryzyka i zagrożenia oraz zarządzanie ryzykiem finansowym	18
3. Sezonowość i cykliczność działalności	20
III POZOSTAŁE INFORMACJE	20
1. Prognozy wyniku finansowego	20
2. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych pap. wartościowych	20
3. Informacje o dywidendzie	21
4. Transakcje z podmiotami powiązanymi	21
5. Postępowania sądowe	22
6. Poręczenia i gwarancje	23
IV OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	24

I INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

1. Organizacja Grupy Kapitałowej

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

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



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

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. 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%

2. Kapitał i struktura właścicielska

Znaczący Akcjonariusze

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

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

Z uwagi na istniejące Porozumienie, pomiędzy Panem Robertem Moritz, Lesławem Moritz, Elżbietą Moritz i Małgorzatą Moritz (Rodzina Moritz) w rozumieniu art. 87 ust 1 pkt 5 w zw. z ust. 4 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych i stosunek dominacji Elżbiety Moritz wobec Hlamata Holdings Limited – głównego udziałowca Spółki, stan posiadania akcji osób zarządzających i nadzorujących jest następujący: Rodzina Moritz z podmiotem zależnym od Elżbiety Moritz posiada 7 859 224 akcji.

W tym:

Hlamata Holdings Limited – podmiot zależny od Elżbiety Moritz: 6 531 087 akcji

Elżbieta Moritz: 445 733 akcji

Lesław Aleksander Moritz: 792 888 akcji

Robert Jacek Moritz: 85 800 akcji

Małgorzata Maria Moritz: 3 716 akcji

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

Od momentu publikacji raportu za I kwartał 2013r. nie zaszły zmiany w strukturze akcji będących w posiadaniu osób nadzorujących i zarządzających ani wśród grupy znaczących akcjonariuszy.

Akcje osób nadzorujących i zarządzających

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

Osoba zarządzająca/nadzorująca	Liczba akcji	Zmiana, (-) spadek, (+)wzrost, (*) brak
Robert Jacek Moritz Prezes Zarządu*	85 800	*
Lesław Moritz Przewodniczący Rady Nadzorczej*	792 888	*
Władysław Sobański Członek Rady Nadzorczej	5 713	*
Michał Dorszewski Członek Rady Nadzorczej	5 010	*
Andrzej Karczykowski Członek Rady Nadzorczej, uprawnienie jako prokurent Spółki Concorde Investissement	7 800	*

*Porozumienie w rozumieniu art. 87 ust 1 pkt 5 w zw. z ust. 4 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych

Od przekazania raportu za I kwartał 2013r. do dnia przekazania raportu za I półrocze 2013r. nie zaszły zmiany w stanie posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta ani w strukturze własności znacznych pakietów akcji.

Kapitał Spółki

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
Razem:	15 212 345	15 212 345

*Każda akcja uprzywilejowana daje prawo do 5 głosów na Walnym Zgromadzeniu
W spółce nie występują akcje pracownicze.

II DZIAŁALNOŚĆ W I PÓŁROCZU 2013R

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

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

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

TUP S.A. jest inwestorem finansowym, który w latach 2013-2020 zamierza realizować strategię przyjętą przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 26 czerwca 2013r. Następuje zakończenie realizacji strategii rozpoczętej w 2005r. po dezinvestycji CJ International polegającej na zróżnicowanych branżowo i regionalnie inwestycjach w perspektywiczne przedsięwzięcia. Celem Grupy było osiągnięcie wysokich stóp zwrotu przy ograniczonym (poprzez m.in. różnorodność branżową), ryzyku. Dotychczasowa strategia wymagała licznego zespołu specjalistów operacyjnych analizujących i wdrażających projekty, a także rozbudowanego działu finansowego.

W realizacji nowej strategii aktualne i niezmiennie pozostaje dążenie do osiągania satysfakcjonujących stóp zwrotu z zaangażowanego kapitału w długich okresach, obejmujących perspektywę 7-10 letnią.

Zgodnie z nową strategią zadaniem Grupy Kapitałowej będzie prowadzenie najbardziej potencjalnie zyskowej inwestycji zrównoważonego miasta Siewierz Jeziorna. To perspektywiczne, wieloaspektowe przedsięwzięcie pozwoli Grupie wykorzystać dotychczas zdobyte doświadczenie, kreować nową jakość budownictwa i zagospodarowania terenu. Projekt wiąże ze sobą działania w obszarze mieszkaniowym, biznesu i usług z możliwością wykorzystania nowych technologii oraz poszanowania zasad zrównoważonego rozwoju. Jego zdywersyfikowany charakter zapewnia kontrolę ryzyka, ciągłość prac i szansę osiągania wysokich zysków z uwzględnieniem wznowienia i kontynuacji polityki dywidendowej Spółki.

Powyższe zadania nowej strategii obejmują dezinvestycje w obszarze pozostałych projektów Grupy Kapitałowej, w latach 2013-2014. Celem jest rezygnacja z inwestycji pasywnych (wynajęte nieruchomości), oraz w fazie szybkiego wzrostu, które wymagają zaangażowania zasobów TUP nieproporcjonalnych do potencjalnych zysków lub absorbują znaczny kapitał, co przy awersji rynków kapitałowych do finansowania tego typu małych i średnich obiektów daje nie tylko niską stopę zwrotu, ale też ogranicza pozytywny cash flow.

