



CREATIVE BUSINESS VENTURE

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI TUP SPÓŁKA AKCYJNA W 2011 ROKU



marzec 2012r.



Szanowni Państwo, Drodzy Akcjonariusze,

Oddaję w Państwa ręce Raport Roczny TUP i Grupy Kapitałowej TUP za rok 2011. Dokumenty składające się na raport roczny prezentują nasze sukcesy jak też niepowodzenia. Stanowią odzwierciedlenie działalności a także prezentują perspektywy i plany z którymi wiążemy naszą przyszłość. Prezentujemy zagrożenia i szanse dla dalszej działalności.

W roku 2011 tak jak w latach poprzednich realizowaliśmy rozpoczęte projekty urbanistyczne w Siewierzu, Katowicach, Bydgoszczy. Zarząd czynił starania zmierzające do wyjścia z inwestycji w nieruchomości komercyjne a także po analizie prowadzonych projektów zdecydował o likwidacji produkcji i podmiotu zależnego Roda a także o rezygnacji z dalszego finansowania projektu rowerowego Duncon.

Sukcesy osiągnięte w roku 2011 dotyczyły przede wszystkim współpracy z lokalnym samorządem Miasta Katowice. Uzyskaliśmy nowy Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla nieruchomości należącej do TUP Property S.A., położonej w Katowicach przy ul. Bażantów. Działka o powierzchni 8 ha uzyskała potencjał deweloperski, który właściwie wykorzystany przyniesie zysk zarówno naszej firmie jak i przyczyni się do zrównoważonego rozwoju tej dzielnicy Katowic. Równowaga pomiędzy funkcjami mieszkaniowymi, usługowymi i handlowymi, sferami publicznymi i prywatnymi umożliwi deweloperom szybkie i korzystne sprzedanie produktów a przyszłym użytkownikom zapewni komfort. Spółka TUP Property S.A. współpracuje także z Miastem Bydgoszcz nad zmianą Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla inwestycji budowy centrum kulturalno handlowego City Point, realizowanego poprzez wspólną spółkę celową Kino-Centrum Fordon. Również ten projekt jest ukierunkowany na zapewnienie równowagi między funkcjami, co niestety wpłynęło na konieczność zmiany planu miejscowego, czego wcześniej nie zakładaliśmy. Uważam jednak, że opóźnienie zostanie z nadmiarem skompensowane większą wartością projektu.

TUP Property S.A. corocznie wycenia portfel posiadanych w ramach Grupy Kapitałowej nieruchomości. Wycena, zgodnie z polityką rachunkowości, sporządzona przez Zarząd a w niektórych przypadkach przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego na dzień 30 listopada 2011r. potwierdza, że nieruchomości te nie utraciły swojej wartości. Największy wpływ na wzrost wyceny portfela miało przeszacowanie wartości ww. nieruchomości w Katowicach w związku z uchwaleniem MPZP. Stanowi to potwierdzenie właściwego zarządzania portfelem nieruchomości.

Na poziomie operacyjnym TUP S.A. osiągnęła zysk w kwocie 4 168 tys. zł, głównie w wyniku przeszacowania akcji i udziałów podmiotów zależnych, które odpowiedzialne są za realizację poszczególnych projektów. W 2011r. motorem zysku operacyjnego była spółka TUP Property.

Rok 2011 nie przyniósł oczekiwanych rezultatów w zakresie dezinwestycji w nieruchomości komercyjne a także inwestycji w nowe projekty. Niewątpliwie przyczyniła się do tego sytuacja makroekonomiczna. Europejskie trudności finansowe, wahania kursów walut, wpływały niekorzystnie na realizację transakcji handlowych, co znajdowało potwierdzenie w wydłużonych okresach negocjacyjnych dotyczących sprzedaży nieruchomości a także rezygnacji z finalizacji transakcji zainteresowanych podmiotów.

W okresie 2011r. Zarząd pomimo czynionych starań nie odzyskał przeterminowanej wiarytelności spółki Modena Park, która dotyczy drugiej części zapłaty za nieruchomość objętą projektem Modena Park. Zgodnie z polityką rachunkowości, Zarząd podjął decyzję o utworzeniu odpisu aktualizującego należność na dzień 31.12.2011r. w kwocie 16 391 tys. zł. To jednorazowe wydarzenie miało wpływ na zaprezentowany jednostkowy i skonsolidowany wynik netto Spółki i Grupy Kapitałowej.

TUP S.A. wykazała stratę za rok 2011 w wysokości 10 940 tys. zł strata na poziomie skonsolidowanym wyniosła 16 316 tys. zł.

W poprzednich okresach sprawozdawczych z uwagi na niepewność co do spłaty wiarytelności przez Dłużniczkę, Zarząd TUP S.A. decydował o następujących odpisach aktualizujących Należność: 12 000 tys. zł na dzień 31.12.2010r. oraz 1 450 tys. zł na dzień 30.06.2011r.

Rok 2012 stanowi wyzwanie dla działalności Spółki i podmiotów zależnych. Cele i perspektywy nadchodzących miesięcy dotyczą uzyskania pozwolenia na budowę oraz rozpoczęcia budowy infrastruktury i budynków mieszkalnych w projekcie Eko-Miasteczko Siewierz, prowadzonym przez Chmielowskie Sp. z o.o.

Spółka zamierza kontynuować współpracę z lokalnymi samorządami terenów inwestycyjnych, które mają na celu rozwój terenów, którymi zarządzają.

W dalszym ciągu Spółka dąży do upłynnienia gotowych projektów i nieruchomości komercyjnych a także nie wyklucza sprzedaży innych projektów. Spółka rozważa także możliwości realizacji przedsięwzięć w zakresie partnerstwa inwestycyjnego.

TUP jako inwestor finansowy zamierza pozostać spółką, która skłonna jest ponieść ryzyko mając na uwadze osiągnięcie oczekiwanych rezultatów z zaangażowanego kapitału.

Serdecznie dziękuję Akcjonariuszom Spółki za udzielone nam zaufanie i zainteresowanie.

z poważaniem
Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu

SPIS TREŚCI

I Charakterystyka Spółki	5
1.1. Podstawowe informacje o Spółce	5
1.2. Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Emitenta z innymi podmiotami	5
1.3. Informacje o akcjach i nadzorze właścicielskim.....	12
1.4. Informacja o osobach zarządzających i nadzorujących.....	14
1.5. Informacje o systemie kontroli organów akcji pracowniczych.....	14
II Informacje o prowadzonej działalności w 2011r.	15
2.1. Informacje o podstawowych produktach, towarach i usługach oraz rynkach zbytu	15
2.2. Inwestycje	17
2.3. Omówienie perspektyw rozwoju działalności Spółki w najbliższym roku obrotowym z uwzględnieniem wypracowanej strategii rynkowej	17
2.4. Charakterystyka wewnętrznych i zewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki	18
2.5. Informacja o działalności badawczo-rozwojowej	18
2.6. Ryzyka i zagrożenia	19
2.7. Umowy i transakcje zawarte w 2011r.....	22
2.7.1. Umowy znaczące dla działalności	22
2.7.2. Istotne transakcje wewnątrz Grupy Kapitałowej	24
2.7.3. Umowy Pożyczki.....	25
2.7.4. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych kredytach	26
2.8. Informacje o poręczeniach i gwarancjach	26
2.9. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem emitenta i jego grupą kapitałową.....	26
2.10. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem.....	26
III Sytuacja majątkowa i finansowa	27
3.1. Opis czynników i zdarzeń w tym o nietypowym charakterze mających znaczący wpływ na wyniki finansowe i działalność spółki w danym roku obrotowym z określeniem stopnia ich wpływu na wynik finansowy	27
3.2. Wielkości ekonomiczno-finansowe i zarządzanie finansami	28
3.3. Informacja dotycząca różnic pomiędzy wynikiem finansowym a prognozami wyników za danym rok	29
3.4. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych.....	30
IV Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	30
V Ład korporacyjny	30
VI Oświadczenia Zarządu	33

I Charakterystyka Spółki

1.1. Podstawowe informacje o Spółce

TUP S.A. jest inwestorem finansowym, podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej TUP. Spółka jako inwestor posiada w swoim portfelu podmioty operujące w różnych segmentach rynku. Główny obszar działalności inwestycyjnej obejmuje obecnie podmioty z branży deweloperskiej. Pozostałe podmioty zależne uczestniczą w branży kurierskiej, rekreacyjnej i telekomunikacyjnej.

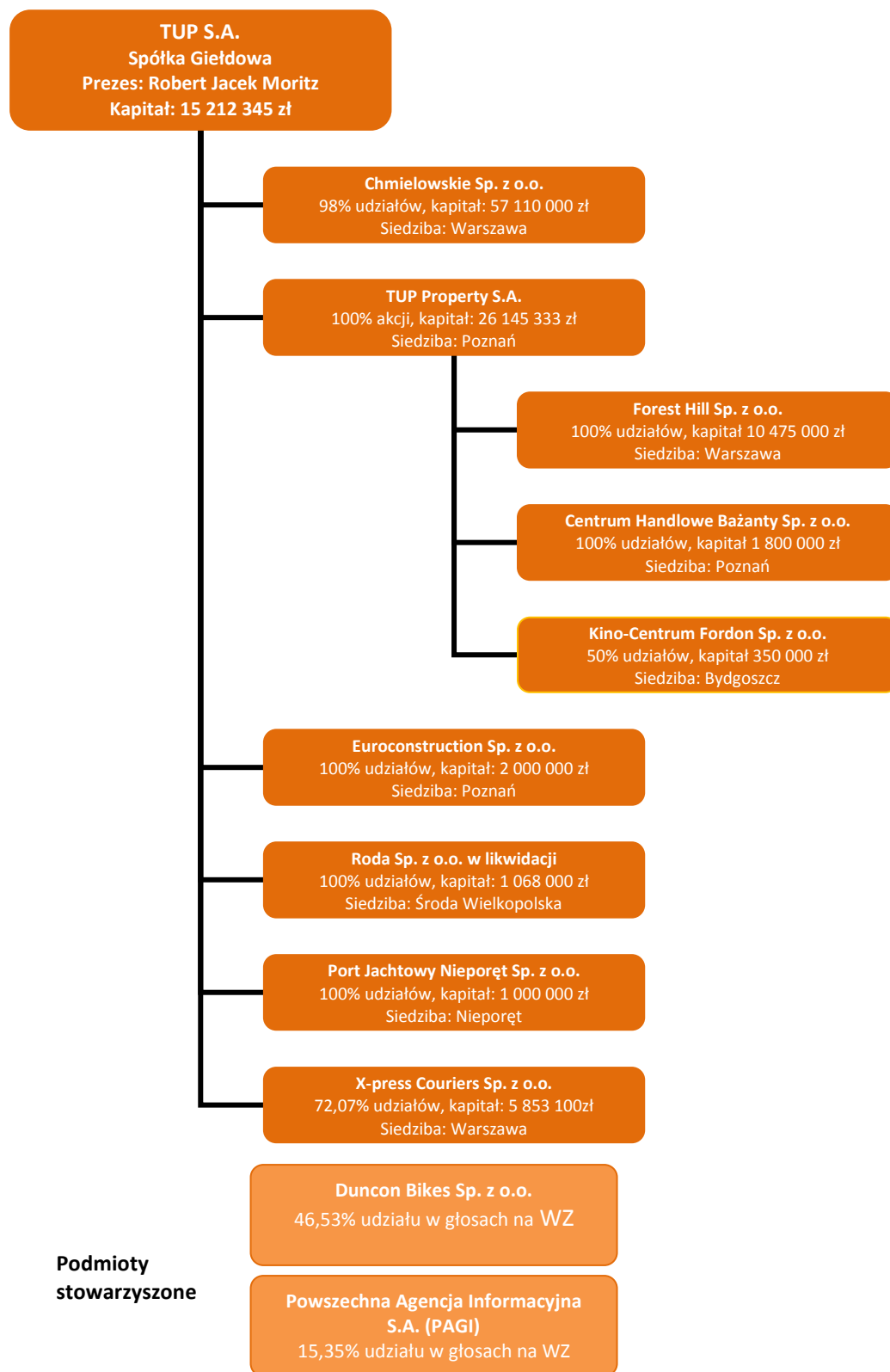
Działania TUP S.A. polegają na nadaniu podmiotom zależnym nowej, dodanej wartości poprzez ich rewitalizację oraz managerskie wsparcie. Spółki znajdujące się w portfelu inwestycyjnym TUP stanowią jego aktywa i tym samym odzwierciedlają wartość TUP S.A.

