



**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI**  
**RADY NADZORCZEJ TUP S.A.**  
**w 2008 roku**

Warszawa 08.05.2009r.

## **Spis treści**

1. Zagadnienia osobowe i organizacyjne Rady Nadzorczej.....	3
2. Badanie bilansu oraz rachunku strat i zysków .....	4
3. Problematyka organizacji i zarządzania .....	4
a) problemy związane z prawidłowym działaniem jej organów .....	4
b) plany rozwoju Spółki.....	4
c) bieżące wyniki finansowe .....	4
d) zamiary inwestycyjne Zarządu .....	4
4. Ocena pracy Zarządu .....	6
5. Podsumowanie .....	6

Sprawozdanie niniejsze odzwierciedla główne kierunki działalności Rady Nadzorczej TUP S.A. w roku 2008 w związku z pełnionymi przez ten organ czynnościami nadzorczymi i kontrolnymi nad Spółką.

## **1. Zagadnienia osobowe i organizacyjne Rady Nadzorczej**

W skład Rady Nadzorczej Spółki na początku okresu sprawozdawczego wchodził:

1. Lesław Moritz - Przewodniczący
2. Wojciech Babicki - Członek
3. Andrzej Łyko - Członek
4. Erwin Plichciński - Członek
5. Michał Radziwiłł - Członek

W lutym 2008 r. Pan Michał Radziwiłł zgłosił swoją rezygnację z udziału w pracach Rady Nadzorczej i wniosek ten został przyjęty na posiedzeniu odbytym w dniu 26.03.2008 r.

Jednocześnie na tym dniu Rada Nadzorcza wykorzystując swoje uprawnienia wynikające z Art. 13a pkt.6 Statutu Spółki dokooptowała do swego grona Pana Władysława Sobańskiego.

Z kolei na odbytym w dniu 06.05.2008r. Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu TUP S.A. nastąpiły wybory uzupełniające skład Rady, w wyniku których Pan Władysław Sobański został Członkiem Rady na kolejny - ostatni rok kadencji tego ciała.

W wyniku późniejszego ukonstytuowania się Rady, Pan Władysław Sobański uzupełnił skład Komitetu ds. Audytu, i w tej sytuacji komitety reprezentowane były:

- Komitet ds. Wynagrodzeń w osobach: Pana L. Moritza  
Pana E. Plichcińskiego
- Komitet ds. Audytu w osobach : Pana E. Plichcińskiego  
Pana W. Sobańskiego

Zgodnie z złożonymi oświadczeniami 3 z pośród 5 członków Rady Nadzorczej spełniało kryteria niezależności w stosunku do Spółki i pozostałych podmiotów pozostających w istotnym powiązaniu z TUP S.A.

Rada wykonywała swoje funkcje na zwoływanych posiedzeniach oraz poprzez delegowanie swoich członków do pracy w komitetach. W roku 2008 Rada odbyła łącznie 7 posiedzeń, w następujących terminach:

26 lutego	2008
26 marca	2008
23 kwietnia	2008
06 maja	2008
22 czerwca	2008
19 sierpnia	2008
20 listopada	2008

Ogółem w okresie roku 2008 Rada Nadzorcza podjęła 18 uchwał, w tym 3 uchwały zostały podjęte w trybie obiegowym.

Przebieg wszystkich spotkań był protokołowany, zaś powstałe w oparciu o te zapisy dokumenty przyjmowano i akceptowano na kolejnych spotkaniach Rady.

Frekwencja na odbytych posiedzeniach pozwalała na podejmowanie prawomocnych uchwał.

W obradach Rady zawsze uczestniczył Prezes Zarządu Spółki oraz w miarę potrzeb, inne zaproszone osoby.

Niezależnie od spotkań oficjalnych, poszczególni członkowie Rady brali udział w spotkaniach, naradach i różnego rodzaju konsultacjach dotyczących bieżących spraw Spółki i Grupy Kapitałowej.

Komitety Rady Nadzorczej opracowały 4 wystąpienia dotyczące zakresu tematycznego celów, do jakich zostały powołane.

