

## KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Raport bieżący nr

27

/

2007

Data sporządzenia: 2007-04-18

Skrócona nazwa emitenta

TUP

Temat

Ocena sytuacji Spółki przez Radę Nadzorczą.

Podstawa prawna

Inne uregulowania

Treść raportu:

Zarząd TUP S.A. działając zgodnie z zasadą 18 ładu korporacyjnego, przekazuje do publicznej wiadomości ocenę sytuacji Spółki przez Radę Nadzorczą:

## OCENA SYTUACJI FINANSOWEJ TUP S.A. W 2006 ROKU

Sytuację finansową TUP S.A. jako jednostki dominującej Grupy Kapitałowej, w 2006 roku, kształtowały głównie następujące wydarzenia:

- dokończenie korzystnej transakcji sprzedaży akcji spółki zależnej CJ International (ze sprzedaży osiągnięto w 2006 roku zysk 10 mln zł),
- zainwestowanie poważnych środków w nieruchomości położone w trzech krajowych centrach wzrostu gospodarczego tj. w aglomeracjach: warszawskiej, poznańskiej, katowickiej (z tytułu nadwyżki godziwej nad kosztem nabycia nieruchomości osiągnięto zysk 10,5 mln zł),
- uzyskanie z emisji akcji zwykłych serii D zwiększenia kapitałów Grupy o 11,4 mln zł oraz uzyskanie dla jednej ze spółek zależnych długoterminowej pożyczki w kwocie 9 mln zł od jednego z nowych akcjonariuszy,
- porządkowanie działalności i restrukturyzowanie spółek wchodzących w skład Grupy, które prowadzą działalność produkcyjną i handlową; zaktualizowano wartość ich aktywów, co doprowadziło do jej zmniejszenia o 3,4 mln zł oraz ograniczono wielkość ponoszonych przez nie strat ze sprzedaży do kwoty 2,6 mln zł.

Uzyskanie znacznego dopływu środków oraz ich korzystne lokowanie doprowadziło do:

- wyraźnego zwiększenia wartości oraz potencjału wzrostowego aktywów Grupy,
- istotnego zwiększenia stopnia bezpieczeństwa finansowego Grupy,
- znacznego zwiększenia jej zdolności kredytowej.

Te pozytywne zmiany znalazły następujące odbicie w stanie finansów Grupy na koniec 2006 roku, a mianowicie:

1. Wartość aktywów trwałych Grupy wzrosła o 34,7 mln zł do poziomu 51,4 mln zł, przede wszystkim w wyniku dokonanych inwestycji w nieruchomości. W konsekwencji tego w strukturze aktywów trwałych w której dominują bo 70-procentowy udział w roku 2005 miały rzeczowe aktywa trwałe, w roku 2006 pozycję dominującą zajęły inwestycje długoterminowe w nieruchomości, których udział w wartości wszystkich aktywów trwałych sięgnął w końcu 2006 roku 82 % (42 mln zł). Zmiana ta nastąpiła zarówno w wyniku dokonanych inwestycji jak też przekwalifikowania niemal wszystkich nieruchomości Grupy do kategorii inwestycji długoterminowych, zgodnie z ich rzeczywistym charakterem i przeznaczeniem. Skonsolidowany bilans Grupy określa wartość tych inwestycji nieruchomościowych na poziomie ich aktualnej wartości rynkowej, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny.

2. wartość aktywów obrotowych Grupy wzrosła nieznacznie, o 1,6 mln zł do poziomu 30 mln zł. Zmieniła się jednak zasadniczo i korzystnie struktura tych aktywów, ponieważ

- udział w tych aktywach jaki miały zapasy, należności i rozliczenia krótkookresowe, wynoszący na początku roku blisko 67 %, zmalał na koniec roku do 29 %,
- udział aktywów wysocy płynnych (inwestycji krótkoterminowych), na które składają się w 4/5 papiery wartościowe a w 1/5 środki pieniężne, wzrósł z poziomu 33 % do ponad 71 %.

3. Łącznie aktywa Grupy wzrosły w 2006 roku o 36,3 mln zł do poziomu 81,4 mln zł tj. o 81 %. W przeciwieństwie do stanu na koniec 2005 roku w aktywach tych dominują inwestycje długo i krótkoterminowe, które na koniec 2005 roku miały w aktywach ogółem udział 21-procentowy, a na koniec 2006 roku udział już 78-procentowy, z czego 52 % przypada na nieruchomości o znacznym potencjale wzrostu wartości, a pozostałe 26 % tworzą aktywa płynne finansowo, w większości papiery wartościowe będące w publicznym obrocie. Oznacza to zasadniczą poprawę jakości ekonomicznej aktywów Grupy.