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

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

1.2. Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Emitenta z innymi podmiotami

Na dzień 31.12.2011r. TUP S.A. posiadała w portfelu inwestycyjnym 6 podmiotów zależnych, 3 podmiot pośrednio zależne oraz 2 podmioty stowarzyszone:



- ✚ **Chmielowskie Sp. z o.o.** – Podmiot zależny od TUP z siedzibą w Warszawie, ul. Zielna 37. Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000295428 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS. Chmielowskie jest spółką celową, powołaną do realizacji projektu budowy pierwszego w Polsce miasta zaprojektowanego w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju. Projekt opiera się na koncepcji miast multi-funkcyjnych, w których obok przestrzeni mieszkalnej powstaje przestrzeń usługowa i komercyjna gwarantująca nowe miejsca pracy oraz tworząca wartość dodaną dla nieruchomości. Projekt obejmuje nieruchomość o powierzchni ponad 119 ha, których właścicielem jest Spółka. Nieruchomość Spółki częściowo objęta jest prawomocnym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego. 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.
- ✚ **TUP Property S.A.** - podmiot zależny z siedzibą w Poznaniu, ul. Wojskowa 4. Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000260991 prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Działalność TUP Property S.A. prowadzona jest w następujących zakresach:
 - realizacja projektów inwestycyjnych – firma zapewnia bezpośrednie kierownictwo projektu przyjętego do realizacji, koordynuje działania menadżerskie w poszczególnych fazach procesu inwestycyjnego oraz zapewnia finansowania projektu inwestycyjnego;
 - zarządzanie portfelem posiadanych nieruchomości – firma określa i realizuje strategię zarządzania nieruchomościami wchodzącymi w skład portfela (plan rozwoju nieruchomości, plan zarządzania, budżet organizacyjny nieruchomości);
 - rozpoznanie rynku, poszukiwania lokalizacji oraz klientów i inwestorów, transakcje zbycia i nabycia nieruchomości.

Podmioty zależne do 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, w 2011 przeznaczona do realizacji projektu inwestycyjnego dotyczącego budowy centrum handlowego na nieruchomości położonej w Katowicach przy ul. Bażantów. Spółka nie prowadziła dotychczas działalności. Spółka jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości w Katowicach przy ul. Bażantów o powierzchni 11 358 m², dla której Rada Miasta Katowice w dniu 21 stycznia 2011r. wydała pozwolenie na budowę pawilonu handlowo-usługowego o powierzchni 3 300m² wraz z dojazdem i infrastrukturą. Na nieruchomości nie zostały rozpoczęte prace budowlane.
- **Forest Hill Sp. z o.o.**

Spółka została zarejestrowana pod nr KRS 0000371839 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie, przy ul. Zielnej 37. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 10 475 000 zł i dzieli się na 209 500 udziałów o wartości 50 zł każdy udział. Spółka klasyfikowana jest do segmentu nieruchomości.

Zgodnie z KRS Spółka może prowadzić działalność związaną z nieruchomościami w tym sprzedaż, zarządzanie, obsługa, wynajem. Od momentu powołania Spółka nie prowadziła działalności.

Spółka jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości w Katowicach przy ul. Bażantów o powierzchni 50 544 m kw., na której realizowany jest projekt budowy osiedla mieszkaniowego Forest Hill. Na nieruchomości nie zostały rozpoczęte prace budowlane.

• **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. Inwestycja o nazwie „City Point Fordon” polega na zaprojektowaniu i wybudowaniu wielofunkcyjnego obiektu o charakterze kulturalno-rozrywkowym z funkcjami usługowo – handlowo -biurowymi. W ramach inwestycji przewidziane jest także miejsce na filię Urzędu Miasta. Celem inwestycji oprócz osiągnięcia sukcesu ekonomicznego jest także spełnienie oczekiwań mieszkańców poprzez stworzenie miejsca oferującego możliwość spędzania wolnego czasu w komfortowych warunkach.

✚ **Euroconstruction Sp. z o.o.** – podmiot zależny z siedzibą w Poznaniu, ul. Ożarowska 42. Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000055412, prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Poznaniu, XXI Wydział Gospodarczy KRS.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 2 000 000 zł i dzieli się na 20 000 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

W okresie 2011r. Spółka nie prowadziła działalności. Zgodnie z klasyfikacją PKD Spółka może prowadzić działalność polegającą na: produkcji metalowych elementów konstrukcyjnych, produkcji konstrukcji metalowych i ich części oraz realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

✚ **Roda Sp. z o.o. w likwidacji** – podmiot zależny 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.

Spółka zajmowała się konfekcjonowaniem odzieży damskiej na zlecenie.

Działalność spółki prezentowana jest w segmencie działalności zaniechanej

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 1 068 000 zł i dzieli się na 10 086 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

W dniu 11 stycznia 2011r. Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o rozwiązaniu Spółki.

✚ **Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.** – Podmiot zależny od TUP S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Zielna 37.

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 w sąsiedztwie Zalewu Zegrzyńskiego. Spółka oferuje wachlarz usług turystyczno-rekreacyjnych.

Działalność spółki klasyfikowana jest do segmentu działalności pozostałej.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 1 000 000 zł i dzieli się na 1 000 udziałów o wartości nominalnej 1000 zł każdy. Na dzień publikacji raportu kapitał zakładowy Spółki wynosi 300 000 tys. zł i dzieli się na 1 000 udziałów o wartości nominalnej 300 zł każdy udział. Informacje dotyczące obniżenia kapitału zakładowego Spółki

zamieszczono w dziale II Informacje o prowadzonej działalności w punkcie 2.7.2. Istotne transakcje wewnątrz Grupy Kapitałowej.

- ✚ **X-press Couriers Sp. z o.o.** – Podmiot zależny od TUP S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. przy Al. Jana Pawła II 25. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000032294 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy XII Wydział Gospodarczy KRS.
Podstawową działalnością X-press Couriers są usługi kurierskie i transportowe. Asortyment usług adresowany jest przede wszystkim do klientów korporacyjnych w dużych aglomeracjach miejskich.
Działalność spółki klasyfikowana jest do segmentu usług kurierskich.
- ✚ **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.** - 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.
Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło w dniu 11 sierpnia 2011r. decyzję o zaprzestaniu działań rozwojowych Spółki i zaniechaniu produkcji asortymentu posiadanych marek (Duncon, Prodigy i Karpiel). Działania Spółki polegają na sprzedaży asortymentu (zapasy magazynowe) spółka zmierza także do sprzedaży marek, nazw towarowych i projektów.
W związku z powyższym TUP S.A. po analizie ryzyka biznesowego zaprzestała inwestycji w projekt Duncon Bikes. W księgach rachunkowych TUP utworzone są rezerwy na posiadane aktywa Spółki Duncon Bikes.

Zmiany jakie zaszły w strukturze organizacyjnej Grupy Kapitałowej w okresie 2011r. dotyczyły sprzedaży udziałów spółek celowych, spółce TUP Property S.A.

Spółki te zostały powołane do realizacji projektów inwestycyjnych a ich sprzedaż TUP Property stanowi element uporządkowania struktury organizacyjnej w zakresie stworzenia grupy spółek zajmującej się deweloperskimi projektami inwestycyjnymi oraz przekazanie zarządzania projektami inwestycyjnymi Spółce najlepiej do tego przygotowanej.

W związku z tym w strukturze organizacyjnej Grupy Kapitałowej TUP zaszły następujące zmiany:

- ✚ Sprzedaż Spółek celowych, podwyższenie kapitału i wniesienie aportu

W dniu 8 kwietnia 2011r. nastąpiła sprzedaż udziałów spółek celowych, spółce TUP Property S.A.:

- ➔ 100% udziałów Małe Chmielowskie Sp. z o.o. (zależna od Chmielowskie Sp. z o.o.) w liczbie 100 o wartości nominalnej 50 zł każdy, zostały sprzedane Spółce TUP Property S.A. za cenę 7 000 zł,

- 100% udziałów TG Investments Sp. z o.o.(zależna od TUP S.A.) , w liczbie 100 o wartości nominalnej 500 zł każdy, zostały sprzedane TUP Property S.A. za cenę 37 000 zł.

TUP Property S.A. stała się jedynym udziałowcem w/w Spółek, które działają odpowiednio pod firmą: Forest Hill Sp. z o.o. oraz Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o. Decyzją uchwał Walnego Zgromadzenia Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o. i Forest Hill Sp. z o.o z dnia 8 kwietnia 2011r., nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego tych Spółek.

TUP Property S.A. objęła nowo utworzone udziały w spółkach celowych w zamian za aport w postaci nieruchomości położonych w Katowicach przy ul. Bażantów w następujący sposób:

- aport o łącznej wartości 25 872 205 zł w postaci niezabudowanych nieruchomości w Katowicach przy ul. Bażantów o powierzchni 50 544 m kw. w zamian za udziały spółki Forest Hill Sp. z o.o., (przedtem Małe Chmielowskie Sp. z o.o.),
- aport w wysokości 4 231 026 zł wraz z poniesionymi nakładami w postaci niezabudowanych nieruchomości w Katowicach przy ul. Bażantów o powierzchni 11 357 m kw. w zamian za udziały Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o. (przedtem TG Investments Sp. z o.o.)

