



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ TUP W I PÓŁROCZU 2010 R.



Spis treści

I INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ	2
1. Organizacja Grupy Kapitałowej	2
2. Kapitał i struktura właścicielska	6
II DZIAŁALNOŚĆ W I PÓŁROCZU 2010R	7
1. Informacje istotne dla oceny działalności oraz czynniki mające wpływ na działalność	7
2. Ryzyka i zagrożenia oraz zarządzanie ryzykiem finansowym	20
III POZOSTAŁE INFORMACJE	22
1. Prognozy wyniku finansowego	22
2. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	22
3. Postępowania sądowe	23
4. Poręczenia i gwarancje	24
IV OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	25

I INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

1. Organizacja Grupy Kapitałowej

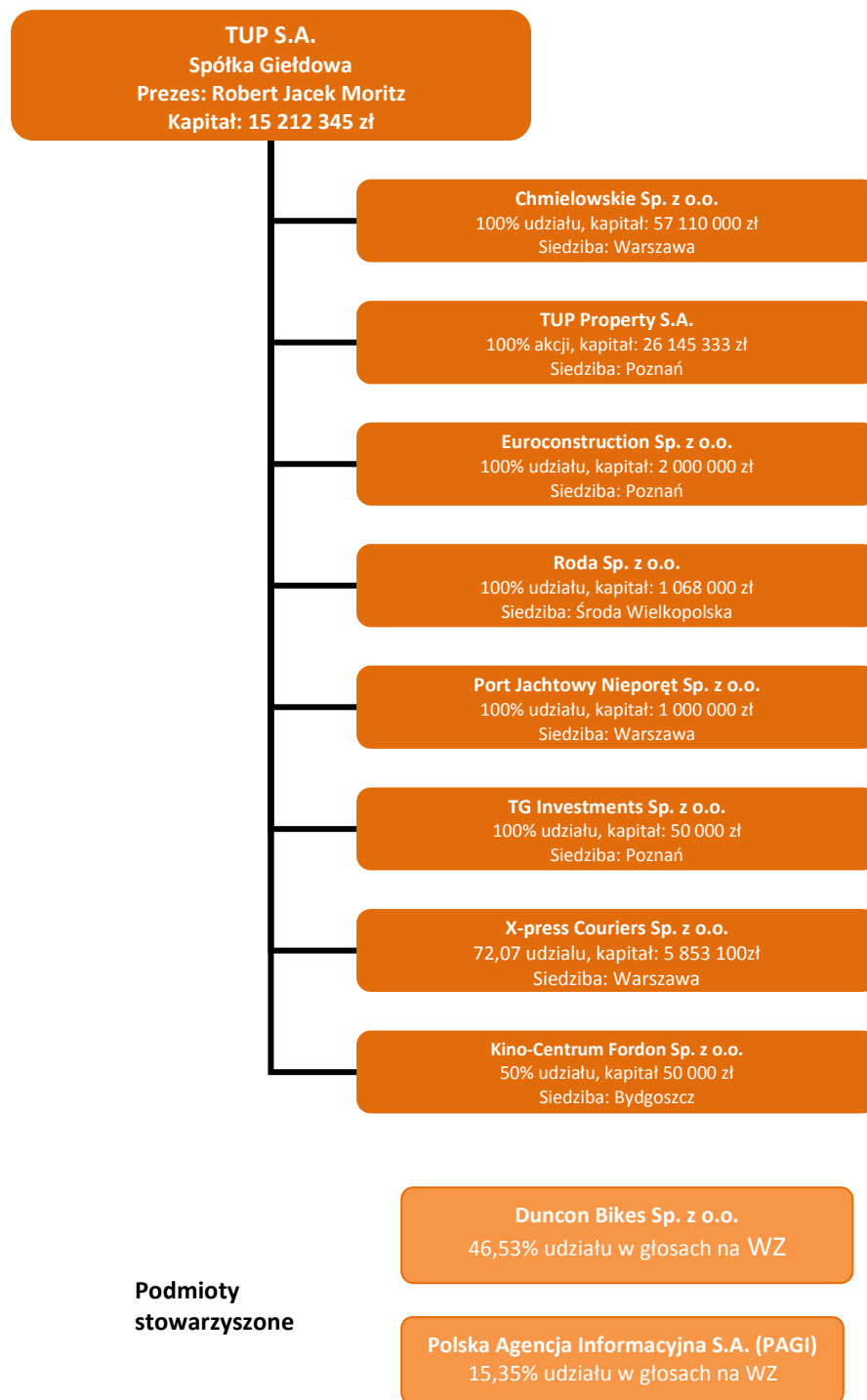
Opis organizacji Grupy Kapitałowej ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji (informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych emitenta)