4. Zwiększenie aktywów zostało sfinansowane w blisko 64 % wzrostem kapitałów własnych Grupy oraz w 19 % wzrostem jej zobowiązań długoterminowych. W konsekwencji tego udział finansowania aktywów kapitałami

własnymi i zobowiązaniami długoterminowymi wzrósł z poziomu 64 % w 2005 roku do 72 % na koniec 2006 roku, co istotnie zwiększyło stabilność finansową Grupy.

5. Kapitały Grupy powiększyły się o 23,1 mln zł do poziomu 49,8 mln zł. Ponad połowa tego przyrostu kapitałów przypada na zysk osiągnięty w 2006 roku, a pozostała część tego przyrostu jest głównie skutkiem udanej emisji akcji serii D, dokonanej w grudniu 2006 roku. Zyski swe, wynoszące w 2006 roku per saldo 12,8 mln zł, Grupa osiągała z czynionych korzystnych inwestycji oraz z usług najmu nieruchomości, ponosząc jednocześnie straty w działalności produkcyjnej i handlowej.

6. Zobowiązania Grupy powiększyły się w roku ubiegłym o 8,7 mln zł do poziomu 25,2 mln zł, z czego 13 mln zł przypada na pożyczkę uzyskaną od jednego z głównych akcjonariuszy TUP S.A. Rezerwy na zobowiązania Grupy wzrosły o 4,5 mln zł do poziomu 6,3 mln zł, głównie z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Poza 13-milionową pożyczką od akcjonariusza i 125-tysięcznym kredytem bankowym, pozostałe zobowiązania Grupy nie generują żadnych istotnych obciążeń odsetkowych.

7. Stosunkowo niski udział pasywów obcych w finansowaniu aktywów Grupy (39 %) oraz ich korzystna struktura – są istotnym czynnikiem zwiększającym bezpieczeństwo finansowe Grupy. To bezpieczeństwo umacnia także to, że wartość wszystkich rezerw i zobowiązań krótkoterminowych Grupy, wynosząca na koniec 2006 roku 22,6 mln zł, jest nieznacznie tylko wyższa od wartości wysoce płynnych aktywów Grupy (inwestycje krótkoterminowe Grupy wynoszą 21,3 mln zł).

Uzyskana poprawa sytuacji finansowej Grupy oraz dobre postrzeżenie jej perspektyw rozwojowych przez rynek kapitałowy, powodują, że:

- Grupa posiadała zdolność do uzyskiwania znacznych środków finansowych, zarówno z rynku kapitałowego jak też z rynku kredytowego. Powinno to nastąpić w celu:
  - wykorzystania potencjału wzrostowego już posiadanych aktywów nieruchomościowych jak też korzystnego i dynamicznego, wielokrotnego powiększenia tych aktywów,
  - poszerzenia źródeł dochodów, tak aby dochody te były kreowane równie silnie w postaci regularnych dochodów z najmu nieruchomości jak też z transakcji kupna i sprzedaży nieruchomości,
  - dalszego dywersyfikowania struktury własności akcji TUP S.A. oraz zasadniczego zwiększenia ich płynności na rynku kapitałowym.
- Dla sprawnej realizacji tego celu jest niezbędna dalsza rozbudowa silnych struktur organizacyjnych, zdolnych do przeprowadzania analiz rynku nieruchomości, dobrego zarządzania nieruchomościami oraz podejmowania nowych, korzystnych przedsięwzięć w tym zakresie.
- Grupa powinna, możliwie szybko, zakończyć proces restrukturyzacji działalności produkcyjnej i handlowej, pozostawiając w ramach Grupy tylko te rodzaje działalności, które mogą zapewniać trwałą rentowność oraz dynamiczny rozwój."

|                             |          |                                       |               |
|-----------------------------|----------|---------------------------------------|---------------|
| TUP SA                      |          | (pełna nazwa emitenta)                |               |
| TUP                         |          | Usługi inne (uin)                     |               |
| (skrótowa nazwa emitenta)   |          | (sektor wg. klasyfikacji GPW w W-wie) |               |
| 00-108                      | Warszawa |                                       |               |
| (kod pocztowy)              |          |                                       | (miejscowość) |
| Zielna                      |          |                                       | 37            |
|                             | (ulica)  |                                       | (numer)       |
| 022 721 38 50 022 721 38 61 |          | 022 730 89 55                         |               |
| (telefon)                   |          |                                       | (fax)         |
| info@tup.com.pl             |          | tup.com.pl                            |               |
| (e-mail)                    |          |                                       | (www)         |
| 5270102948                  |          | 012835824                             |               |
| (NIP)                       |          |                                       | (REGON)       |

## PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

| Data       | Imię i Nazwisko     | Stanowisko/Funkcja | Podpis |
|------------|---------------------|--------------------|--------|
| 2007-04-18 | Robert Jacek Moritz | Prezes Zarządu     |        |