✚ Sprzedaż udziałów Kino-Centrum Fordon Sp. z o.o.

W dniu 31 sierpnia 2011r. TUP S.A. i TUP Property S.A.(nabywca) zawarły umowę sprzedaży 175 udziałów Spółki Kino-Centrum Fordon, które stanowią 50% kapitału zakładowego tej Spółki.

Cena sprzedaży wyniosła 950 tys. zł.

✚ Sprzedaż 2% spółki Chmielowskie

W dniu 20 września 2011r. TUP S.A. i TUP Property S.A.(nabywca) zawarły umowę sprzedaży 22 844 udziałów spółki Chmielowskie Sp. z o.o. stanowiących 2% kapitału zakładowego tej Spółki.

Cena sprzedaży udziałów wyniosła 2 000 tys. zł.

Po dniu bilansowym 17 lutego 2012r. TUP S.A. i TUP Property S.A. (nabywca) zawarły przedwstępną umowę sprzedaży udziałów Chmielowskie Sp. z o.o. Przedmiot umowy stanowią kolejne 2% Spółki Chmielowskie tj. 22 844 udziałów Spółki. Cena sprzedaży wynosi 1 750 tys. zł, przeniesienie praw nastąpi z chwilą zawarcia umowy przyrzeczonej.

Zaangażowanie kapitałowe w spółkach na dzień 31.12.2011r.

Spółki TUP S.A.

Nazwa Spółki	Wartość aktywów TUP S.A. wg cen nabycia	Wycena aktywów TUP S.A. na dzień 31.12.2011r.	Podmiot dominujący	Posiadany % kapitału zakładowego
Chmielowskie Sp. z o.o.	55 968	85 613	TUP S.A.	98%
			TUP Property S.A.	2%
TUP Property S.A.	31 568	92 331	TUP S.A.	100%
Euroconstruction Sp. z o.o.	8 438	0	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	223	TUP S.A.	100%
X-press Couriers Sp. z o.o.	9 117	6 310	TUP S.A.	72,07%
			Pozostali udziałowcy (osoby zarządzające Spółką)	27,93%
Duncon Bikes Sp. z o.o.			Pozostali udziałowcy	53,47%
	257	0	TUP S.A.	46,53%
Powszechna Agencja Informacyjna S.A. (PAGI)			Northern Lights Sp. z o.o.,- podmiot dominujący wraz z innymi podmiotami	76,05%
	746	1 561	TUP S.A.	23,95%

Spółki TUP Property S.A.

Nazwa Spółki	Wartość aktywów TUP Property wg cen nabycia	Wycena aktywów TUP Property na dzień 31.12.2011r.	Podmiot dominujący	Posiadany % kapitału zakładowego
Forest Hill Sp. z o.o.	26 042	17 801	TUP Property S.A.	100%
Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o.	4 337	3 799	TUP Property S.A.	100%
Kino-Centrum Fordon Sp. z o.o.	959	950	TUP Property S.A.	100%
Chmielowskie Sp. z o.o.			TUP S.A.	98%
	2 020	1 747	TUP Property S.A.	2%

1.3. Informacje o akcjach i nadzorze właścicielskim

Określenie łącznej liczby i wartości nominalnej wszystkich akcji emitenta oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych emitenta, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących emitenta (dla każdej osoby oddzielnie), oraz informacja o znanych umowach w wyniku których mogą nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy

✚ Kapitał zakładowy na dzień 31.12.2011r.

Kapitał zakładowy TUP S.A. wynosi 15 212 345 zł i dzieli się na 15 212 345 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda akcje.

Struktura kapitału jest następująca:

- 1 607 567 (jeden milion sześćset siedem tysięcy pięćset sześćdziesiąt siedem) akcji imiennych o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda, wyemitowanych w serii A założycielskiej
- 1 922 233 (jeden milion dziewięćset dwadzieścia dwa tysiące dwieście trzydzieści trzy) akcji na okaziciela o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda, emitowanych w serii A,
- 2 000 000 (dwa miliony) akcji na okaziciela o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda, emitowanych w serii B,
- 2 805 425 (dwa miliony osiemset pięć tysięcy czterysta dwadzieścia pięć) akcji na okaziciela o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda, emitowanych w serii C,
- 1 377 120 (jeden milion trzysta siedemdziesiąt siedem tysięcy sto dwadzieścia) akcji na okaziciela o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda, emitowanych w serii D,
- 5 500 000 (pięć milionów pięćset tysięcy) akcji na okaziciela o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda, emitowanych w serii F.

🚩 Struktura właścicielska na dzień przekazania sprawozdania

Istotni Akcjonariusze

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

Akcje będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Emitenta

Osoba zarządzająca/nadzorująca	Liczba akcji
Robert Jacek Moritz Prezes Zarządu	85 800
Lesław Moritz (Przewodniczący Rady Nadzorczej) i Elżbieta Moritz*	1 238 621
Władysław Sobański Członek Rady Nadzorczej	5 713

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 publicznego obrotu 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

Według najlepszej wiedzy TUP S.A. nie zostały zawarte umowy w wyniku których mogłyby w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

1.4. Informacja o osobach zarządzających i nadzorujących

Wartość wynagrodzeń osób zarządzających i nadzorujących-przez odniesienie do spr. finansowego, umowy zawarte między emitentem a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia emitenta przez przejęcie, informacje o znanych emitentowi umowach w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy

W związku z zakończeniem kadencji Prezesa Zarządu, na posiedzeniu w dniu 15 czerwca 2011r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę, mocą której Pan Robert Jacek Moritz, został powołany do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu TUP S.A. na okres kolejnej 3-letniej kadencji.

Rada Nadzorcza TUP pracowała w 2011 r. w następującym składzie:

Przewodniczący Rady Nadzorczej: Lesław Moritz
V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej: Erwin Plichciński
Sekretarz Rady Nadzorczej: Władysław Sobański
Członek Rady Nadzorczej: Piotr Stobiecki
Członek Rady Nadzorczej: Hubert Norek

W ramach Rady Nadzorczej pracowały następujące komitety:

Komitet Audytu w składzie:

Pan Władysław Sobański
Pan Erwin Plichciński
Pan Piotr Stobiecki

Komitet Wynagrodzeń w składzie:

Pan Lesław Moritz
Pan Hubert Norek

Po dniu bilansowym, tj. 5 stycznia 2012r. Panowie Piotr Stobiecki i Hubert Norek złożyli rezygnację z pełnienia funkcji Członków Rady Nadzorczej i zasiadania w Komitetach Audytu i Wynagrodzeń przy Radzie Nadzorczej TUP.

Wartość wynagrodzeń, nagród i innych korzyści wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych osób zarządzających i nadzorujących prezentują noty objaśniające do jednostkowego sprawozdania finansowego: „Wynagrodzenia kluczowego personelu” (37.1, 37.2, 37.3)

Spółka utworzyła rezerwę tytułem nagród za rok 2010r. w wysokości: 603 tys. w tym:

- Premia Zarządu 362 tys. zł
- Premia Rady Nadzorczej 241 tys. zł

Informacje na temat Programu Motywacyjnego II dla członków kluczowego kierownictwa Spółki zaprezentowano jednostkowym sprawozdaniu finansowym (dział X „Informacje dodatkowe”, punkt 10.6 „Ujęcie programu motywacyjnego”).

Pomiędzy Emitentem a osobami zarządzającymi lub nadzorującymi emitenta nie zostały zawarte umowy dotyczące wypłaty rekompensat z tytułu utraty lub rezygnacji z pełnionej funkcji.

1.5. Informacje o systemie kontroli organów akcji pracowniczych

W roku 2011 i latach poprzednich nie miała miejsca emisja akcji pracowniczych.

W związku z tym nie istnieje system kontroli programu akcji pracowniczych.

W TUP S.A. i podmiotach zależnych realizowany jest Program Motywacyjny II dla

członków Zarządu oraz kadry kierowniczej Spółki TUP S.A. oraz spółek z Grupy Kapitałowej TUP. Program rozpoczął się 19 sierpnia 2009r. i kończy się 31 grudnia 2013r. W celu realizacji Programu Motywacyjnego II TUP S.A. może wyemitować do 300 000 imiennych warrantów subskrypcyjnych serii B po cenie emisyjnej równej 0,00 PLN (warranty transzy I i II zostały wyemitowane). Każdy warrant uprawnia do nabycia jednej akcji na okaziciela serii G o wartości nominalnej 1,00 PLN, wyemitowanej w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego. Warranty są oferowane w trzech równych transzach w latach 2010-2012. Posiadacz warrantu może nabyć akcje serii G po cenie emisyjnej równej kursowi zamknięcia akcji Spółki TUP S.A. z sesji na GPW z dnia poprzedzającego dzień zawarcia Umowy Uczestnictwa.

Z dniem 31.12.2011r. upłynął termin realizacji uprawnień wynikających z I transzy Programu Motywacyjnego. Warranty I transzy uprawniały do nabycia akcji serii G Spółki po cenie 6,70 zł za jedną akcję.

Spółka nie wyemitowała akcji serii G wynikających z realizacji uprawnień I transzy Programu Motywacyjnego.

Do końca 2011r. osoby uprawnione nie skorzystały z prawa nabycia akcji serii G spółki.

Szczegółowe dane dotyczące Programu Motywacyjnego II zamieszczono w sprawozdaniu finansowym TUP S.A. w dziale X Informacje dodatkowe w punkcie 10.6 Ujęcie programu motywacyjnego.

II Informacje o prowadzonej działalności w 2011r.