## **2. Badanie bilansu oraz rachunku strat i zysków**

Uchwałą z dnia 01.07.2008r. - po zapoznaniu się z opinią Zarządu i Komitetu Audytu, badanie wyników finansowych TUP S.A i Grupy Kapitałowej (odnoszących się do danych za rok 2008) powierzono firmie Sarnowski & Wiśniewski Spółka Audytorska z Poznania.

Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 10.02.2009r. zapoznała się z wynikami osiągniętymi przez Spółkę w roku obrachunkowym 2008, z których podstawowe wartości i wskaźniki przedstawiają się następująco:

1. Przychody ..... 2 633 tys. zł
2. Zysk brutto..... 199 tys. zł
3. Zysk netto..... 7 611 tys. zł
4. Zysk na jedną akcję zwykłą. ... 0,50 zł

Mimo, że dane te w istotny sposób odbiegają od efektów lat poprzednich Rada przyjęła je jako prawidłowe. Należy bowiem podkreślić, że wpływ na wyniki finansowe TUP S.A. (osiągane w poszczególnych latach) mają przede wszystkim: aktualne wyceny spółek wchodzących w skład portfela, a także rezultaty osiągnięte w drodze finalizowania i sprzedaży poszczególnych projektów inwestycyjnych. Z tych względów realizowanie wysokich marż (zysków) występuję cyklicznie i jest to zjawisko normalne, nie niosące za sobą specjalnych zagrożeń.

W związku z tym Rada Nadzorcza zaakceptowała wniosek Zarządu dotyczący propozycji podziału wypracowanego w roku 2008 zysku, który proponuje by zysk przeznaczyć na wypłatę dywidendy i zasilenie kapitału zapasowego.

## **3. Problematyka organizacji i zarządzania**

Podstawowymi zagadnieniami stanowiącymi szczególne zainteresowanie Rady były:

- a) **problemy związane z prawidłowym działaniem jej organów**
- b) **plany rozwoju Spółki**
- c) **bieżące wyniki finansowe**
- d) **zamiary inwestycyjne Zarządu**

### **Ad pkt. a**

Rada Nadzorcza pozytywnie zaopiniowała propozycje zmian w Statucie, a z kolei - przyjęła w trybie pisemnym Uchwałą nr 01.09.2008 r., zatwierdziła jednolity tekst tego dokumentu. W trakcie posiedzenia odbytego w dniu 30.07.2008r. Rada przyjęła pakiet regulacji wewnętrznych odpowiednio zmieniając Regulaminy pracy Zarządu, Rady oraz Komitetów Audytu i Wynagrodzeń.

W ramach usprawniania systemu kontroli i zarządzania w TUP i poszczególnych firmach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej wdrożono szereg posunięć organizacyjnych i procedur gwarantujących skuteczne identyfikowanie ryzyk i eliminowanie stwierdzonych nieprawidłowości. Do tych rozwiązań zaliczyć należy ujednoczenie polityki rachunkowości, zasad sprawozdawczości i ewidencji księgowej. Usystematyzowano model raportowania finansowego dla potrzeb wewnętrznych i zewnętrznych. W tym ostatnim zakresie dokonano istotnej zmiany polegającej na zaniechaniu dotychczasowej metody prezentacji tylko wyników zagregowanych (łącznie TUP + Grupa Kapitałowa) i wprowadzeniu raportowania także indywidualnych wyników poszczególnych jednostek. Z tych względów wdrażane są procedury podziału obowiązków i kompetencji służb finansowych i zarządów poszczególnych spółek.

Mimo braku wyodrębnionej w strukturach Spółki jednostki audytu wewnętrznego, Rada pozytywnie ocenia aktualny system kontroli wewnętrznej. Funkcje kontrolne wpisane są w zakres zadań kontrolera finansowego oraz do obowiązków kierowników poszczególnych jednostek organizacyjnych. Rada podziela opinię Zarządu, że przy stosunkowo małych (jak dotychczas) rozmiarach Spółki i Grupy Kapitałowej tworzenie dodatkowego pionu audytu nie jest celowe i byłoby zbyt kosztowne. Podobne stanowisko zajmuje Rada w odniesieniu do systemu zarządzania ryzykiem, które to zadanie w TUP wykonuje bezpośrednio Zarząd. Zdaniem Rady obszary ryzyka zostały zidentyfikowane poprawnie i wyczerpująco.