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

TUP S.A. jest firmą inwestycyjną, która w swoim portfelu posiada spółki operujące w ramach kilku segmentów rynkowych. Celem działania TUP S.A. jest kreowanie wartości przejmowanych podmiotów. Firma inwestuje w przedsięwzięcia posiadające duży potencjał i dające możliwość osiągnięcia wysokiego zwrotu z zaangażowanego kapitału. Spółka kieruje się zasadami zrównoważonego rozwoju i odpowiedzialności społecznej.

Akcje i udziały Spółek znajdujące się w portfelu inwestycyjnym TUP jako Emitenta stanowią jego podstawowe aktywa. W Grupie Kapitałowej nie występuje integracja działalności w jednym lub pokrewnych segmentach rynku.

Na koniec I półroczu 2010 roku w skład Grupy Kapitałowej wchodziło 8 jednostek zależnych (konsolidowanych metodą pełną) i 2 jednostki stowarzyszone (konsolidowane metodą praw własności).



Zmiany jakie zaszły w strukturze organizacyjnej Grupy Kapitałowej w okresie I półrocza 2010r. (marzec 2010r.) dotyczyły połączenia spółek zależnych od TUP oraz powołania spółki celowej do realizacji projektu inwestycyjnego:

- Połączono Spółki TUP Property S.A. i Tanis Investments Sp. z o.o.

W dniu 31 marca 2010r. Sąd Rejonowy w Poznaniu Poznań – Nowe Miasto i Wilda VIII Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował połączenie Spółek TUP Property S.A. i Tanis Investments. Połączenie Spółek nastąpiło w trybie art. 492 § 1 pkt 1 w zw. z art. 516 § 6 KSH, tj. w drodze przejęcia przez TUP Property spółki Tanis Investments, przez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej na spółkę przejmującą.

Połączenie nastąpiło bez podwyższania kapitału zakładowego spółki przejmującej z uwagi na to, że spółka ta posiada całość udziałów Tanis Investments.

Skutkiem połączenia było wykreślenie spółki Tanis Investments z Rejestru Przedsiębiorców KRS oraz rozwiązanie spółki bez jej likwidacji zgodnie z art. 493 § 1 KSH

Po połączeniu kapitał zakładowy TUP Property S.A. wynosi 26 145 333 zł i dzieli się na 26 145 333 akcje o wartości nominalnej 1 zł każda.

Połączenie spółek miało na celu uporządkowanie struktury organizacyjnej i prawnej oraz zwiększenie efektywności zarządzania majątkiem.

- Połączono Spółki Data Logistics Sp. z o.o. i X-press Couriers Sp. z o.o.

W dniu 31 marca 2010r. Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował połączenie Spółek Data Logistics i X-Press Couriers.

Połączenie nastąpiło w trybie art. 492 § 1 pkt 1 KSH, tj. w drodze przejęcia przez Data Logistics spółki X-press Couriers, przez przeniesienie całego majątku Spółki X-press Couriers na Data Logistics, w zamian za udziały, które Data Logistics wydała pozostałym wspólnikom X-press Couriers.

W wyniku połączenia w Spółce Data Logistics nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego o kwotę 1 715 500 zł, tj. do kwoty 5 853 100 zł poprzez utworzenie 17 155 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy udział. Udziały te otrzymali wspólnicy dotychczasowej Spółki X-press Couriers.

W wyniku rejestracji nastąpiło wykreślenie spółki X-press Couriers z rejestru przedsiębiorców oraz jej rozwiązanie bez likwidacji, zgodnie z art. 493 § 1 KSH.

Spółka przejmująca – Data Logistics, z dniem połączenia zmieniła nazwę na X-press Couriers Sp. z o.o.

Po połączeniu TUP S.A. posiadała - 41 376 udziałów i głosów na WZ X-press Couriers, co stanowi 70,69% udziału w kapitale i głosach na WZ Spółki.