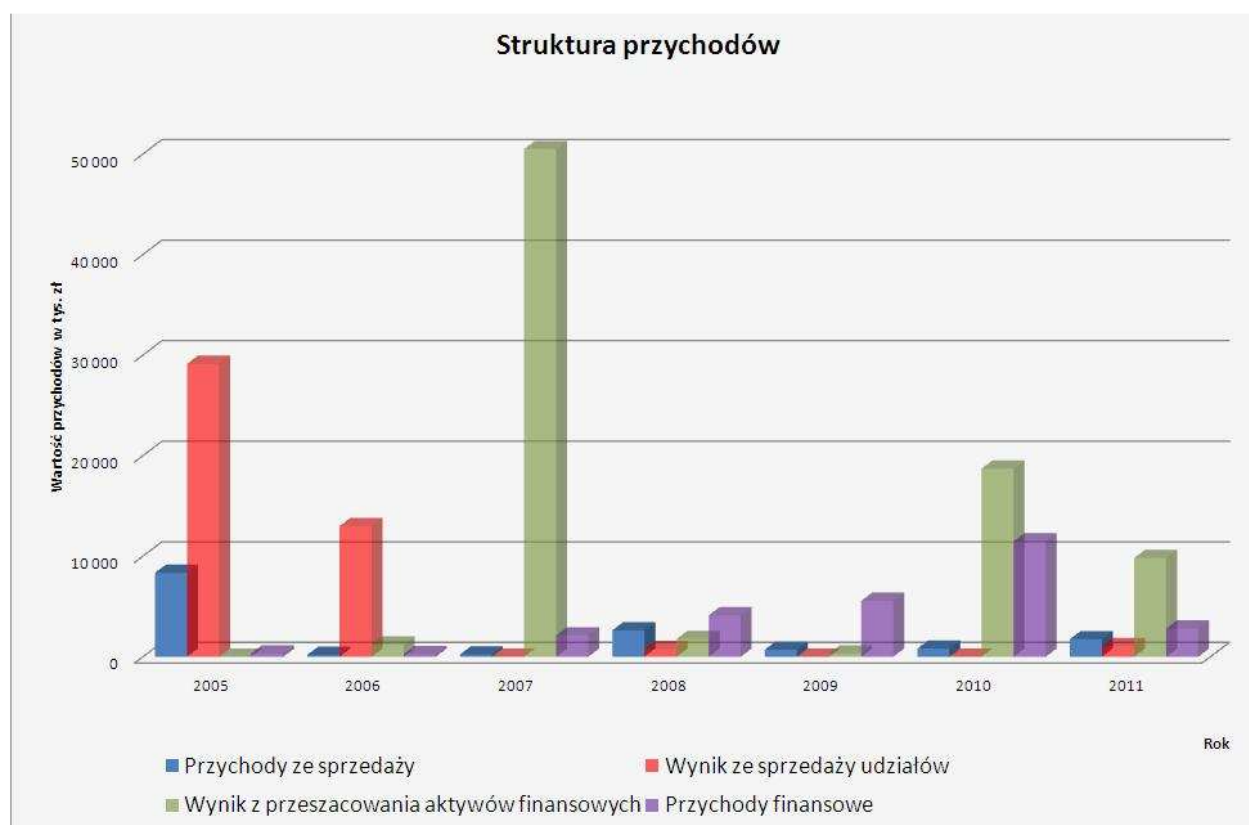
2.1. Informacje o podstawowych produktach, towarach i usługach oraz rynkach zbytu

Informacje o podstawowych produktach, towarach i usługach wraz z ich określeniem wartościowym, ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i usług (jeżeli są istotne) albo grup w sprzedaży Emitenta ogółem, a także zmianach w tym zakresie w danym roku obrotowym. Informacje o rynkach zbytu z uwzględnieniem podziału na rynki krajowe i zagraniczne oraz informacje o źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji w towary i usługi, z określeniem uzależnienia od jednego lub więcej odbiorców i dostawców, a w przypadku gdy udział jednego odbiorcy lub dostawcy osiąga co najmniej 10% przychodów ze sprzedaży ogółem – nazwy (firmy) dostawcy lub odbiorcy, jego udział w sprzedaży lub zaopatrzeniu oraz jego formalne powiązania z emitentem.

TUP S.A. jako podmiot dominujący wobec spółek zależnych, pełni rolę inwestora finansowego. Celem jest prowadzenie działalności, która pozwoli uzyskać przychody z poczynionych inwestycji. Wartość inwestycji odzwierciedlana jest jako wycena akcji i udziałów podmiotów zależnych natomiast podmioty zależne mogą stanowić przedmiot sprzedaży. Spółka prowadzi działalność na terenie kraju, chociaż nie wyklucza możliwości inwestycji lub transakcji sprzedaży na rynkach zagranicznych.

Na dzień 31.12.2011r. TUP S.A. posiadała w swoim portfelu Spółki operujące w kilku segmentach rynkowych. Największą wartość w portfelu miały podmioty prowadzące deweloperskie projekty inwestycyjne.

Na poniższym wykresie zaprezentowano rezultaty osiągnięte z prowadzonej działalności inwestycyjnej i finansowej TUP S.A.



Polizje przychodów ze sprzedaży odnoszą się do działalności operacyjnej Spółki. Zawierają głównie przychody z usług księgowych i wynajmu biura. W 2005r. były to przychody z usług transportowych – poprzedniej działalności firmy.

Wynik ze sprzedaży udziałów dotyczy sprzedaży Spółki CJ International (2005 i 2006r.) Na tej transakcji TUP S.A. osiągnęła zysk w wysokości 32 045 tys. zł

Wynik z przeszacowania aktywów finansowych występuje od 2007r. Wówczas dokonano wyceny akcji i udziałów posiadanych przez TUP S.A. do wartości godziwej. W roku tym wyceniono zakupione wcześniej nieruchomości inwestycyjne do wartości godziwej, co miało wpływ na wycenę spółek zależnych.

Na wynik osiągnięty w 2011r. miała wpływ głównie wycena portfela nieruchomości Spółki TUP Property, co miało wpływ na wycenę tej Spółki w księgach TUP S.A. Największy udział we wzroście wartości nieruchomości miało przeszacowanie nieruchomości położonej w Katowicach z przeznaczeniem na budowę osiedla mieszkaniowego i obiektu handlowego. Wycenę sporządzono w związku z uchwaleniem nowego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) dla tego terenu. Do czasu uchwalenia nowego MPZP teren ten przeznaczony był pod zabudowę przemysłową i logistyczną.

Nieruchomość ta została następnie wniesiona aportem do spółek celowych Forest Hill i Centrum Handlowe Bażanty (zależne od TUP Property S.A.)

Przychody finansowe obejmują odsetki od udzielonych pożyczek a także dywidendy otrzymane ze spółek zależnych i przychody z tytułu udzielonej gwarancji.

2.2. Inwestycje

Określenie głównych inwestycji krajowych i zagranicznych (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne oraz nieruchomości), w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jego grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania

W 2011r. TUP S.A. nie prowadziła inwestycji w papiery wartościowe lub inne instrumenty finansowe.

W 2011r. TUP S.A. wspierała podmioty zależne doświadczeniem menadżerskim oraz poprzez udzielanie pożyczek na kontynuację realizowanych przedsięwzięć.


2.3. Omówienie perspektyw rozwoju działalności Spółki w najbliższym roku obrotowym z uwzględnieniem wypracowanej strategii rynkowej


Zarząd Spółki kontynuuje przyjętą strategię prowadzenia działalności inwestycyjnej. Istotnym projektem dającym perspektywę rozwoju i zwiększenie zysków z działalności inwestycyjnej TUP, jest realizacja przez spółkę celową Chmielowski projektu Eko-Miasteczko Siewierz. Dlatego w perspektywie najbliższego roku Spółka zamierza wspierać doświadczeniem menedżerskim ten projekt. Perspektywą rozwoju dla TUP jest także wyjście z niektórych obecnie prowadzonych w ramach spółek celowych inwestycji oraz poszukiwanie nowych projektów z posiadających potencjał wzrostu. Ważnym czynnikiem jest także współpraca w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego, uwzględniającego w przypadku TUP współpracę z władzami miejskimi przy realizacji projektów np. w Bydgoszczy, Katowicach a także ww. w Siewierzu.

TUP S.A. jest gotowa na inwestycje w przedsięwzięcia posiadające potencjał wzrostu przy uwzględnieniu ryzyka, jakie rodzą innowacyjne projekty (takie jak Miasteczko Siewierz). W perspektywie inwestycyjnej TUP S.A. nie jest przywiązana do danej branży. Dzięki takiej otwartości na dywersyfikację portfela inwestycyjnego Spółka ma możliwość lepszego zarządzania aktywami w trudnej sytuacji rynkowej. Duże znaczenie w prowadzeniu działalności inwestycyjnej odgrywają możliwości pozyskania zewnętrznych źródeł finansowania a także sytuacja makroekonomiczna.

2.4. Charakterystyka wewnętrznych i zewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki

W ocenie spółki istotne dla jej rozwoju są następujące czynniki:

Zewnętrzne	
	
→ Możliwości rynkowe sprzyjające akwizycjom/dezinvestycjom oraz pojawienie się nowych atrakcyjnych możliwości inwestycyjnych	Spółka monitoruje rynek, mając na uwadze możliwość wyjścia z inwestycji już poczynionych jak też zaangażowanie się w nowe przedsięwzięcia
→ Współpraca z władzami lokalnymi, na terenach prowadzonych inwestycji	Otwartość i innowacyjne podejście władz miejskich sprzyja realizacji zamierzeń inwestycyjnych zgodnie z przyjętym harmonogramem. Jest korzystne nie tylko dla spółki, ale także mieszkańców sąsiadujących z terenami inwestycyjnymi Spółki.
→ Uwarunkowania prawne do tworzenia współpracy publiczno-prywatnej	Przejrzyste przepisy dające możliwość łatwej nawiązania współpracy stanowią szansę dla Spółki. TUP S.A. jako podmiot notowany na GPW S.A. jest podmiotem wiarygodnym i przejrzystym.
→ Dostępność zewnętrznych źródeł finansowania	Dostępność i różnorodność możliwości uzyskania zewnętrznych źródeł finansowania przedsięwzięć inwestycyjnych stanowi szansę dla ich szybkiego rozwoju oraz daje możliwość inwestowania w nowe przedsięwzięcia.

Wewnętrzne	
	
➤ Umiejętność efektywnego zarządzania spółkami z portfela inwestycyjnego, które odzwierciedla wartość TUP	Zarządzanie strukturą, realizacja projektów przez podmioty celowe najlepiej do tego przygotowane
➤ Zachowanie wysokich standardów przy analizie prowadzonych przedsięwzięć	Prowadzenie analiz dotyczących finansowych kwestii projektów realizowanych oraz projektów które mogą być przedmiotem akwizycji.
➤ Innowacyjne podejście do realizowanych przedsięwzięć	Umożliwia ograniczenie konkurencji i ryzyka konkurencji. Daje szansę stworzenia efektywnych programów współpracy i zarządzania.

2.5. Informacja o działalności badawczo-rozwojowej

TUP S.A. nie prowadziła działalności badawczo –rozwojowej.