Na przestrzeni lat od 2005r. Spółka utworzyła portfel różnorodnych projektów (czego odzwierciedleniem jest obecna struktura organizacyjna Grupy Kapitałowej). Dezinvestycja oznacza dążenie do sprzedaży portfela nieruchomości TUP Property oraz innych gotowych projektów jak Forest Hill (w części sprzedany), Środa Wielkopolska, Centrum Handlowe Bażanty czy też X-press Couriers (pakiet mniejszościowy). Na dzień 30.06.2013r. i do dnia przekazania raportu Spółka nie prowadziła aktywnego poszukiwania nabywców projektów.

Dzięki nowej strategii polegającej na realizacji projektu Siewierz-Jeziorna, TUP ma szansę stania się pionierem nowej urbanistyki w Polsce, osiągania atrakcyjnych zysków w kilkuletniej perspektywie inwestycyjnej oraz regularnego wypłacania dywidendy.

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

Wpływ na wynik sporządzony za I półrocze 2013r. (zysk netto 3 719 tys. zł) miało głównie przeszacowanie wartości Spółki TUP Property:

- ✚ TUP Property kwartalnie wycenia posiadany portfel wynajętych nieruchomości. Sporządzane wyceny znajdują odzwierciedlenie w wartości TUP Property a w konsekwencji w wyniku Spółki TUP S.A.

W okresie I półrocza 2013r. wpływ na wzrost wartości Spółki TUP Property w księgach rachunkowych TUP S.A. miał wzrost wartości wyceny nieruchomości wynajętych o kwotę 6 988 tys. zł.

Na dzień 30.06.2013r. Zarząd TUP S.A. dokonał zmiany wyłącznie w wycenie akcji Spółki TUP Property. Ze względu na nieznaczące różnice Zarząd TUP S.A. nie ujął w księgach rachunkowych przeszacowań innych podmiotów uznając je za nieistotne.

Szczegółowe informacje dotyczące wyceny akcji i udziałów Spółek z portfela inwestycyjnego TUP, zaprezentowano w sprawozdaniu finansowym, pkt. 9.1 Akcje i udziały.

Poniżej zaprezentowano działalność podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej TUP.

✚ Chmielowskie Sp. z o.o.

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

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

Działalność spółki klasyfikowana jest do segmentu nieruchomości.

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

Chmielowskie jest spółką celową, przeznaczoną do realizacji przedsięwzięcia budowy pierwszej w Polsce dzielnicy miasta Siewierz-Jeziorna zaprojektowanej 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. Siewierz –Jeziorna stanowi sedno realizacji nowej strategii na lata 2013-2020, w której zaangażowane będą wszystkie zasoby Grupy Kapitałowej.

Projekt opiera się na koncepcji miast multi- funkcjonalnych, w których obok przestrzeni mieszkalnej powstaje przestrzeń usługowa i komercyjna gwarantująca nowe miejsca pracy oraz tworząca wartość dodaną dla nieruchomości. W przyszłej dzielnicy Siewierza – Jeziorna, może zamieszkać 10 tys. osób.

Nieruchomość Spółki podzielona jest na części realizacji (dzielnice) nazwane odpowiednio:

Centrum, Na wzgórzu, Zalew i Chmielowskie.

Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego objęte są 43,07ha nieruchomości, które stanowi Centrum. Spółka posiada prawomocne pozwolenie na budowę dla realizacji I kwartału Centrum o powierzchni ok. 2 ha. Na tym terenie zostaną posadowione budynki: mieszkalne wielorodzinne 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 dzień 30.11.2012r. w wartości 101 469 tys. zł m, w tym:

Wartość części objętej MPZP wynosi 68 800 tys. zł

Wartość części inwestycyjnej wynosi 32 669 tys. zł

W okresie I półrocza 2013r. i do dnia publikacji raportu Spółka poczyniła następujące prace w zarządzaniu i realizacji powstania dzielnicy Siewierza- Jeziorna:

Infrastruktura

- Pozwolenie na budowę kolektora sanitarnego
Starosta Będziński wydał decyzję zatwierdzającą projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę kolektora sanitarnego wraz z pompownią ścieków. Pozwolenie stało się prawomocne 13.03.2013r. Inwestorem kanalizacji, zgodnie z zawartym porozumieniem, będzie UMiG Siewierz. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest na rok 2014. Dla zabezpieczenia zrzutu ścieków do momentu uruchomienia podłączenia, na kanale sanitarnym w Centrum zostanie zaprojektowany i wybudowany zbiornik retencyjny.
- Pompownia ścieków
W dniu 19.06.2013r. Spółka zawarła umowę na podłączenie pompowni ścieków, która będzie częścią kolektora sanitarnego łączącego tereny inwestycji z oczyszczalnią ścieków w Siewierzu.
- Pozwolenie na budowę sieci gazowej
W dniu 15.05.2013r. Starosta Będziński wydał pozwolenie na budowę sieci gazowej dla inwestycji. Za realizację odpowiedzialna jest Górnośląska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o., prace zostały rozpoczęte.
- Energia elektryczna dla kolejnych kwartałów inwestycji
23.05.2013r. Spółka otrzymała warunki przyłączeniowe energii elektrycznej kolejnych kwartałów w projekcie. Inwestorem będzie Tauron Dystrybucja, która została zobligowana do doprowadzenia odcinka około 3,5 km linii elektrycznej.