W dniu 21 kwietnia 2010r. TUP S.A. nabyła 810 udziałów Spółki od dotychczasowego udziałowca. Po tej transakcji TUP S.A. posiada 42 186 udziałów i głosów na WZ X-Press Couriers Sp. z o.o., co stanowi 72,07% udziału w kapitale i głosach na WZ Spółki. Pozostałe udziały i głosy w liczbie 16 345 stanowiące 27,93% udziałów i głosów na WZ Spółki należą do pozostałych, dotychczasowych udziałowców X-Press Couriers.

Data Logistics Sp. z o.o. pełniła dotychczas rolę inwestora finansowego X-press Couriers Sp. z o.o. (lidera warszawskiego rynku przesyłek miejskich, świadczącego usługi kurierskie o zasięgu lokalnym w największych aglomeracjach miejskich).

Spółka X-press Couriers była partnerem uzupełniającym działalność Data Logistics. Połączenie poprzez rozszerzenie działalności pozwoli na zwiększenie przychodów i efektywności zarządzania a także ograniczenie kosztów oraz wykorzystanie w działalności efektu skali.

➤ Powołano Spółkę Celową Kino-Centrum Fordon Sp. z o.o.

W dniu 9 marca 2010r. TUP S.A. i Miasto Bydgoszcz powołały Spółkę Celową pod nazwą Kino-Centrum Fordon Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 50 tys. zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 1 tys. zł każdy udział. Założyciele objęli po 25 udziałów, odpowiednio o wartości 25 tys. zł Udziały zostały pokryte w całości wkładem pieniężnym.

Spółka została powołana w związku z Umową Wspólników zawartą pomiędzy TUP S.A. i Miastem Bydgoszcz, celem realizacji projektu inwestycyjnego.

Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 21 lipca 2010r. pod numerem KRS 0000361012.

Zaangażowanie kapitałowe TUP S.A. wg stanu na 30.06.2010 r.

Nazwa Spółki	Wartość akcji/udziałów wg cen nabycia w zł	Wartość bilansowa akcji/udziałów w zł na dzień 30.06.2010r.	Podmiot dominujący	Posiadany % kapitału zakładowego
Chmielowskie Sp. z o.o.	57 110 000,00	75 614 043,46	TUP S.A.	100%
TUP Property S.A.	31 568 104,82	85 785 492,77	TUP S.A.	100%
Euroconstruction Sp. z o. o.	8 438 364,79	0,00	TUP S.A.	100%
Roda Sp. z o.o.	1 458 737,00	0,00	TUP S.A.	100%
Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.	1 042 677,50	0,00	TUP S.A.	100%
TG Investments Sp. z o.o.	65 000,00	33 229,81	TUP S.A.	100%
X-press Couriers (dawniej Data Logistics) Sp. z o.o.	9 117 220,35	6 063 000,00	TUP S.A.	72,07%
			Pozostali udziałowcy	27,93%
Kino-Centrum Fordon Sp. z o.o.	25 000	25 000	TUP S.A.	50%
			Miasto Bydgoszcz	50%
Duncon Bikes Sp. z o.o.	257 464,80	0,00	TUP S.A.	46,53%
			Pozostali udziałowcy	53,47%
PAI PAGI S.A.	746 343,56	1 561 256,51	Northern Lights Sp. z o.o.,- podmiot dominujący wraz z innymi podmiotami	23,95%

2. Kapitał i struktura właścicielska

Znaczący Akcjonariusze

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale podstawowym	Udział w głosach na WZ
Rodzina Moritz	8 008 924	14 284 124	52,65%	66,00%
w tym:				
Hlamata Holdings Ltd.(podmiot zależny od Elżbiety Moritz)	6 531 087	12 806 287	42,93%	59,17%
Elżbieta i Lesław Moritz	1 388 621	1 388 621	9,13%	6,42%
Robert i Małgorzata Moritz	89 216	89 216	0,59%	0,41%
DWS Polska TFI S.A.	1 685 483	1 685 483	11,08%	7,79%
Fundusze inwestycyjne zarządzane przez Ipopema TFI S.A.	1 130 491	1 130 491	7,43%	5,22%
Razem:	10 824 898	17 100 098	71,16%	79,01%