2.6. Ryzyka i zagrożenia

Opis czynników ryzyka i zagrożeń oraz w jakim stopniu Emitent jest na nie narażony

Poniżej zaprezentowano główne rodzaje ryzyk i niepewności, które wpływają na podmiot dominujący oraz podmioty zależne i stowarzyszone. Zarząd dokłada wszelkich starań aby niwelować możliwości wystąpienia któregoś z niżej wymienionych ryzyk. Istotnym elementem jest obserwowanie rynku celem reagowania na zmieniające się warunki, podjęcia decyzji o wyjściu z inwestycji a także wykorzystania pojawiających się możliwości i potrzeb rynku.

→ Ryzyko inwestycyjne i płynności

Ryzyko dotyczy wycen podejmowanych działań inwestycyjnych oraz stóp zwrotu a także odnosi się do płynności i zaangażowania środków na ich realizację.

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 oraz płatności TUP Property w związku z umową o generalne wykonawstwo budynku mieszkaniowego. Ryzyko to jest minimalizowane poprzez monitorowanie zadłużenia, rewizję umów bankowych oraz negocjacje z bankami.

→ 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 opóźnić założone w harmonogramie prac terminy realizacji inwestycji.

Działając w kierunku zmniejszenia prawdopodobieństwa negatywnych skutków tego ryzyka, spółki monitorują rynek, dbają o relacje z kontrahentami, poszukują nowych możliwości współpracy i rozwoju.

→ Ryzyko konkurencji

Konkurencja może powodować wzrost kosztów pozyskania nowego projektu lub niemożliwość jego przejęcia. Ryzyko to odnosi się także do możliwości realizowania podobnych, konkurencyjnych przedsięwzięć lub wykorzystania tożsamego z TUP know-how. Spółka ogranicza ryzyko realizując projekty niszowe, niepowtarzalne, znajdując ukryty potencjał oraz chroniąc wypracowane przez lata działalności na rynku know-how. Kroki te zmniejszają wystąpienie ryzyka konkurencji.

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

Chmielowskie Sp. z o.o.

→ Ryzyko wyceny i inwestycyjne

Wycena posiadanej nieruchomości sporządzona przez rzeczoznawcę bazuje na obecnych wskaźnikach dotyczących cen ziemi i nieruchomości na rynku śląskim, cen materiałów budowlanych oraz założeniach strategicznych projektu. Ryzyko wyceny dotyczy zarówno zmian na rynku nieruchomości, wahań cen materiałów budowlanych oraz harmonogramu i zasad realizacji projektu.

Projekt Spółki obarczony jest ryzykiem powodzenia inwestycji. Spółka ogranicza ryzyko

opierając się na doświadczeniach zagranicznych firm, które zrealizowały już tego typu projekty. Dodatkowo Spółka korzysta z doradztwa wysokiej klasy specjalistów z dziedziny projektowania i architektury, czynnie współpracuje z władzami miejskimi terenu inwestycyjnego, aby wyjść naprzeciw potrzebom rynkowym.

→ **Ryzyko konkurencji**

Rozwój wysokiej jakości produktów obecnie niedostępnych na rynku śląskim mógłby ograniczyć rynek dla produktów proponowanych w projekcie.

→ **Ryzyko realizacji inwestycji**

Ryzyko to dotyczy trudności w pozyskaniu finansowania zewnętrznego na realizację projektu. Wystąpienie ryzyka uzależnione jest od skłonności otoczenia makroekonomicznego w tym banków do ponoszenia ryzyka finansowania inwestycji.

Odnosi się zarówno do pozyskania kredytu bankowego, jak też emisji papierów wartościowych a także pozyskania partnera biznesowego do realizacji wspólnego przedsięwzięcia. Doświadczenia Spółki wskazują, że pozyskanie finansowania w obecnej sytuacji rynkowej jest utrudnione. Może to także znaleźć odzwierciedlenie w koszcie jego pozyskania oraz na poziomie zabezpieczeń instytucji finansowych.

W ocenie Zarządu w obecnej sytuacji rynkowej ryzyko to może się zrealizować. Zarząd minimalizuje prawdopodobieństwo wystąpienia ryzyka prowadząc rozmowy z instytucjami rynku, które mogłyby udzielić finansowania, rozważa emisję papierów dłużnych oraz prowadzi rozmowy dotyczące wyboru i warunków współpracy z Generalnym Wykonawcą projektu.

TUP Property S.A.

→ **Ryzyko płynności**

Związane ograniczeniem warunków i dostępności kredytów inwestycyjnych.

Celem minimalizowania ryzyka Spółka monitoruje negocjuje warunki posiadanych umów kredytowych.

Innym 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 i kredytów walutowych**

Ryzyko wyceny metodą dochodową nieruchomości inwestycyjnych oraz wyceny kredytów udzielonych w Euro jest ze sobą w części równoważone. Na dzień 31 grudnia 2011 r. około 83% 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 spadku kursu EURO do waluty krajowej o 5% wartość nieruchomości obniżyłaby się o kwotę 6 173 tys. PLN a wartość zadłużenia spadłaby o kwotę 3 942 tys. PLN, co wpłynęłoby negatywnie na wynik finansowy o kwotę 2 231 tys. PLN. Wzrost kursu EURO do waluty krajowej o 5% wpłynąłby pozytywnie na wynik finansowy o kwotę 2 231 tys. PLN.

→ **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.

W dniu 27 stycznia 2011 r. Spółka zawarła z BZ WBK S.A. transakcję IRS dotyczącą zabezpieczenia wysokości bazowej stopy procentowej dla połowy kwoty kredytu udzielonego przez BZ WBK S.A. na okres do 31.12.2012 r. na poziomie 1,78%.

Ryzyko walutowe minimalizowane jest poprzez określanie wysokości czynszów części umów najmu na bazie waluty zaciągniętych kredytów.

→ Ryzyko kredytowe

Dotyczy umów kredytowych, których termin zapadalności mija w okresie roku. Z końcem 2012r. wygasa umowa kredytu inwestycyjnego TUP Property zawartego z Bankiem Zachodnim BZ WBK. Ryzyko terminowej spłaty jest monitorowane i minimalizowane.

X-press Couriers Sp. z o.o.

→ Ryzyko płynności

Ryzyko związane z dużą liczbą kontrahentów oraz regulowaniem płatności w wyznaczonym terminie. Zarząd monitoruje proces regulowania należności celem minimalizowania ryzyka.

→ Ryzyko konkurencji

Zarząd zidentyfikował około 150 potencjalnych konkurentów na rynku usług kurierskich w Warszawie. Spółka ma duże możliwości konkurencji cenowej w przypadku obsługi małych i średnich klientów w stosunku do największych usługodawców skupiających swą uwagę na kontrahentach o największym wolumenie zleceń.

→ Ryzyko walutowe i stopy procentowej

Ryzyko walutowe związane jest z najmem powierzchni biurowych spółki w euro. Wzrost ryzyka notuje się przy kursie wymiany powyżej 4,20 zł. Koszty walutowe stanowią około 15% kosztów stałych. Ryzyko to niwelowane jest poprzez ponoszenie części kosztów przez Agentów i Franchyzobiorców.

Ryzyko procentowe dotyczy umowy pożyczki zawartej z TUP S.A., która oprocentowana jest zmienną stopą procentową WIBOR.

Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.,

→ Ryzyko prowadzonej działalności

Teren, na którym Spółka prowadzi działalność jest własnością Gminy. W związku z tym istnieje ryzyko wypowiedzenia umowy najmu nieruchomości lub zaniechania kontynuacji. Obecna umowa najmu wygasa w listopadzie 2012r. Spółka prowadzi rozmowy dotyczące przedłużenia dzierżawy terenu. Zgodnie z wiedzą Zarządu oraz przeprowadzonych rozmów z przedstawicielami Gminy, nowa umowa dzierżawy terenu zostanie zawarta w I połowie 2012r.

Na to ryzyko Spółka narażona jest w niewielkim stopniu. Spółka współpracują z władzami gminnymi, współorganizuje imprezy na terenie portowym oraz wywiązuje się z warunków jakie przewidzianych umową z właścicielem terenu.

→ Ryzyko stopy procentowej

Spółka narażona jest na występowanie ryzyka stopy procentowej z uwagi na zmienne oprocentowanie zaciągniętej pożyczki od TUP S.A.

→ Ryzyko płynności i stopy procentowej

Ryzyko związane jest z osiąganiem nieregularnych przychodów z uwagi na sezonowość działalności Spółki. Spółka zabezpiecza się przed ryzykiem zawierając odpowiednio umowy z kontrahentami.

→ Ryzyko konkurencji

Konkurencję stanowią hotele położone nad Zalewem Zegrzyńskim, które świadczą usługi o wyższym niż Spółka standardzie. Aby wyprzedzić konkurencję Spółka musi inwestować w rozwój i podwyższanie poziomu bazy noclegowej oraz zakup nowego sprzętu wodnego.

→ Ryzyko makroekonomiczne

Sytuacja gospodarcza przekłada się na skłonność firm do organizacji imprez a także do inwestowania w rekreację przez osoby prywatne.

2.7. Umowy i transakcje zawarte w 2011r.

2.7.1. Umowy znaczące dla działalności

Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności emitenta w tym znanych emitentowi umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami, umowach ubezpieczenia, współpracy, kooperacji.

W okresie 2011r. TUP S.A. wraz z podmiotami zależnymi zawierała umowy mające na celu kontynuację prac związanych z inwestycjami deweloperskimi oraz wyjście z inwestycji w nieruchomości komercyjne.

Poszczególne Spółki zawarły umowy i listy intencyjne:

→ Zmiana Umowy Wspólników z Miastem Bydgoszcz

W dniu 26 maja 2011r. udziałowcy Spółki Kino-Centrum Fordon tj. TUP S.A. i Miasto Bydgoszcz zmieniły Umowę Wspólników, dostosowując postanowienia do zmienionych warunków rynkowych w zakresie uzyskania finansowania zewnętrznego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

Postanowiono, że termin uzyskania przez Kino-Centrum Fordon Sp. z o.o. (Spółka Celowa) finansowania przedsięwzięcia ze źródeł zewnętrznych zostanie przedłużony do dnia 21 lipca 2012r.

Miasto Bydgoszcz przekaże również Spółce Celowej, na podstawie odrębnej umowy, prawo do dysponowania w celach budowlanych Nieruchomością należącą do Miasta Bydgoszcz, na której zostanie przeprowadzony projekt inwestycyjny. Prawo do dysponowania Nieruchomością umożliwi przeprowadzenie procedur służących uzyskaniu pozwolenia na budowę, a co się z tym wiąże otrzymanie finansowania zewnętrznego, potrzebnego do realizacji przedsięwzięcia i w konsekwencji wniesienie Nieruchomości aportem do Spółki Celowej.