Plac budowy, budynki mieszkalne i przestrzeń komercyjna

- Plac budowy dla kwartału pokazowego
Spółka zleciła przygotowanie placu budowy kwartału pokazowego obejmującego obszar ok 2 ha. Prace zostały zakończone 24.01.2013r.
- Pozwolenie na budowę drogi
Gmina uzyskała decyzję Starosty o pozwoleniu na budowę drogi gminnej wzdłuż kwartału pokazowego
- Pozwolenie na budowę nieruchomości po zmianie projektu
W dniu 30 sierpnia 2012r. Starosta Będziński zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę Spółce Chmielowskie. Wydane pozwolenie dotyczy kwartału pokazowego o powierzchni około 2 ha, na którym mogą zostać wzniesione budynki: mieszkalny wielorodzinny, oraz mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej, wolnostojące i bliźniacze.
Pozwolenie obejmuje także budowę niezbędnej infrastruktury w tym: instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej i dróg. Spółka podjęła decyzję o zmianach w projekcie kwartału pokazowego, dotyczącą dróg (brak dróg ślepych w obrębie kwartału), co pociągnęło za sobą konieczność uzyskania zamiennego pozwolenia na budowę. Po złożeniu odpowiedniego wniosku w listopadzie 2012r., Starosta Będziński zatwierdził złożony projekt budowlany zamienny i w dniu 1.02.2013r. wydał pozwolenie na budowę. Pozwolenie uprawomocniło się z dniem 27.02.2013r.
- Umowa na wykonanie robót budowlanych
W dniu 25 marca Chmielowskie i firma Bonus Sp. z o.o. zawarły umowę na wykonanie robót budowlanych. Umowa obejmuje wykonanie na terenie kwartału pokazowego o powierzchni ok 2 ha: makroniwelacji oraz budowę infrastruktury, dróg wewnętrznych i chodników, zbiornika retencyjnego wraz z instalacją nawadniającą.
Prace objęte umową mają zostać zakończone do 31.12.2013r.
- Umowa dotycząca budowy pierwszych domów
W dniu 14.04.2013r. Spółka podpisała z firmą TOP BUD z siedzibą w Warszawie, umowę na wybudowanie z jej własnych środków 8 domów jednorodzinnych na terenie kwartału pokazowego, zgodnie z przygotowanym projektem i uzyskanym przez spółkę pozwoleniem na

budowę, na gruntach należących do spółki. Umowa uściśla zasady współpracy obu podmiotów, szczególnie w kwestiach wspólnej promocji inwestycji, pozyskiwania klientów, oraz zbycia praw do zrealizowanych budynków i wspólnych rozliczeń.

→ Koncepcja parku przy pierwszym kwartale

W dniu 19.04.2013r. Spółka zaakceptowała koncepcję parku, którego miejsce przewidziane jest przy pierwszym kwartale dzielnicy Centrum.

→ Umowa na budowę pierwszej kamienicy

W dniu 27.05.2013r. zawarto umowę na budowę kamienicy w pierwszym kwartale Centrum. Projekt kamienicy obejmuje 26 mieszkań oraz lokale handlowo – usługowe na parterze.

→ Koncepcja realizacji kolejnego kwartału Centrum

Spółka zleciła wykonanie dwóch koncepcji zabudowy kolejnego kwartału inwestycji.

→ Park czystych technologii (ang: CleanTech Park)

Spółka przygotowuje projekt zagospodarowania dla 22 ha dla przestrzeni biznesowej sprzyjającej innowacyjności oraz przyjaznej środowisku. Spółka chce zaprosić do współpracy instytucje naukowe i badawcze, które będą działać wspólnie z prywatnymi przedsiębiorcami w poszukiwaniu technologii i rozwiązań zrównoważonych. Park czystych technologii to nowatorskie przedsięwzięcie, w którym idee naukowe przekładane są na świat biznesu, gdzie początkujące firmy (ang: start up) wspierane wiedzą i kapitałem inwestorów, stają się dochodowymi podmiotami. Chmielowskie Sp. z o.o. ma pełnić rolę koordynatora i zarządcy projektu. W poszukiwaniu inwestorów i najemców parku czystych technologii, Siewierz Jeziorna skorzysta z doświadczenia i kompetencji specjalistów w tym zakresie. Na obszarze 22 ha miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego budowę ok 90 tys. m2 powierzchni komercyjnej.

Działania po dniu bilansowym:

→ Działalność społeczna

Spółka i Gmina zorganizowały półkolonie żeglarskie dla młodzieży. Przez cały miesiąc na Zalewie Przeczycko-Siewierskim, który przylega do terenu Spółki w sztuce żeglarskiej, na małych jachtach sportowych przeszkolonych zostało 60 uczestników.

→ Budowa sieci energetycznej

Spółka zawarła w dniu 3.07.2013r. akt notarialny z operatorem energii elektrycznej, którego przedmiotem było: ustanowienie służebności gruntowej dla zabezpieczenia dojazdu do stacji transformatorowej, służebności przesyłu linii zasilającej I kwartał inwestycji oraz sprzedaży działki z przeznaczeniem na stację transformatorową.