Akcje osób nadzorujących i zarządzających

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

Osoba zarządzająca/nadzorująca	Liczba akcji	Zmiana, (-) spadek, (+)wzrost, (*) brak
Robert Jacek Moritz Prezes Zarządu	85 500	*
Lesław Moritz (Przewodniczący Rady Nadzorczej) i Elżbieta Moritz*	1 388 621	*
Władysław Sobański Członek Rady Nadzorczej	5 713	*

*Ze względu na istniejące Porozumienie pomiędzy Panem Robertem Jackiem Moritz, Lesławem Moritz, Elżbietą Moritz i Małgorzatą Marią 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 8 008 924 akcji.

W tym:

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

Elżbieta Moritz: 445 733 akcji

Lesław Aleksander Moritz: 942 888 akcji

Robert Jacek Moritz: 85 500 akcji

Małgorzata Maria Moritz: 3 716 akcji

II DZIAŁALNOŚĆ W I PÓŁROCZU 2010R

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

Inne informacje, które zdaniem Emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta
Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Celem TUP S.A. jest budowanie wartości firmy poprzez wspieranie spółek zależnych kapitałem oraz doświadczeniem menadżerskim tak, aby stawały się dochodowymi przedsięwzięciami. Sukces wielu realizowanych przez spółki zależne od TUP projektów zależy od zrozumienia i zaadaptowania na polskim rynku nowoczesnych, światowych trendów.

W obliczu trudnej sytuacji makroekonomicznej szansa dla sektora prywatnego jest współpraca z jednostkami państwowymi. Dlatego w I półroczu 2010r. firma TUP stała się pionierem udanej współpracy z samorządem lokalnym.

W marcu 2010 roku TUP S.A. zawarła z Miastem Bydgoszcz Umowę Wspólników celem wspólnej realizacji centrum kulturalno – rozrywkowego z funkcjami usługowo – handlowo – biurowymi w Dzielnicy Fordon w Bydgoszczy. W kwietniu 2010 roku TUP podpisał Porozumienie Inwestycyjne z Gminą Siewierz regulujące wzajemne zobowiązania finansowe związane z budową Eko-miasteczka na terenie Gminy Siewierz. W czerwcu 2010 roku w konsekwencji przyjętych ustaleń Rada Gminy Siewierz przyjęła uchwałę o Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) dla I etapu Eko-miasteczka. MPZP dla inwestycji w Siewierzu uprawomocnił się w sierpniu 2010 roku i zgodnie z prawem wejdzie w życie 10 września 2010 roku.

Spółka TUP Property S.A. otrzymała prawomocne pozwolenie na budowę wielorodzinnego domu w dzielnicy Warszawa- Włochy na terenie należącym do spółki, natomiast Gmina Nieporęt przedłużyła okres dzierżawy terenu, na którym Spółka Port Jachtowy Nieporęt prowadzi działalność, co umożliwi Spółce dalsze funkcjonowanie i realizację zamierzeń inwestycyjnych.

Nie doszło natomiast do przełomu w projekcie Forest Hill, gdzie firma oczekuje na uchwalenie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

Sytuacja rynkowa rodzi wiele zagrożeń, ale także nowych możliwości. Zarząd planuje poszukiwanie branżowych partnerów biznesowych oraz nowych sposobów finansowania zewnętrznego. W ocenie Zarządu firma TUP jest dobrze przygotowana, właściwie reaguje i będzie reagować na zmieniające się warunki makroekonomiczne.

Wynik finansowy TUP S.A. kształtowany jest przez wycenę akcji i udziałów spółek zależnych oraz stowarzyszonych. Zarząd TUP S.A. wycenia je w wartości godziwej przez wynik finansowy, tj. zgodnie z MSR 27 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe i wycena w jednostkach zależnych” oraz MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujawnienia i wycena”.

Na wynik osiągnięty przez TUP S.A. w I półroczu 2010r. wpłynęły następujące wyceny:

- wycena Spółki Chmielowskie w wyniku której nastąpił wzrost jej wartości z powodu uchwalenia Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla I etapu inwestycji budowy Eko-miasteczka Siewierz
- wycena Spółki Powszechna Agencja Informacyjna w wyniku której nastąpił wzrost jej wartości z uwagi na planowany debiutu Spółki na Rynku NewConnect w związku z wdrażaniem technologii WiMax (świadczenie bezprzewodowych usług szerokopasmowych na dużym obszarze).