→ Transakcje z Bankami

- Transakcja SWAP na stopę procentową

W dniu 27 stycznia 2011r. TUP Property i Bank Zachodni WBK S.A. (Bank, Kredytodawca), na podstawie Aneksu z dnia 3 grudnia 2010r. do umowy kredytowej z dnia 18 grudnia 2007r. dokonały transakcji swap na stopę procentową (IRS), która zabezpiecza zobowiązania z tytułu odsetek od 50 % salda kredytu udzielonego Spółce. Kwota transakcji stanowiąca 50% salda kredytu wynosiła 4 279 tys. euro.

Dokonywanie transakcji IRS polega na wymianie z Bankiem płatności odsetek opartych o zmienną stopę procentową EURIBOR 1M na strumień płatności opartych o stałą stopę procentową w wysokości 1,78%.

Celem zawarcia transakcji IRS było wyeliminowanie ryzyka niekorzystnej zmiany stopy procentowej a tym samym uzyskanie stabilizacji kosztu finansowania w okresie trwania kredytu, tj. do 30.12.2012r.

- Aneks do umowy kredytowej

W dniu 23 września 2011r. TUP Property (Kredytobiorca) zawarła z DZ Bank Polska S.A. (Kredytodawca) Aneks do umowy kredytowej z dnia 24 czerwca 2010r.

Na podstawie aneksu wydłużeniu uległ okres amortyzacji kredytu z 13 do 19 lat oraz uległa zmniejszeniu wysokość miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych o kwotę ok. 25 tys. euro. Jednocześnie o 0,3 punktu procentowego została podwyższona marża banku, co powoduje wzrost kosztu odsetek o ok. 3 tys. euro miesięcznie. Dokładna wartość będzie zależała od referencyjnych stóp procentowych w danym okresie.

→ Sprzedaż nieruchomości komercyjnych TUP Property S.A.

- W dniu 30 maja 2011r. Spółka zawarła z osobą fizyczną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Jażdzewskiego. Cena sprzedaży wyniosła 745 tys. zł
- W dniu 21 lipca 2011r. Spółka zawarła z Portico Investments Poland Sp. z o.o. (kupująca) umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Katowicach przy ul. Uniwersyteckiej. Cena sprzedaży nieruchomości wyniosła 1 726 tys. euro netto (powiększona o podatek VAT) i została zapłacona w dniu 22 lipca 2011r. Sprzedana nieruchomość o powierzchni 1 543,65 m. kw., należała do portfela nieruchomości komercyjnych Spółki TUP Property i objęta jest długoterminową umową najmu z koncernem Jeronimo Martins - właścicielem sieci handlowej Biedronka. Transakcja sprzedaży nieruchomości poprzedzona była zawarciem listu intencyjnego, a także aneksów, które opóźniały termin zawarcia umowy z przyczyn niezależnych od TUP Property S.A.
- W dniu 25 lipca 2011r. Spółka zawarła z osobą fizyczną umowę sprzedaży nieruchomości (mieszkanie położone w Warszawie przy ul. Hożej) za kwotę 700 tys. zł.
- W dniu 5 września 2011r. Spółka zawarła z osobami fizycznymi umowę sprzedaży nieruchomości komercyjnej w Łąncucie. Wynegocjowana cena sprzedaży nieruchomości wynosi 940 tys. zł.

→ Generalny wykonawca dla inwestycji w Warszawie przy ul. Popularnej

W dniu 26 sierpnia TUP Property zawarła z Omex Construction Sp. z o.o. umowę na generalne wykonawstwo wielorodzinnego domu mieszkaniowego „Popularna 38”. Prace budowlane rozpoczęły się we wrześniu i potrwać około roku. Nabywcy mieszkań będą mogli się do nich wprowadzić w I kwartale 2013r.

→ Umowy X-press Couriers konsolidujące rynek kurierski

W związku z programem konsolidacji rynku zrealizowano następujące działania:

- Zawarto umowy sprzedaży X-Store w ręce Agentów:
- Rozszerzanie sieci operacyjnej
- Nowe punkty X-store
- Zakupy baz danych kontrahentów
- Umowy agencyjne

Ważne były także uchwały podjęte przez władze miejskie terenów na których poszczególne spółki prowadzą działalność rozwijając projekty lub szukając nowych rozwiązań dla prowadzonej działalności:

→ Pozwolenie na budowę pawilonu handlowo-usługowego w Katowicach

W dniu 21 stycznia 2011r. TUP Property S.A. uzyskała pozwolenie na budowę pawilonu handlowo-usługowego o powierzchni 3 300 m² wraz z dojazdem i infrastrukturą na nieruchomości zlokalizowanej w Katowicach przy ul. Bażantów. Pozwolenie to zwiększa wartość użytkową i potencjał posiadanej nieruchomości. Powierzchnia nieruchomości przy ul. Bażantów wynosi 8,2 ha, natomiast pawilon handlowy zajmie powierzchnię 1,1 ha.

Kompleks handlowy posłuży zarówno mieszkańcom istniejących osiedli Millenium i Odrodzenia jak i planowanego przez TUP Property osiedla Forest Hill.

→ Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla nieruchomości w Katowicach

Rada Miasta Katowice w dniu 28 lutego 2011r. podjęła uchwałę nr VI/55/11 w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) dla obszaru położonego w Katowicach przy ul. Bażantów, na którym Spółka prowadzi projekt budowy osiedla mieszkaniowego Forest Hill. Do czasu uchwalenia nowego MPZP teren ten przeznaczony był pod zabudowę przemysłową i logistyczną.

MPZP stał się prawomocny w dniu 21 maja 2011r. Nieruchomości zostały wycenione przez niezależnego rzeczoznawcę u wniesione aportem do spółek celowych.

Spółka zabiegała o zmianę MPZP od 2007r.

2.7.2. Istotne transakcje wewnątrz Grupy Kapitałowej

Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe, wraz z ich kwotami oraz informacjami określającymi charakter tych transakcji (można odnieść do spr. Finansowego)

Transakcje zawierane pomiędzy podmiotami tworzącymi portfel inwestycyjny TUP zawierane są na warunkach rynkowych. Zaprezentowano je w nocie objaśniającej nr 34.1 do skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego.

Istotne transakcje zawarte wewnątrz Grupy Kapitałowej:

→ Sprzedaż udziałów spółek celowych oraz wniesienie aportu w postaci nieruchomości w zamian za udziały w podwyższonym kapitale zakładowym. TUP Property stał się właścicielem spółek Centrum Handlowe Bażanty i Forest Hill.

→ Sprzedaż udziałów Kino-Centrum Fordon

TUP Property nabyła od TUP S.A. udziały spółki Kino-Centrum Fordon

→ Sprzedaż udziałów Chmielowskie

TUP Property S.A., nabyła 2% udziałów Chmielowskie Sp. z o.o.

Informacje dotyczące ww. transakcji sprzedaży udziałów zamieszczono w dziale I Charakterystyka Spółki w punkcie 1.2 Informacje o powiązaniach organizacyjnych i kapitałowych Emitenta.

→ Kapitał zakładowy i zapasowy w Spółce Port Jachtowy Nieporęt

W dniu 22 września 2011r. podczas Walnego Zgromadzenia TUP S.A. –jako jedyny udziałowiec Spółki, podjął uchwałę o obniżeniu kapitału zakładowego Spółki Port Jachtowy Nieporęt z 1 mln zł do 0,3 mln zł poprzez obniżenie wartości nominalnej udziału do kwoty 300 zł za jeden udział. Kwota o którą obniżono kapitał została przeznaczona na pokrycie części straty z lat ubiegłych, niepokryta część straty zostanie pokryta z dochodów przyszłych okresów.

Uchwalono także, że pożyczka w kwocie 1,6 mln zł zaciągnięta w TUP S.A. zostanie przeznaczona na kapitał zapasowy. Dzięki ww. czynnościom zmniejszeniu uległo zadłużenie Spółki w TUP S.A. do kwoty kapitału 702 tys. zł (oraz zmniejszeniu ulegną naliczane odsetki) a kapitał zakładowy spółki stał się dodatni.

→ Umowa o współpracy w realizacji projektu

W dniu 22 lipca 2011r. TUP Property (zleceniodawca) zawarła z Roda Sp. z o.o. w likwidacji umowę o współpracy. Umowa dotyczy realizacji projektu rewitalizacji

nieruchomości położonej w Środzie Wielkopolskiej. Nieruchomość ta należy do TUP Property S.A., natomiast Spółka Roda prowadziła tam działalność produkcyjną. W związku z tym Spółka Roda będzie świadczyła usługi doradcze oraz poczyni działania zmierzające do zmiany przeznaczenia nieruchomości a w rezultacie realizacji budowy i sprzedaży nieruchomości. Wynagrodzenie zleceniobiorcy wynosi 1 500 tys. zł

2.7.3. Umowy Pożyczki

Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach z uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim emitenta, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności

W 2011 r. zawarto następujące umowy pożyczek

- Umowy pożyczki zawarte pomiędzy spółkami należącymi do portfela inwestycyjnego TUP S.A.

Nazwa podmiotu	Data	Kwota i waluta	Opis
Umowy pożyczek zawarte z TUP (pożyczkodawca)			
Roda Sp. z o.o.	5.01.11	30 tys. zł	Oprocentowanie: WIBOR 3M plus 2,6% marży Termin spłaty: 31.12.2011r.
Roda Sp. z o.o.	9.02.11	85 tys. zł	Oprocentowanie: WIBOR 3M plus 2,6% marży Termin spłaty: 31.03.2011r.
Roda Sp. z o.o.	25.02.11	20 tys. zł	Oprocentowanie: WIBOR 3M plus 2,6% marży Termin spłaty: 31.03.2011r.
Chmielowskie Sp. z o.o.	30.05.11	165 tys. zł	Oprocentowanie: WIBOR 3M plus 2,6% marży Termin spłaty: 31.12.2012r.
Chmielowskie Sp. z o.o.	4.08.11	170 tys. zł	Oprocentowanie: WIBOR 3M plus 2,6% marży Termin spłaty: 31.12.2012r.
Chmielowskie Sp. z o.o.	18.11.11	80 tys. zł	Oprocentowanie: WIBOR 3M plus 2,5% marży Termin spłaty: 31.12.2012r.
Euroconstruction Sp. z o.o.	3.11.11	70 tys. zł	Oprocentowanie: WIBOR 3M plus 2,5% marży Termin spłaty: 30.06.2012r.
Duncon Bikes Sp. z o.o.	27.01.11	10 tys. zł	Oprocentowanie: WIBOR 3M plus 2,6% marży Termin spłaty: 31.12.2011r.