→ Sprzedaż powierzchni pod budowę pierwszej kamienicy

Chmielowskie (sprzedająca) i Forest Hill (nabywca), (spółki z Grupy Kapitałowej), zawarły w dniu 30.07.2013r. przedwstępną umowę sprzedaży terenu o powierzchni 1 548 m kw, z przeznaczeniem na budowę pierwszej kamienicy w projekcie Siewierz –Jeziorna.

Na podstawie zawartej umowy sprzedająca udostępniła kupującej ww. teren w celu prowadzenia budowy wielorodzinnego budynku mieszkalnego. Forest Hill zobowiązała się do zakończenia prac budowlanych w terminie do 30.06.2014r.

Umowa sprzedaży przenosząca własność terenu ma zostać zawarta przez strony do dnia 15.01.2014r.

➤ Czynniki mające wpływ na działalność Spółki:

- ✓ Wynik rozmów z firmami budowlanymi – kolejnymi potencjalnymi partnerami do realizacji przedsięwzięcia
- ✓ Stabilny strumień środków finansowych dla realizacji podstawowych budowlanych zadań Spółki –dróg i infrastruktury
- ✓ Opracowanie materiałów sprzedażowych i marketingowych
- ✓ Rozpoczęcie sprzedaży domów

- ✓ Realizacja prac zgodnie z przyjętymi założeniami
- ✓ Terminowość świadczonych usług przez wykonawców budynków i infrastruktury (energia, gaz)
- ✓ Współpraca z Gminą w realizacji zadań leżących po jej stronie (kanalizacja)

TUP Property S.A.

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

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

Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000260991 prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS.

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

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

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

Działalność Spółki klasyfikowana jest do segmentu nieruchomości

dane w tys. zł	30.06.2013	30.06.2012
Aktywa trwałe	140 106	165 890
Aktywa obrotowe	19 786	10 122
Przychody ze sprzedaży	8 532	8 338
Zysk/ Strata netto	4 625	- 1 699

Spółka zakończyła okres sprawozdawczy zyskiem netto w wysokości 4 625 tys. zł.

Przychody z działalności operacyjnej (najem nieruchomości) wyniosły 8 532 tys. zł, zysk ze sprzedaży wyniósł 5 238 tys. zł.

Spółka poniosła koszty finansowe z tytułu odsetek w wysokości 1 084 tys. zł oraz wykazała stratę z tytułu różnic kursowych w kwocie 3 795 tys. zł (wycena kredytów zaciągniętych w euro oraz transakcji IRS). Zadłużenie Spółki wobec Banków w okresie I półrocza 2013r. zostało spłacone w kwocie 4 291 tys. zł.

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

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

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

- ➔ kurs euro i wzrost wyceny nieruchomości
(na dzień 30.06.2013 4,3292, na dzień 31.03.2013r. 4,1774, na dzień 31.12.2012r. 4,0882)
Spółka wynajmuje większość powierzchni za czynsz wyrażony w euro.
Wpływ wahania kursu euro na koniec I półrocza 2013r. w porównaniu z końcem 2012r. wyniósł 6,9 mln zł

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

→ sprzedaż nieruchomości i obniżenie wartości aktywów

Spółka zawarła umowy sprzedaży nieruchomości:

- niepracującej (niewynajętej) położonej w Zakroczymiu za cenę 4 500 tys. zł netto (zgodnie z wyceną).

- pracującej (wynajętej) w Kołobrzegu za cenę 4 896 tys. zł netto (zgodnie z wyceną).

Obydwie transakcje wpłynęły pozytywnie na cash flow oraz zmniejszenie zadłużenia Spółki wobec banku kredytodawcy na dzień publikacji raportu o kwotę 6 009 tys. zł (2 768 Zakroczym, 3 241 Kołobrzeg – spłata po dniu bilansowym).

Informacje dotyczące transakcji sprzedaży przedstawiono w dalszej części sprawozdania.

Wartość nieruchomości i projektów realizowanych w Grupie TUP					
Nieruchomości	Wartość 30.06.2013	Wartość 31.12.2012	Nakłady	Sprzedaż	Wzrost/spadek wart. nieruchomości 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
Niezabudowane	2 933	7 433		-4 500	0
SUMA	128 400	130 665	0	-9 253	6 988
Projekty TUP Property w realizacji					
Projekty TUP Property w realizacji	8 564	6 705	1 859	0	0
Projekty w spółkach celowych (prezentowane w nieruchomościach oraz projektach inwestycyjnych)					
Projekty realizowane w Spółkach SPV	115 931	121 069	2 962	-8 100	0
Razem nieruchomości	252 895	258 439	4 821	-17 353	6 988

Dane na dzień 30.06.2013r.

* 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.

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

→ 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.

→ 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).

✚ Umowy i decyzje administracyjne dotyczące nieruchomości

→ Istotny najemca w galerii Handlowej City Point

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

→ Warunki zabudowy dla Galerii City Point Tychy

Prezydent Miasta Tychy po ponownym rozpatrzeniu wniosku oraz uwzględnieniu wskazań organu II instancji zapisanych w decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego, wydał w dniu 30 stycznia 2013r. decyzję o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji City Point w Tychach należącej do TUP Property S.A. Inwestycja TUP Property S.A. dotyczy rozbudowy galerii handlowej City Point. Szacunkowo powierzchnia nieruchomości może zostać zwiększona o około 2 200 m kw, a przychody o około 20%.

✚ Aneksy z Bankiem Zachodnim WBK S.A.