W Grupie Kapitałowej TUP nie występuje integracja prowadzonej działalności. Poniżej zaprezentowano podmioty wchodzące w skład Grupy, których działalność kształtuje wynik i kierunki rozwoju TUP S.A.

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 ekologicznego miasta.

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.

dane w tys. zł	30.06.2010	30.06.2009
Aktywa trwałe	49	17
Aktywa obrotowe	61 930	61 402
Przychody ze sprzedaży	-	-
Zysk netto	-16	-72

Spółka Chmielowskie jest właścicielem nieruchomości o powierzchni 119,24 ha położonej w Gminie Siewierz nad Zalewem Przeczycko-Siewierskim, na terenie której realizowany jest nowatorski na skalę europejską projekt budowy miasta zaprojektowanego w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju.

W okresie I półrocza 2010r. jak i okresach poprzednich Spółka nie osiągała przychodów ze sprzedaży. Spółka posiada aktywo obrotowe wartości 61,6 mln zł, które stanowi nieruchomość w Siewierzu. W najbliższych okresach wynik Spółki nadal będzie kształtowany przez czynione inwestycje w realizację projektu budowy ekologicznego miasta. Inwestycje te i koszty z nimi związane zwiększające wartość projektu (nieruchomości), będą prezentowane jako produkcja w toku co oznacza, że będą zwiększały pozycję bilansową „zapasy”. Grunt będący własnością Chmielowskie w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jest wykazywany w cenie nabycia powiększonej o poniesione do dnia bilansowego nakłady. Spółka zacznie osiągać przychody i spodziewa się zysków w momencie uruchomienia sprzedaży nieruchomości objętych projektem.

W dniu 29 kwietnia 2010r. Chmielowskie Sp. z o.o. zawarła z Gminą Siewierz porozumienie w sprawie rozpoczęcia budowy I etapu ekologicznej dzielnicy Siewierza na terenie będącym własnością Spółki. I etap inwestycji obejmującej 70 ha. Porozumienie określa podział obowiązków i zadań pomiędzy Gminą Siewierz i Chmielowskie Sp. z o.o. w zakresie realizacji przedsięwzięcia. Zobowiązania Stron dotyczą m.in. budowy infrastruktury drogowej oraz wodno-kanalizacyjnej. Harmonogram precyzuje zobowiązania stron w zakresie wartości inwestycji i terminów realizacji zadań, obejmuje on okres od IV kwartału 2010r. do końca 2015r. Chmielowskie Sp. z o.o. zadeklarowała przeznaczenie w w/w okresie, ok. 47 mln złotych na m.in. budowę dróg wewnętrznych, sieci kanalizacyjnej i wodociągowej

a także bezkolizyjnego skrzyżowania, wartość inwestycji została oparta o zlecone wyceny. Deklarowane zaangażowanie finansowe Gminy Siewierz w budowę infrastruktury w tym budowę dróg publicznych, kolektora sanitarnego oraz ujęcia wody pitnej wyniesie szacunkowo 7 mln zł. Zadania Gminy będą realizowane w miarę postępu budowy dzielnicy i rzeczywistych potrzeb jej mieszkańców.

W dniu 24 czerwca 2010r. Rada Miasta Siewierz uchwaliła Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) dla I etapu inwestycji realizowanej przez Spółkę.

MPZP obejmuje 70 ha ze 119, ha, które posiada Spółka.

W dniu 10 sierpnia 2010r. uchwała o MPZP została opublikowana w dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego nr 149 i zacznie obowiązywać 30 dni po publikacji, co przyczynia się do wzrostu wartości firmy.

- Czynniki mające wpływ na działalność Spółki:
 - ✓ Realizacja zamierzeń przedsięwzięcia inwestycyjnego
 - ✓ Współpraca z władzami Gminy i Miasta Siewierz
 - ✓ Uzyskanie finansowania na realizację projektu

TUP Property S.A.