- Z dniem 30 grudnia 2011r. przedłużono lub skonsolidowano następujące pożyczki udzielone przez TUP S.A.
 - Umowa konsolidacji pożyczek udzielonych Spółce Duncon na kwotę:
Kapitał: 2 607 tys. zł
Odsetki: 389 tys. zł
Oprocentowanie: WIBOR 3M plus 2,5% marża
Nowy termin spłaty: 30.06.2012r.
 - Przedłużenie umów pożyczek udzielonych Spółce Roda w likwidacji
Kapitał pożyczek razem: 780 tys. zł
Odsetki: 30,3 tys. zł
Nowy termin spłaty: 29 lutego 2012r.
 - Umowa konsolidacji pożyczek udzielonych Spółce X-press Couriers
Kapitał: 1 210 tys. zł
Odsetki: 114 tys. zł
Oprocentowanie: WIBOR 1M plus 2,5 % marża
Nowy termin spłaty: 31 grudnia 2012r.

2.7.4. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych kredytach

Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności

W 2011r. TUP S.A. nie była stroną umów z instytucjami kredytowymi.

2.8. Informacje o poręczeniach i gwarancjach

Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym Emitenta

W dniu 8 września 2011r. TUP S.A. udzieliła TUP Property S.A. gwarancji zabezpieczającej płatność wynikającą z umowy o generalne wykonawstwo budynku mieszkaniowego przy ul. Popularnej w Warszawie. Kwota gwarancji wynosi 3 780 tys. zł. Wynagrodzenie TUP S.A. z tytułu gwarancji obejmuje: prowizję w wysokości 18,9 tys. zł oraz kwotę stanowiącą 0,35% gwarancji płatną kwartalnie.

Na dzień 31 grudnia 2011r. obowiązują poręczenia udzielone przez TUP S.A. – spółce TUP Property:

- poręczenie nieodnawialnego długoterminowego kredytu udzielonego Spółce przez DZ Bank Polska S.A. Wysokość poręczenia: do 40 600 tys. eur

Termin: do 24 czerwca 2023r.

- poręczenie kredytu udzielonego przez BZ WBK S.A.

Wysokość poręczenia: 17 186 tys. eur

Termin: do 31 grudnia 2015r.

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.

2.9. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem emitenta i jego grupą kapitałową

W 2011r. nie miała miejsca zmiana w zasadach zarządzania spółką i podmiotami zależnymi.

Podmioty z Grupy Kapitałowej raportują Zarządowi i Radzie Nadzorczej podmiotu dominującego wyniki swoich działań oraz zamierzenia dotyczące ich działalności.

Taki model zarządzania umożliwia zachowanie kontroli, właściwy odczyt wyników finansowych podmiotów zależnych, zapewnia rzetelny monitoring poszczególnych rynków działalności oraz daje możliwość osobom zarządzającym wdrażanie nowych rozwiązań.

Rada Nadzorcza TUP S.A. nadzoruje prace zarządu oraz bieżącą działalność finansową.

2.10. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem

W 2011 r. Spółka oraz jednostki zależne nie były stroną w istotnych postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej których wartość jednostkowa lub łączna stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych TUP S.A.

III Sytuacja majątkowa i finansowa

3.1. Opis czynników i zdarzeń w tym o nietypowym charakterze mających znaczący wpływ na wyniki finansowe i działalność spółki w danym roku obrotowym z określeniem stopnia ich wpływu na wynik finansowy

Działalność TUP S.A. ukierunkowana jest na inwestycje w przedsięwzięcia, które przy zaangażowaniu kapitałowym oraz aktywnym wsparciu zarządczym będą się dynamicznie rozwijać i otrzymają nową wartość. Dzięki wykorzystaniu ich potencjału wzrostu, staną się dochodowe a Spółce dostarczą wysokich stóp zwrotu z zaangażowanego kapitału.

W tym celu Spółka zaangażowana jest w projekty o zróżnicowanej stopie ryzyka. Część inwestycji stanowi źródło stabilnych dochodów (nieruchomości komercyjne), projekty deweloperskie obciążone są większym ryzykiem realizacji (projekt w Siewierzu, czy Katowicach).

W obecnej sytuacji rynkowej, kiedy w dalszym ciągu na rynku nie można zaobserwować ożywienia w zawieraniu transakcji, realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych na dużą skalę, Spółka widzi szansę rozwoju dla sektora prywatnego we współpracy z jednostkami państwowymi. Dlatego w Grupie Kapitałowej kontynuowana jest realizacja projektów we współpracy z lokalnymi władzami. Projekt Kino-Centrum Fordon realizowany we współpracy z Miastem Bydgoszcz oraz projekt Eko-miasteczko Siewierz na podstawie Porozumienia Inwestycyjnego z 2010r. z Gminą Siewierz a także Port Jachtowy Nieporęt na terenie należącym do Gminy Nieporęt. Na początku 2011r. Rada Miasta Katowice uchwaliła nowy Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) dla nieruchomości w Katowicach, przeznaczonej na realizację projektu Forest Hill, a także wydała pozwolenie na budowę pawilonu handlowego. Do czasu uchwalenia nowego MPZP teren ten przeznaczony był pod zabudowę przemysłową i logistyczną. Spółka zabiegała o zmianę MPZP od 2007r.

Wynik finansowy TUP S.A. kalkulowany jest w oparciu o wyceny akcji i udziałów spółek zależnych i stowarzyszonych. Zarząd TUP S.A. wycenia je w wartości godziwej poprzez wynik finansowy, tj. zgodnie z MSR 27 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe i wycena w jednostkach zależnych” oraz MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujawnienia i wycena”. Pozytywny wpływ na wynik miała wycena spółki TUP Property. Wynik z przeszacowania wartości akcji tej spółki wyniósł 11 798 tys. zł, w związku z wyceną posiadanych nieruchomości. Szczególny wpływ na wzrost wartości nieruchomości Spółki w 2011r. miało uchwalenie ww. Miejscowego planu Zagospodarowania Przestrzennego, dzięki czemu wzrosła wartość nieruchomości, wyceniona przez niezależnego rzeczoznawcę.

TUP S.A. osiągnęła pozytywny wynik z działalności operacyjnej w wysokości 4 168 tys. zł.

Największy wpływ na wykazaną stratę za rok 2011 ma jednorazowe wydarzenie – dokonanie odpisu aktualizującego należność dotyczącą drugiej części ceny za nieruchomość objętą projektem Modena Park. Zarząd podjął decyzję o utworzeniu odpisu aktualizującego należność na dzień 31.12.2011r. w kwocie 16 391 tys. zł. W poprzednich okresach sprawozdawczych uwagi na niepewność spłaty należności dokonano odpisów: 12 000 tys. zł na dzień 31.12.2010r. i 1 450 tys. zł na dzień 30.06.2011r.

3.2. Wielkości ekonomiczno-finansowe i zarządzanie finansami

Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym oraz ocena zarządzania zasobami finansowymi, ze szczególnym uwzględnieniem zdolności do wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań jakie emitent podjął lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania zagrożeniom

Spółka realizuje korzyści ekonomiczne w wyniku zwiększania wartości posiadanych inwestycji oraz poprzez dywidendy i odsetki od udzielonych pożyczek.

W ocenie sytuacji finansowej oraz skuteczności zarządzania Spółką istotne są następujące wskaźniki:

	2011	2010
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	(5,58)	5,78
Zysk (strata) netto/aktywa ogółem*100		

	2011	2010
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE)	(5,72)	5,95
zysk (strata) netto/kapitały własne*100		

Rentowność aktywów informuje o zysku/stracie, jaki spółce przynosi każda złotówka z zaangażowanego kapitału w finansowanie aktywów.

Wyższa efektywność kapitału własnego wiąże się natomiast z możliwością uzyskania wyższej nadwyżki finansowej.

W związku z wykazaniem straty za rok 2011, wskaźniki rentowności osiągnęły ujemne wartości. Taki wynik należy odnieść do decyzji o dokonaniu odpisu aktualizującego należność dotyczącą sprzedaży projektu Modena Park.

Zyski osiągane przez Spółkę mogą być nieregularne i uwarunkowane są wyceną lub sprzedażą projektów inwestycyjnych a także sprzedażą danego podmiotu zależnego, stąd mogą wystąpić duże wahania wartości wskaźnika w poszczególnych latach działalności.

	2011	2010
Stopa zadłużenia	2,35%	2,85%
zobowiązania ogółem/aktywa ogółem		

W latach 2011 i 2010 Spółka nie była stroną umów kredytowych a kwota zobowiązań ogółem kształtowała się na zbliżonym poziomie. W porównaniu do roku 2010 zmniejszeniu uległy aktywa ogółem.

Spółka posiada pożyczkę, którą zaciągnęła u podmiotu powiązanego.

Spółka w swojej działalności w niewielkim stopniu posługuje się finansowaniem ze źródeł zewnętrznych. Kredyty dotyczące refinansowania inwestycji w latach ubiegłych zawarła spółka celowa TUP Property.

	2011	2010
Trwałość struktury finansowania	1,0	1,0
kapitał własny/pasywa ogółem		

	2011	2010
Wskaźnik bieżącej płynności	3,30	14,46
aktywa obrotowe/zob.krótkoterm		
Wskaźnik szybkiej płynności	3,28	14,34
(aktywa bieżące-zapasy-RMC)/pasywa bieżące		

	2011	2010
Kapitał obrotowy netto (tys. zł)	5 215	19 527
aktywa obrotowe-zobowiązania bieżące		

Finansowanie działalności Spółki oparte w znacznej mierze o kapitał własny doprowadziło do uzyskania wysokich wartości wskaźników płynności.

Spółka nie ma zapasów, stąd wskaźniki płynności bieżącej i szybkiej utrzymują się na zbliżonym poziomie.

Na spadek wartości wskaźników płynności w 2011r. miało wpływ obniżenie stanu należności, w których poprzednio prezentowano należność dotyczącą projektu Modena Park (na dzień 31.12.2011r. dokonano odpisu aktualizującego należność).

W związku z tym, obniżyła się także wartość kapitału pracującego.

	2011	2010
Cena rynkowa akcji do wartości księgowej na akcję (zł)	0,28	0,45
cena giełdowa 1 akcji/wart. księgowa 1 akcji		

*dane na dzień 30.12.2011 i 31.12.2010r.

Cena giełdowa akcji TUP S.A. w stosunku do prezentowanej wartości księgowej informuje, że są one w znaczącym stopniu niedowartościowane.

W ocenie Zarządu TUP, Spółka jest wiarygodnym partnerem biznesowym a zarządzanie zasobami finansowymi prowadzone jest prawidłowo. Prezentowane wskaźniki finansowe odzwierciedlają działalność inwestycyjną Spółki a także rezultaty realizacji projektów inwestycyjnych przez podmioty zależne.

Zarząd podejmuje działania zmierzające do efektywnego wykorzystania aktywów posiadanych w portfelu inwestycyjnym. Sporządza wyceny prowadzonych projektów, które odzwierciedlone są w sprawozdaniu finansowym.