→ W dniu 27 lutego 2013r. TUP Property S.A. (Spółka, Kredytobiorca), zawarła z Bankiem Zachodnim WBK S.A. (Kredytodawca), aneks do umowy kredytowej z dnia 18 grudnia 2007r. Aneks został zawarty w związku z koniecznością uzyskania dodatkowych opinii prawnych. Strony postanowiły o przedłużeniu terminu trwania umowy kredytowej do dnia 7 czerwca 2013r. Kwota kredytu na dzień 27 lutego 2013r. wynosiła 6 898 tys. euro. (na dzień przekazania raportu za I kwartał 2013r. wynosiła 6 829 tys. euro).

→ W związku z ww., w dniu 7 czerwca 2013r. TUP Property zawarła z Bankiem Zachodnim WBK S.A., kolejny aneks do umowy kredytowej o następujących wcześniej ustalonych promesą parametrach:

Termin spłaty – 31.12.2014r.

Koszt kapitału – EURIBOR 1M powiększony o marżę banku w zależności od wysokości kwoty kredytu

Zabezpieczenie – zwyczajowe dla tego rodzaju transakcji w szczególności:

- Umowna zwykła hipoteka łączna w kwocie 6 806 tys. euro
- Umowna kaucyjna hipoteka łączna do kwoty 1 400 tys. euro
- Cesja należności z tytułu umów najmu nieruchomości Kredytobiorcy objętych tą umową kredytową oraz zabezpieczenie płatności czynszu
- Zastaw rejestrowy i finansowy do kwoty 10 209 tys. euro na wierzytelnościach z rachunków bankowych
- Poręczenie wg prawa cywilnego udzielone przez TUP S.A. wraz z oświadczeniem TUP S.A. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz Banku co do zobowiązań wynikających z umowy poręczenia, do kwoty 10 209 tys. euro.
- Zawarcie transakcji IRS stanowiącej instrument zabezpieczający przed ryzykiem zmiany stopy procentowej, na wartość 75% kwoty kredytu.

Na dzień zawarcia aneksu kwota kredytu wynosiła 6 806 tys. euro.

Na dzień przekazania raportu za I półrocze 2013r, kwota kredytu wynosi 6 012 tys. euro.

Podmioty zależne od TUP Property S.A.:

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

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

Spółka klasyfikowana jest do segmentu nieruchomości.

Spółka została powołana jako celowa przeznaczona do realizacji projektu inwestycyjnego, jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości w Katowicach przy ul. Bażantów o powierzchni 11 358 m², dla której posiada pozwolenie na budowę pawilonu handlowo-usługowego o powierzchni 3 300 m² wraz z dojazdem i infrastrukturą. W okresie I półrocza 2013r. i poprzednich okresach prace dotyczące budowy centrum handlowego nie zostały rozpoczęte. Nieruchomość jest przeznaczona do sprzedaży.

→ Zmiana formy własności nieruchomości

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

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

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

Spółka klasyfikowana jest w segmencie nieruchomości.

Kino-Centrum Fordon jest spółką celową powołaną przez TUP S.A. i Miasto Bydgoszcz do realizacji projektu inwestycyjnego w dzielnicy Miasta Bydgoszczy – Fordon o nazwie „City Point Fordon” (projekt i budowa wielofunkcyjnego obiektu o charakterze rozrywkowym i handlowym). Z powodu opóźnień w uchwaleniu przez Miasto Bydgoszcz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dedykowanego realizacji przedsięwzięcia, Spółka nie miała możliwości podjęcia owocnych negocjacji w sprawie pozyskania operatora kinowego. Biorąc pod uwagę ww czynniki oraz rozwój komercyjny innych terenów miejskich i ekonomiczne uwarunkowania projektu, Spółka do dnia publikacji raportu za I półrocze 2013r. nie podjęła realizacji przedsięwzięcia. TUP S.A. po włożonej pracy w przygotowanie projektu i opracowanie koncepcji, gotowe jest do sprzedaży projektu.

Projekty i nieruchomości ww. spółek tj.: TUP Property i jej podmiotach zależnych, zgodnie z przyjętą strategią działalności TUP S.A. przeznaczone są do sprzedaży.

- Czynniki mające wpływ na działalność Spółek do momentu sprzedaży ich nieruchomości i projektów:
 - ✓ efektywne zarządzanie posiadanym majątkiem
 - ✓ sytuacja na rynku nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych
 - ✓ wzrost lub spadek wartości posiadanych nieruchomości
 - ✓ wyjście z inwestycji przygotowanych do sprzedaży

Pozostałe Spółki należące do portfela inwestycyjnego TUP S.A, oraz podmioty stowarzyszone

Podmioty zależne

 Forest Hill Sp. z o.o.

Podmiot zależny od TUP S.A. z siedzibą w Ożarowie Mazowieckim, ul. Konotopska 4. Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000055412, prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Poznaniu, XXI Wydział Gospodarczy KRS.

Na dzień przekazania raportu kapitał zakładowy Spółki wynosi 12 475 000 zł i dzieli się na 124 750 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy (W KRS trwa procedura rejestracji obniżenia kapitału zakładowego do kwoty 2 000 000 zł)

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

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

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

Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego nieruchomość przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Nieruchomość (2,7 ha) przeznaczona jest do sprzedaży.