Podmiot zależny od TUP 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:

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

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

Działalność Spółki klasyfikowana jest do segmentu nieruchomości.

dane w tys. zł	30.06.2010	30.06.2009
Aktywa trwałe	174 431	217 055
Aktywa obrotowe	7 714	6 244
Przychody ze sprzedaży	8 732	8 637
Zysk netto	905	2 720

Okres sprawozdawczy zamknął się dla Spółki zyskiem netto w wysokości 905 tys. zł. W okresie tym Spółka osiągnęła przychody z działalności operacyjnej w wysokości 8 732 tys. zł, w tym z tytułu wynajmu nieruchomości w wysokości 7 890 tys. zł. EBITDA przed kosztami ogólnego Zarządu wyniósł 4 832 tys. zł.

Istotne z punktu widzenia Emitenta i TUP Property były:

Wydarzenia związane z realizowanymi projektami

➤ Pozwolenie na budowę domu wielorodzinnego

Spółka otrzymała pozwolenie na budowę dotyczące nieruchomości położonej w dzielnicy Warszawa-Włochy przy ul. Popularnej 38, które uprawomocniło się 22 lutego 2010r.

Pozwolenie na budowę zezwala na wzniesienie na posesji należącej do TUP Property S.A. wielorodzinnego budynku mieszkalnego .

➤ Umowa wspólników z Miastem Bydgoszcz celem realizacji inwestycji

W dniu 9 marca 2010r. TUP S.A. zawarła z Miastem Bydgoszcz Umowę Wspólników celem realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego. TUP S.A. korzysta z wiedzy i doświadczenia TUP Property S.A. w zakresie realizacji tego przedsięwzięcia.

Umowa zawarta z Miastem Bydgoszcz określa podział zadań, obowiązków i uprawnień służących do zaprojektowania, sfinansowania i wybudowania centrum kulturalno – rozrywkowego z funkcjami usługowo – handlowo – biurowymi w Dzielnicy Fordon w Bydgoszczy.

Wykonując postanowienia Umowy Wspólników Strony założyły w dniu 9 marca 2010r. Spółkę Celową pod nazwą Kino-Centrum Fordon Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy.

Przedsięwzięcie inwestycyjne zostanie zrealizowane na nieruchomości o powierzchni 0,9 ha, która należy do Miasta Bydgoszcz. Nieruchomość została wyceniona na 4,8 mln zł.

Zgodnie z umową koszt inwestycji szacuje się na około 76 mln zł.

Rozpoczęcie użytkowania wzniesionych obiektów ma nastąpić nie później niż w terminie 20 miesięcy od dnia zawarcia przez Spółkę Celową umowy umożliwiającej sfinansowanie kosztów inwestycyjnych związanych z realizacją inwestycji. Przedsięwzięcie będzie finansowane ze źródeł zewnętrznych i wkładów pieniężnych TUP S.A. oraz częściowo Miasta Bydgoszcz, które wniesie do Spółki Celowej nieruchomość, na której powstanie centrum kulturalno-rozrywkowe:

1.TUP S.A. wniesie wkład pieniężny w wysokości nie mniejszej niż 5 mln zł w zamian za udziały w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki Celowej.

2.Spółka Celowa zaciągnie kredyt lub pożyczkę. TUP S.A. została zobowiązana do podjęcia wszelkich uzasadnionych starań w celu pozyskania finansowania zewnętrznego dla Spółki Celowej.

3.Miasto Bydgoszcz i TUP S.A. będą obejmowały w Spółce Celowej dodatkowe udziały o łącznej wartości nominalnej odpowiadającej odpowiednio po 50% szacunkowych kosztów bieżącego funkcjonowania Spółki Celowej i będą pokrywać udziały wkładem pieniężnym.

4.Miasto Bydgoszcz przeniesie na Spółkę Celową własność w/w nieruchomości w zamian za nowe udziały w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki Celowej.

Spółka Kino Centrum Fordon została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 21 lipca 2010r. pod numerem KRS 0000361012.

Rejestracja Spółki stanowi wypełnienie jednego z warunków wniesienia przez Miasto Bydgoszcz do Spółki Celowej nieruchomości, na której ma być realizowany projekt.

TUP S.A. zobowiązała się, że udzieli wszelkich koniecznych zabezpieczeń finansowania inwestycji a także dostarczy lub zapewni Spółce Celowej dodatkowe finansowanie jeżeli koszty inwestycji będą wyższe od sumy zakładanej kwoty finansowania oraz wkładu pieniężnego TUP S.A.