3.3. Informacja dotycząca różnic pomiędzy wynikiem finansowym a prognozami wyników za danym rok

TUP S.A. w 2011r. nie publikowała prognozy wyników finansowych.

3.4. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych w tym inwestycji kapitałowych w porównaniu do wielkości posiadanych środków z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności.

TUP S.A. zamierza kontynuować rozpoczęte przez spółki celowe projekty deweloperskie. Z uwagi na rozmiar przedsięwzięć w ich realizacji istotne jest wykorzystanie finansowania zewnętrznego lub działanie na zasadzie partnerstwa inwestycyjnego. Zarząd ocenia, że kontynuacja podjętych w poprzednich latach zamierzeń inwestycyjnych z uwzględnieniem powyższych źródeł finansowania jest możliwa do realizacji. Jednocześnie zależy w znacznej mierze od czynników makroekonomicznych, a także skłonności uczestników rynku do ryzyka.

IV Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

Badania sprawozdań finansowych TUP S.A. oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych za 2011r. zostały przeprowadzone przez HLB M2 Audyt Sp. z o.o., zgodnie z umową zawartą w dniu 29 czerwca 2011r.

Informacje o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych zawarto w nocie objaśniającej do jednostkowego sprawozdania finansowego 37.4 „Wynagrodzenia podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych”.

V Ład korporacyjny

Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

Spółka stosuje obowiązujące w Polsce zasady ładu korporacyjnego, zebrane w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”.

Ład korporacyjny wprowadza regulację działań mających zapewnić równowagę pomiędzy interesami wszystkich podmiotów zaangażowanych w funkcjonowanie spółki a zatem inwestorów, kadry zarządzającej oraz pracowników, zasady te mają sprzyjać rozwojowi spółki. Tekst zasad ładu korporacyjnego dostępny jest publicznie w Internecie na oficjalnej stronie GPW www.corp-gov.gpw.pl, której misją jest także promocja ładu korporacyjnego oraz rozwój komunikacji z notowanymi spółkami.

Rada Nadzorcza i Zarząd Spółki w komunikacie z dnia 26 lutego 2008 r. w sprawie wdrażania zasad zawartych w dokumencie Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW stwierdziły, że Spółka wypełnia większość zasad ładu korporacyjnego.

Firma prowadzi przejrzystą politykę informacyjną, wszystkie istotne zdarzenia związane z działaniami TUP S.A. oraz podmiotów zależnych są ogłaszane w postaci raportów bieżących i publikowane na stronie internetowej spółki, dodatkowo w formie komunikatów prasowych przekazywane mediom. Strona internetowa TUP S.A. stanowi ważne narzędzie komunikacji z akcjonariuszami, to na niej, zgodnie z rekomendacjami dokumentu „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” umieszczone zostały dokumenty korporacyjne, w tym raporty bieżące oraz okresowe, życiorysy zawodowe członków organów, informacje dotyczące zwoływania Walnego Zgromadzenia etc. W styczniu 2009 roku spółka uruchomiła stronę internetową w języku angielskim.

Informacja dotycząca odstąpienia od przestrzegania zasad ładu Korporacyjnego w 2011 r. Spółka tak jak w latach poprzednich kontynuowała poniższe odstępstwa od stosowania zasad ładu Korporacyjnego, o których zdecydowało Walne Zgromadzenie Spółki:

- ✚ Walne Zgromadzenie uchwałą nr 6 z dnia 6 maja 2008 r. postanowiło przestrzegać zasad Ładu Korporacyjnego w części odnoszącej się do akcjonariuszy. W paragrafie drugim w/w uchwały Walne Zgromadzenie postanowiło jednak, że do czasu podjęcia odmiennej decyzji Walne Zgromadzenia Spółki nie będą transmitowane z wykorzystaniem sieci Internet a przebieg obrad nie będzie rejestrowany ani upubliczniany na stronie internetowej Spółki.
- ✚ Spółka udostępniła stronę internetową w wersji angielskiej, jednak w zakresie węższym niż wskazany w dokumencie Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW. Zarząd Spółki podjął decyzję o nie tłumaczeniu raportów bieżących i okresowych na język angielskim i uzasadnił swoją decyzję dotychczasową praktyką w kontaktach z inwestorami zagranicznymi.

Opis cech stosowanych w przedsiębiorstwie systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do sporządzania sprawozdań finansowych

Kontrola wewnętrzna w spółce w odniesieniu do sporządzania sprawozdań finansowych sprawowana jest przez władze statutowe zgodnie z KSH tj. Zarząd i Radę Nadzorczą, natomiast w pierwszej kolejności przez kontrolera finansowego i dyrektora finansowego. System ten opiera się o kilkupoziomą procedurę nadzorczą nad procesem sporządzania sprawozdań. Podstawowe cechy i cele systemu obejmują zapewnienie poprawności ewidencjonowania dokumentów księgowych, ograniczanie uprawnień poszczególnym pracownikom w zakresie obsługi finansowego systemu komputerowego, kontrola procedur i poprawności działania systemów używanych w podmiotach zależnych. W kompetencji kontrolera finansowego i Zarządu leży rzetelna ocena księgowych wartości oraz występujących ryzyk i jeśli to konieczne objęcie ich rezerwą lub zobowiązaniem warunkowym a także ujawnienie rzetelnej informacji pozafinansowej dotyczącej polityki rachunkowości.

Zarządzanie ryzykiem i kontrola wewnętrzna spółki są procesem ciągłym, podejmowania decyzji i działań zarówno na poziomie operacyjnego zarządzania spółką jak i strategicznych decyzji związanych z długoterminowym funkcjonowaniem firmy.

Zadania Rady Nadzorczej w zakresie kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem polegają na ocenie sprawozdania finansowego oraz zasięgnięciu opinii audytora podczas badania sprawozdania, a także odzwierciedlone są w bieżącej działalności Komitetu Audytu Rady.

Rada Nadzorcza ocenia skuteczność kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem oraz ocenia pracę Zarządu.

Informacje na temat znaczących Akcjonariuszy i praw z papierów wartościowych Spółki

Informacje dotyczącą akcjonariuszy zawarto w dziale I Charakterystyka Spółki w punkcie 1.3 Informacje o akcjach i nadzorze właścicielskim.

Papiery wartościowe Spółki nie dają specjalnych uprawnień kontrolnych akcjonariuszom. Dokumenty Spółki nie nakładają żadnych ograniczeń na akcjonariuszy odnośnie wykonywania prawa głosu. Nie istnieją też żadne ograniczenia dotyczące przenoszenia praw własności papierów wartościowych emitowanych przez Spółkę.

Informacja na temat działalności spółki w zakresie uprawnień poszczególnych organów Spółki

- ✚ Podstawą do powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz zakres ich uprawnień w tym podjęcie decyzji o emisji lub wykupie akcji regulują dokumenty Spółki (Statut, Regulamin Rady Nadzorczej, Regulamin Zarządu) oraz Kodeks Spółek Handlowych a także zasady określone w dokumencie Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW.

- ✚ Zmiany statutu spółki lub umowy spółki możliwe są tylko na zasadach określonych w Statucie Spółki, Regulaminie Walnego Zgromadzenia oraz Kodeksie Spółek Handlowych.
- ✚ Walne Zgromadzenia Spółki odbywają się na zasadach określonych w Kodeksie Spółek Handlowych, Regulaminie Walnego Zgromadzenia z uwzględnieniem zasad zamieszczonych w dokumencie Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW.
- ✚ Organy Zarządzające i Nadzorujące działają w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, oraz Regulamin Rady Nadzorczej oraz Regulamin Zarządu przy uwzględnieniu przepisów zawartych w dokumencie Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW.
Informacje o składzie osobowym i zmianach w organach spółki zaprezentowano w dziale I niniejszego Sprawozdania Zarządu „Charakterystyka Spółki” w punkcie 1.4 „Informacja o osobach zarządzających i nadzorujących”.

Informacje na temat pozostałej działalności społecznej

W ramach działalności biznesowej oprócz zysków ekonomicznych, Spółka stara się także wypracowywać zyski społeczne. W miejscach prowadzonych inwestycji dokładane są starania aby prowadzić dialog z lokalnymi społecznościami, zrozumieć lokalne potrzeby i wreszcie w optymalny sposób na nie odpowiedzieć.

Spółka w miarę możliwości wspiera także różne formy ekspresji artystycznej i kulturalnej w ramach spotkań z partnerami biznesowymi.

W grudniu 2011r. partnerzy biznesowi zostali zaproszeni na spotkanie artystyczne do Centrum Sztuki Współczesnej, gdzie miała miejsce prezentacja specjalna projektu REGRES-PROGRES. Autorzy zaproszeni do realizacji tego projektu odpowiadali w swoich pracach na pytanie: czy w nadchodzących latach powinniśmy oczekiwać progresu, w ramach dalszego rozwoju kapitalistycznego systemu produkcji? czy raczej regresu, który może okazać się regresem szczęśliwym?

W ramach działalności społecznej, pracownicy Spółki uczestniczyli w przedsięwzięciu Szlachetna Paczka.

W 2010r. Spółka była współorganizatorem recitalu fortepianowym Ingolfa Wundera – laureata II nagrody ex equo XVI Międzynarodowego Konkursu Chopinowskiego w Warszawie (2010). Fundusze zebrane po recitalu zostały przekazane na rzecz podopiecznych Fundacji Św. Jan Jerozolimskiego

W 2009 roku objęto mecenatem wystawę „To idzie młodość”, w jednej z prestiżowych warszawskich galerii gdzie młodzi absolwenci akademii sztuk pięknych z całej Polski mieli okazję po raz pierwszy pokazać swoje prace szerszej publiczności. Część dochodów ze sprzedaży obrazów została przekazana na rzecz Stowarzyszenia Rodzin Praskich.

Fundusze przekazane w ramach Gali Operowej 6 grudnia 2008 zostały przeznaczone na programy dofinansowania świetlic środowiskowych.

TUP w 2007r. był również głównym sponsorem konserwacji znanego polskiego dzieła pędzla Jana Matejki „Konstytucja 3 Maja”. Przekazywał także fundusze mniejszym projektom jak choćby Ogólnopolski Przegląd Form Dokumentalnych „BAZAR”, który wspierany jest już od 4 lat.

VI Oświadczenia Zarządu

Oświadczenie o rzetelności sporządzenia sprawozdań finansowych

Prezes Zarządu TUP S.A. Robert Jacek Moritz oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, roczne skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe 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 badań finansowych

Prezes Zarządu TUP S.A. Robert Jacek Moritz oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania tych sprawozdań, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym jednostkowym i skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Robert Jacek Moritz

Prezes Zarządu