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

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

Cena sprzedaży nieruchomości wyniosła 8 000 tys. zł netto. Do dnia publikacji raportu Forest Hill Sp. z o.o. otrzymała od Murapol S.A. kwotę 6 724 tys. zł brutto. Pozostała część ceny płatna do 31 grudnia 2013r. Tytułem zabezpieczenia płatności Murapol S.A. poddał się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego na okoliczność płatności rat. Forest Hill ma także prawo naliczania odsetek umownych w przypadku nieterminowej zapłaty rat przez Nabywcę.

Po dniu bilansowym Chmielowskie (sprzedająca) i Forest Hill (nabywca), (spółki z Grupy Kapitałowej), zawarły w dniu 30.07.2013r. przedwstępną umowę sprzedaży terenu o powierzchni 1 548 m kw, z przeznaczeniem na budowę pierwszej kamienicy w projekcie Siewierz –Jeziorna.

Informacje dotyczące transakcji przedstawiono wraz z prezentacją wydarzeń związanych ze Spółką Chmielowskie Sp. z o.o.

Roda Sp. z o.o. w likwidacji

Podmiot zależny od TUP S.A. z siedzibą w Środzie Wielkopolskiej, ul. Mała Klasztorna 3.

Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000019611 prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Poznaniu, XXI Wydział Gospodarczy KRS.

Działalność spółki prezentowana jest w segmencie nieruchomości.

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

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

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

Warunki zabudowy dla inwestycji obejmują zmianę sposobu użytkowania budynku pofabrycznego na budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalem usługowym.

Na dzień bilansowy wykonano następujące prace:

- sporządzono dokumentację architektoniczno-budowlaną, konstrukcyjną i branżową;
 - uzgodniono projekt z Wojewódzkim Konserwatorem zabytków
 - uzyskano prawo do dysponowania gruntem na cele budowlane dla działek, które sąsiadują z projektem;
 - spółka, zgodnie z wymaganiami określonymi w warunkach zabudowy dla nieruchomości, stara się o zapewnienie miejsc parkingowych dla przyszłych mieszkańców realizowanej inwestycji.
- Jest to czynnik niezbędny do uzyskania pozwolenia na budowę.

Trwają prace mające na celu złożenie dokumentów i uzyskanie pozwolenia na budowę.

Zgodnie z przyjętą strategią Spółki, po złożeniu wniosku o pozwolenie na budowę, projekt rewitalizacji nieruchomości w Środzie Wielkopolskiej będzie przeznaczony do sprzedaży.

Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.

dane w tys. zł	30.06.2013	30.06.2012
Aktywa trwałe	2 033	2 072
Aktywa obrotowe	468	508
Przychody ze sprzedaży	829	854
Zysk/ Strata netto	66	46

Podmiot zależny od TUP S.A. z siedzibą w Nieporęcie. Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000004257 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS.

Spółka zajmuje się prowadzeniem portu śródlądowego, zlokalizowanego na malowniczo położonym terenie rekreacyjnym nad Zalewem Zegrzyńskim. Spółka oferuje wachlarz usług turystyczno-rekreacyjnych.

Działalność spółki klasyfikowana jest do segmentu działalności sport i rekreacja.

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

W dniu 31.10.2013r. wygasa krótkoterminowa umowa najmu terenu na którym Spółka prowadzi działalność. Właścicielem nieruchomości jest Gmina Nieporęt, która po dniu bilansowym tj. 11 lipca 2013r. podjęła decyzję o zarządzaniu portem we własnym zakresie.

Działalność Spółki Port Nieporęt zostanie przeniesiona do Siewierza nad Zalew Przeczycko-Siewierski, gdzie Chmielowski Sp. z o.o. (z grupy kapitałowej TUP), realizuje projekt Siewierz Jeziorna.

Podmioty stowarzyszone

X-press Couriers Sp. z o.o.

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

Spółka świadczy usługi kurierskie o zasięgu lokalnym w największych aglomeracjach miejskich.

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

Spółka kontynuuje działania związane z realizacją przyjętej w ubiegłych okresach strategii polegającej na pozyskiwaniu partnerów i otwieraniu punktów obsługi klienta X-store.

Powszechna Agencja Informacyjna PAGI S.A.

Podmiot stowarzyszony z siedzibą w Warszawie, ul. Odrowąża 13.

Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000063315 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS.

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

Duncon Bikes Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej

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

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

Krajowy Rejestr Sądowy dokonał w dniu 22.02.2013r. wpisu dotyczącego ustanowienia tymczasowego nadzorca sądowego, celem zabezpieczenia majątku Spółki. Wpis dotyczy toczącego się postępowania upadłościowego.

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

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

2. Ryzyka i zagrożenia oraz zarządzanie ryzykiem finansowym

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

Poniżej zaprezentowano główne rodzaje ryzyka i niepewności, które wpływają na podmiot dominujący oraz podmioty zależne i stowarzyszone. Zarząd dokłada wszelkich starań aby niwelować możliwości wystąpienia któregoś z niżej wymienionych ryzyk.

→ Ryzyko inwestycyjne i płynności

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

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

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

Zidentyfikowane ryzyko płynności w Grupie kapitałowej związane głównie z sytuacją Spółek TUP, TUP Property, Chmielowskie wskazuje na niepewność kontynuacji działalności tych podmiotów. Zarząd prowadzi działania zmierzające do zredukowania ryzyka płynności i uważa, że zostanie ono wyeliminowane w istotnym stopniu i z dużym prawdopodobieństwem w najbliższej przyszłości, jednak pewności takiej nie ma.