Posiedzenia i prace Komitetu Wynagrodzeń poświęcone były opracowaniu projektu związanego z ustaleniem zasad wynagradzania Prezesa Zarządu (obowiązujących w okresie kolejnej kadencji).

Komitet Audytu zgodnie ze swoim regulaminowym obowiązkiem, po analizie dokumentów przedstawionych przez Zarząd, oraz przeprowadzeniu dyskusji z biegłymi rewidentami badającymi wyniki jednostkowe i skonsolidowane przygotował pisemne sprawozdanie z wyników oceny sprawozdania finansowego Spółki oraz z wyników oceny skonsolidowanego sprawozdania finansowego i działalności Grupy Kapitałowej za rok 2008.

W okresie sprawozdawczym Rada w zakresie swojego działania stosowała i przestrzegała zasad Ładu Korporacyjnego obowiązującego spółki notowane na GPW, czego dowodem było opublikowanie w dniu 26.02.2009 r. wspólnego z Zarządem komunikatu o przyjęciu i wdrożeniu przez Spółkę kolejnych zasad Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW.

Jednocześnie Rada systematycznie monitorowała system komunikowania się Spółki z akcjonariatem – szczególnie pod względem jego watorów merytorycznych. Na podstawie analizy przekazywanych na rynek publiczny komunikatów, ich wagi, treści i częstotliwości, Rada uznaje, że Zarząd prawidłowo wywiązywał się z obowiązku rzetelnego informowania akcjonariuszy o wszystkich istotnych zdarzeniach mogących mieć wpływ na kurs akcji TUP S.A. i decyzje inwestycyjne dotychczasowych Akcjonariuszy i potencjalnych inwestorów.

### **Ad pkt. b**

Podstawowe kierunki działalności i obszary zaangażowania TUP S.A. oraz poszczególnych spółek Grupy Kapitałowej - planowane na rok 2009, zbieżne są z informacjami zawartymi w Sprawozdaniach Zarządu Spółki i Grupy Kapitałowej oraz przyjętą długoterminową strategią działalności.

Kierunki działalności i obszary zaangażowania kapitałowego były przedmiotem dyskusji na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 26.03.2008 r.

W wyniku przeprowadzonej w roku 2007 emisji nowych akcji oraz sprzedaży projektu Modena, Grupa Kapitałowa uzyskała możliwość nabycia nowych atrakcyjnych nieruchomości, zwiększając równocześnie kapitały własne do poziomu zapewniającego płynne finansowanie swojej aktywności. Ponadto - w celu dalszego dywersyfikowania prowadzonej działalności poczyniono inwestycje w nowe podmioty nabywając wszystkie lub część ich udziałów ( m.in.: TG Investments Sp. z o.o., Duncon Bikes Sp. z o.o., X-press Couriers Sp. z o.o.)

Rada wspólnie z Zarządem analizowała działania związane z nabywaniem nieruchomości, podejmowaniem nowych inicjatyw i realizowaniem konkretnych przedsięwzięć. Korzystając ze swoich uprawnień Rada prezentowała swoje stanowisko w sprawie szeregu projektów m.in.: wyrażając zgodę na przejęcie udziałów i inwestycje w Chmielowskie Sp. z o.o. opiniując pozytywnie projekty zaangażowania się w działalność spółek Duncon Bikes Sp. z o.o., X-press Couriers Sp. z o.o., czy zakup nieruchomości w Pruszkowie.

W ciągu całego roku, Rada monitorowała postęp prac związanych z planowaną inwestycją spółki Chmielowskie - polegającą na zainicjowaniu budowy miasteczka ekologicznego pod Siewierzem.

Szczególnie dużo czasu poświęcono dyskusjom na temat angażowania się w projekty, których zrealizowanie wiązało się z poniesieniem podwyższonego ryzyka. Dotyczyło to m.in.: zasadności i warunków przejęcia firm Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Drogowych i Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Inżynieryjnych (wspólną decyzją Rady i Zarządu postanowiono projektów tych nie kontynuować) oraz realizacji projektu „Tarnowskie Góry” (zakup nieruchomości i budowa centrum logistycznego) – mimo istotnych zalet tego projektu z przyczyn merytorycznych, niezależnych od TUP, podjęto wspólną decyzję o wycofaniu się z realizacji tego projektu.

### **Ad pkt. c**

W ramach swoich ustawowych i statutowych uprawnień, Rada Nadzorcza sprawowała bieżący nadzór nad działalnością Spółki, dokonując okresowych analiz osiągniętych przez TUP wyników finansowych.

W trakcie swoich posiedzeń, Rada zajmowała się omawianiem bieżącej sytuacji Spółki, jej wyników finansowych oraz sytuacji w poszczególnych firmach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej.

Objektami wyjątkowego zainteresowania członków Rady były dwie spółki produkcyjne tj. Roda i Euroconstruction, których wyniki w roku 2008 stawały pod znakiem zapytania dalszą celowość ich utrzymywania w portfelu TUP S.A. Wdrożone w drugim półroczu 2008r. w obu firmach programy oszczędności, redukcji kosztów i zintensyfikowania akwizycji, przyniosły zdecydowaną poprawę sytuacji - co należy uznać za sukces Zarządu i kadry kierowniczej obu przedsiębiorstw. Wdrożone

procedury przyniosą zdaniem Rady Nadzorczej pozytywne, wymierne rezultaty w przyszłych okresach działalności.

#### **Ad pkt d**

Na szczególne uwagę, zdaniem Rady, zasługuje – konsekwentnie realizowana koncepcja rozwoju Spółki oparta na zasadach;

- zarządzania wiedzą wspartą inwestycjami z kapitałów własnych.
- wyważonego korzystania z dźwigni finansowych oraz wszelkich innych instrumentów i źródeł obcego finansowania.
- realizowania zysku po zakończonej rewitalizacji( Modena Park)
- zbycia aktywów leżących poza obszarem zainteresowania spółki (Kraszewskiego 21 S.A.)
- tworzenia portfela wynajętych nieruchomości zapewniających stabilny zysk
- podziału zaangażowania inwestycyjnego na przedsięwzięcia portfelowe oraz krótko i średnioterminowe.

Szczególne nadzieje Rada Nadzorcza wiąże z wdrożeniem zmodernizowanego systemu Living Steel, rozpoczęciem inwestycji w Siewierzu i Katowicach, kontynuacją prac związanych z wprowadzeniem w roku 2009/2010 spółki TUP Property S.A. na rynek publiczny oraz zaktywizowaniem działalności w obiekcie zlokalizowanym w Zakroczymiu.

pozytywne są także rokowania związane są z spółką X-press Couriers, która zdaniem Rady ma duże szansę na wypełnienie niszy na rynku szeroko rozumianych przesyłek kurierskich. Podobne szanse posiada Port Jachtowy Nieporęt, o ile znalezione zostanie dla terenu zajmowanego przez tą Spółkę odpowiednie, rozwiązanie formalno- prawne (obecnie spółka dzierżawi teren od Gminy)

#### **4. Ocena pracy Zarządu**

Zdaniem Rady, w minionej kadencji Zarząd zainicjował i w znacznym stopniu zrealizował różnorodne działania, których efektem było istotne przemodelowanie działalności Spółki. Scalanie w jeden współpracujący organizm różnorodnych spółek, (o zróżnicowanej strukturze organizacyjnej – prawnej, różnym zakresie aktywności itp.) przy jednoczesnym zapewnieniu tym podmiotom niezbędnej autonomii gospodarczej, wymagało znacznego nakładu pracy zarówno Zarządu jak i kadry kierowniczej.

W ocenie Rady skupiony wokół Prezesa zespół specjalistów, identyfikuje się z planami Zarządu i zapewnia właściwą realizację tych zamierzeń.