→ Ryzyko podatkowe renty planistycznej

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

→ Ryzyko otoczenia ekonomicznego i makroekonomiczne

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

Działając w kierunku zmniejszenia prawdopodobieństwa negatywnych skutków tego ryzyka, spółki działają z uwzględnieniem możliwości otoczenia rynkowego i uwzględniają we współpracy partnerstwo publiczno-prywatne.

Nieodłącznym elementem ryzyka w działalności TUP są także ryzyka firm należących do portfela inwestycyjnego Spółki. Ryzyka występujące w spółkach zależnych są w przeważającej mierze tożsame, jednak dotyczą odmiennych sfer w zależności od prowadzonej działalności:

Chmielowskie Sp. z o.o.

→ Ryzyko wyceny i inwestycyjne

Wycena posiadanej nieruchomości sporządzona przez rzeczoznawcę bazuje na obecnych wskaźnikach dotyczących cen ziemi i nieruchomości na rynku śląskim, cen materiałów budowlanych oraz

założeniach strategicznych projektu. Ryzyko wyceny dotyczy zarówno zmian na rynku nieruchomości, wahań cen materiałów budowlanych oraz harmonogramu i zasad realizacji projektu.

Projekt Spółki obarczony jest ryzykiem powodzenia inwestycji. Spółka ogranicza ryzyko opierając się na doświadczeniach zagranicznych firm, które zrealizowały już tego typu projekty. Dodatkowo Spółka korzysta z doradztwa wysokiej klasy specjalistów z dziedziny projektowania i architektury, czynnie współpracuje z władzami miejskimi terenu inwestycyjnego. Minimalizowanie ryzyka inwestycji polega także na działaniu z zasadami zrównoważonego rozwoju i potrzebami przyszłych mieszkańców Siewierz- Jeziorna, przy uwzględnieniu interesu Spółki i akcjonariuszy TUP S.A.

→ Ryzyko konkurencji

Rozwój realizacji podobnych projektów obecnie niedostępnych na rynku śląskim mógłby ograniczyć rynek dla produktów proponowanych w projekcie.

→ Ryzyko realizacji inwestycji

Ryzyko związane jest ze skłonnością rynku i jednostek samorządowych do zaangażowania się w realizację projektu w zakresie współpracy przy budowie, realizacji koncepcji zgodnie z harmonogramem, zakupu nieruchomości przez finalnych odbiorców, finansowania inwestycji ze strony samorządowej, instytucji kredytowych (przyszli mieszkańcy) lub inwestorów.

Czynniki te mogą znaleźć odzwierciedlenie w koszcie, czasie realizacji czy możliwości pozyskania kapitału. W ocenie Zarządu w obecnej sytuacji rynkowej ryzyko to może się zrealizować. Zarząd minimalizuje prawdopodobieństwo wystąpienia ryzyka współpracując z instytucjami samorządowymi, poszukując kompetentnych partnerów w realizacji projektu oraz prowadząc stały nadzór nad jego realizacją.

TUP Property S.A.

→ Ryzyko płynności

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

→ Ryzyko wyceny nieruchomości inwestycyjnych

Ryzyko wyceny metodą dochodową nieruchomości inwestycyjnych oraz wyceny kredytów udzielonych w Euro jest ze sobą w części równoważone. Na dzień 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

→ Ryzyko stopy procentowej i walutowe

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

→ Ryzyko związane z prawem użytkowania wieczystego nieruchomości

Stan własności części nieruchomości należących do portfela TUP Property S.A. obejmuje użytkowanie wieczyste. Spółka (a pośrednio najemcy nieruchomości), wnosi opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Ryzyko związane z prawem użytkowania wieczystego dotyczy stawek ustanawianych przez miasta za użytkowanie wieczyste a także stawek związanych z przekształcaniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Spółka dąży do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności posiadanych nieruchomości.

Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.,

→ Ryzyko prowadzonej działalności

Umowa najmu terenu, na której Spółka prowadzi działalność wygasa 31.10.2013r. Gmina Nieporęt podjęła decyzję o zarządzaniu portem we własnym zakresie. Ryzyko prowadzonej przez Spółkę działalności zostało wyeliminowane poprzez postanowienie jej przeniesienia do Siewierza nad Zalew Przeczyczo – Siewierski. W ocenie Spółki jej działalność będzie prowadzona w niezmnieszonej zakresie, jednak w początkowym etapie działania pewności takiej nie ma.

→ Ryzyko konkurencji

Spółka zmagą się z ryzykiem konkurencji, z uwagi na ośrodki położone w sąsiedztwie Spółki nad Zalewem Zegrzyńskim, świadczące usługi o podobnym charakterze. Celem sprostania warunkom konkurencyjności Spółka w latach ubiegłych inwestowała w wysokiej klasy sprzęt, wyposażenie portu, profesjonalną obsługę, jakość świadczonych usług portowych, rekreacyjnych i noclegowych.

Ryzyko konkurencji zostanie wyeliminowane po przeniesieniu działalności do Siewierza, gdzie nad Zalewem Przeczyczo - Siewierskim nie rozwinęła się różnorodna i profesjonalna oferta usług rekreacyjno-portowych.