Rada Nadzorcza z satysfakcją odnotowywała pozytywne opinie o poczynaniach Zarządu - zawarte w raportach bankowych, opiniach funduszy inwestycyjnych, kolejnych artykułach prasy fachowej, audycjach radiowych i TV.

Z akceptacją Rady spotkały się też inicjowane przez Prezesa działania socjalne realizowane na rzecz społeczności lokalnych (m.in.: współpraca z Gminą Nieporęt) bądź też wspierające kulturę (np.: objęcie mecenatu premierowego przedstawienia operowego „Juliusz Cezar”).

W zgodnej opinii członków Rady Nadzorczej współpraca z Zarządem układała się bez jakichkolwiek zastrzeżeń.

Dając wyraz pozytywnej oceny dotychczasowej pracy jednoosobowego Zarządu Spółki, członkowie Rady Uchwałą z dnia 01.05.2008r. powierzyli Panu Robertowi Moritz pełnienie funkcji Prezesa Zarządu TUP S.A na okres kolejnej kadencji, a kolejnymi uchwałami wprowadzili stosowne zmiany do umowy o pracę oraz przyznali jednorazową premię.

#### **5. Podsumowanie**

Rada Nadzorcza uważa, że TUP w ciągu ostatnich trzech lat osiągnął poziom pozwalający zaliczyć firmę do czołowych podmiotów działających na rynku przedsięwzięć z zakresu rewitalizacji i szeroko rozumianych działań innowacyjnych i inwestycyjnych. Spółka posiada zróżnicowaną bazę materialną, wystarczające kapitały własne i dysponuje znacznym potencjałem intelektualnym, by realizować bieżące zadania oraz sprostać nowym wyzwaniom.

Nadto Zarząd (szczególnie w minionym roku) wykazał umiejętność modyfikowania strategii, co umożliwiło zminimalizowanie negatywnych skutków zmian - wynikających z ogólnej recesji gospodarczej.

Mimo konieczności wycofania się z niektórych istotnych projektów, Spółka osiągnęła główne założone cele i wypracowała dobry wynik finansowy.

Działalność TUP S.A. prowadzona była z zachowaniem wszelkich norm obowiązujących spółki publiczne, w tym odnoszących się do przyjętych zasad Ładu Korporacyjnego. Rada Nadzorcza nie dostrzega istotnych zagrożeń dla dalszego funkcjonowania Spółki i akceptuje wyniki roku 2008 uznając, że stanowią one podstawę do pozytywnych rokowań na przyszłość.

Prezentując Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy zawartą w niniejszym Sprawozdaniu i dokumencie "Ocena sytuacji finansowej TUP S.A. i Grupy Kapitałowej w roku 2008" własną opinię dotyczącą wyników Spółki, Rada Nadzorcza wnosi pod obrady Walnego Zgromadzenia w dniu 22 maja 2009 r. projekty uchwał, które dotyczą:

1. Zatwierdzenia sprawozdania finansowego i sprawozdania Zarządu za rok 2008. - w odniesieniu do TUP S.A. i Grupy Kapitałowej,
2. Podziału zysku netto za rok 2008 w drodze przeznaczenia zysku na zasilenie kapitału zapasowego Spółki oraz wypłatę dywidendy.
3. Udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Panu Robertowi Jackowi Moritz, za wykonywane w trakcie roku 2008 czynności zarządcze.

Jednocześnie Rada Nadzorcza stwierdza, iż w okresie sprawozdawczym prawidłowo i rzetelnie realizowała postawione przed nią cele wynikające z obowiązujących przepisów prawa.

Sprawozdanie niniejsze zostało rozpatrzone i przyjęte w drodze Uchwały na posiedzeniu Rady w dniu 8 maja 2009r. celem przedłożenia Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Spółki.

Przedstawiając powyższe Rada Nadzorcza wnosi o:

1. Przyjęcie i akceptowanie przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie treści niniejszego dokumentu,
2. Udzielenie aktualnym i byłym członkom Rady Nadzorczej absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków w roku 2008.