3 . Sezonowość i cykliczność działalności

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

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

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

III POZOSTAŁE INFORMACJE

1. Prognozy wyniku finansowego

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

Spółka nie publikowała prognozy wyniku finansowego.

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

W okresie I półrocza 2013r. jak i poprzednich okresach TUP S.A. nie emitowała nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych, nie miała też miejsca spłata lub ich wykup. TUP S.A. realizuje Program Motywacyjny II skierowany do Zarządu oraz kadry kierowniczej Spółki TUP S.A. oraz spółek z Grupy Kapitałowej TUP S.A.

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

nominalnej 1,00 zł, wyemitowanej w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego. Do dnia publikacji raportu za I półrocze 2013r. osoby uprawnione nie skorzystały z uprawnienia nabycia akcji w ramach programu motywacyjnego II.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 26 czerwca 2013r. podjęło uchwałę w sprawie Programu Motywacyjnego III na lata 2014-2020. Celem uchwalenia programu jest podtrzymanie istnienia w Spółce mechanizmu motywacyjnego dla osób odpowiedzialnych za zarządzanie i rozwój Grupy Kapitałowej. Osoby uczestniczące w Programie Motywacyjnym III będą uprawnione do nabycia w latach 2014-2016 warrantów subskrypcyjnych. Spółka wyemituje w trzech transzach 300 000 warrantów subskrypcyjnych serii C, uprawniających do objęcia akcji zwykłych serii H spółki o wartości nominalnej 1 zł każda, po cenie emisyjnej równej kursowi zamknięcia akcji Spółki z sesji GPW w dniu zawarcia Umowy uczestnictwa w programie. Wykonanie praw z warrantów będzie mogło nastąpić odpowiednio dla każdej transzy do 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022r.

3. Informacje o dywidendzie

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

W okresie I półrocza 2013r. i do końca 2013r. nie będzie miała miejsca wypłata dywidendy.

4. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

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

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

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

→ Umów pożyczek zawartych w ramach Grupy Kapitałowej celem realizacji poszczególnych projektów, oraz

→ Umowy o zarządzanie przez TUP S.A. Spółką celową TUP Property S.A.

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

Nie miały miejsca istotne transakcje z jednostkami powiązanymi ze Spółką osobowo.

5. Postępowania sądowe

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

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

Wierzytelność „Modena Park”:

Pozew w sprawie „Modena Park”

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

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

Egzekucja z nieruchomości

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

Zabezpieczenia należności „Modena Park”

1. Postanowienie Sądu o nadaniu klauzuli wykonalności na art. 5 aktu notarialnego z dnia 24 czerwca 2010r., co do obowiązku zapłaty Spółce TUP kwoty 31 mln zł, tytułem płatności Należności powiększonej o odsetki. Modena Park poddała się egzekucji płatności Należności w trybie Art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do maksymalnej kwoty 31 mln zł. Akt notarialny z dnia 24 czerwca 2010r. stanowił porozumienie co do warunków spłaty należności, uznania długu i oświadczenie o poddaniu się egzekucji.
2. Hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 31 mln zł na sprzedanych nieruchomościach, na drugim miejscu po hipotece na rzecz Banku Kredytodawcy Dłużniczki.
3. The Letter of Comfort – dokument z dnia 13.11.2007r. gwarantujący, że Grupa Kapitałowa Meydan Group (właściciel spółek należących do Rodziny Meydan) wywiąże się z obowiązków wynikających z umowy sprzedaży nieruchomości Modena Park, podpisany przez osobę uprawnioną do reprezentowania Meydan Group.

 Postępowanie komornicze

Trwa postępowanie komornicze, obejmujące egzekucję 1 mln zł kwoty zadłużenia.

Spółka otrzymuje niewielkie wpływy, tytułem zajęcia wpływających należności z umów najmu, jakie Spółka Dłużniczka Modena Park zawarła z najemcami naniesień znajdujących się na terenie nieruchomości objętej projektem Modena Park.

 Wniosek dotyczący rozszerzenia egzekucji komorniczej

W dniu 8 kwietnia 2013r. Zarząd TUP S.A. wniósł do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym wniosek o rozszerzenie egzekucji komorniczej do kwoty 31mln zł i skierowanie jej również do składników majątku Dłużnika tj. Modena Park Sp. z o.o. Majątek Dłużnika stanowi nieruchomość położona w Poznaniu, która była przedmiotem umowy sprzedaży zawartej pomiędzy Wierzycielem i Dłużnikiem 30 kwietnia 2008r. Jednym z zabezpieczeń płatności wierzycielności 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.

6. Poręczenia i gwarancje

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

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

W okresie I półrocza 2013r. w Grupie Kapitałowej obowiązywały 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

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

IV OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

Oświadczenie o rzetelności sporządzenia sprawozdań finansowych

Prezes Zarządu TUP S.A. Robert Jacek Moritz oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, półroczne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe za I półrocze 2013r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową TUP S.A. i jej Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy, oraz że sprawozdanie z działalności TUP S.A. i jej Grupy Kapitałowej zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji TUP S.A. i Grupy Kapitałowej, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

Oświadczenie dotyczące podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Prezes Zarządu TUP S.A. Robert Jacek Moritz oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący przeglądu skróconego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2013r., został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący przeglądu tych sprawozdań, spełniali warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu półrocznego skróconego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Robert Jacek Moritz

Prezes Zarządu

Warszawa, 13.08.2013r.