Wydarzenia związane z finansami Spółki

➤ Zawarcie aneksów do umowy kredytowej

W dniu 12 marca i 12 kwietnia 2010r. TUP Property S.A. zawarła aneksy do umowy kredytowej z dnia 18 grudnia 2007r. Aneksami dokonano następujących zmian:

1. Kwota kredytu została zwiększona o 3 mln zł
2. Marża banku uległa zmianie o 2,2% w skali roku
3. Dodano zabezpieczenia płatności kredytu
4. Zwiększono kwotę poręczenia udzielonego przez TUP S.A. do wysokości 70 mln zł
5. Zwiększono wartość hipoteki zwykłej z kwoty 32 mln zł do kwoty 35 mln zł oraz kaucyjnej łącznej z kwoty 6, 4 mln zł do kwoty 7 mln zł, które stanowią zabezpieczenie należności niezabezpieczonych hipoteką zwykłą na nieruchomościach, których zakup refinansowany był kredytem, z pierwszeństwem zaspokojenia na rzecz Kredytodawcy.
6. W związku z połączeniem w dniu 31 marca 2010r. Spółek TUP Property i Tanis Investments, z umowy wykreślono paragraf dotyczący umowy podporządkowania wierzytelności obecnych i przyszłych Tanis Investments z tytułu pożyczek w zakresie kapitału udzielonych kwot pożyczek, udzielonych na podstawie umów zawartych pomiędzy TUP Property a Tanis Investments, wierzytelności Banku z tytułu umowy kredytowej.

➤ Zawarcie umowy kredytowej

W dniu 24 czerwca 2010r. TUP Property S.A. (Kredytobiorca) zawarła z DZ Bank Polska S.A. (Bank, Kredytodawca) umowę długoterminowego, nieodnawialnego kredytu. Kredyt mógł być wykorzystany w walucie euro, funt szwajcarski lub polski złoty do wysokości równowartości limitu wynoszącego 11 600 000 euro.

Kredytu udzielono z przeznaczeniem na finansowanie spłaty zobowiązań TUP Property S.A. stanowiących:

1. kredyt udzielony przez Bank w dniu 4 grudnia 2007r. z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie zakupu nieruchomości w Tychach, stanowiącej centrum handlowo – rozrywkowe „City Point” (RB 109/2007), którego saldo wynosi 9 451 523 euro,
2. kredyt udzielony przez Bank w dniu 22 października 2008r. Spółce System SL (przejęta przez TUP Property S.A. w dniu 30 listopada 2009r.) z przeznaczeniem na refinansowanie zakupu nieruchomości w Pruszkowie (RB 47/2008), którego saldo wynosi 2 526 491 CHF
3. pożyczkę zaciągniętą w TUP S.A. w dniu 8 grudnia 2006r (RB 58/2006), której kwota spłaty wynosi 1 033 333 zł. Kredyt został udzielony na okres do dnia 24 czerwca 2020r.

Wykorzystana kwota kredytu podlega oprocentowaniu w oparciu o zmienną stopę procentową EURIBOR 3M powiększoną o 2,2 punktu procentowego marży.

Spłata kredytu została zabezpieczona wekslem własnym „in blanco” TUP Property S.A. i poręczonym przez TUP S.A. do kwoty nie wyższej niż równowartość 40 600 tys. eur, hipoteką zwykłą łączoną do kwoty 11 600 tys. eur i kaucyjną łączną do kwoty 2 000 tys. eur ustanowionych na niektórych nieruchomościach Spółki TUP Property S.A. a także umową zabezpieczającą zobowiązania wobec banku polegającą na zawarciu transakcji swap zabezpieczającej odsetki związane z 50% kwoty kredytu oraz umową przelewu wierzytelności z umowy ubezpieczenia niektórych nieruchomości Spółki.

W wyniku zawartej umowy kredyty, które w niedalekiej przyszłości stałyby się krótkoterminowe, zostały zamienione na kredyt długoterminowy, co umacnia pozycję finansową TUP Property S.A.

Dotychczasowe zabezpieczenia i zobowiązania wynikające z poprzednich w/w umów kredytowych podlegających spłacie przestały obowiązywać.

➤ Zawarcie umowy zabezpieczającej

TUP Property S.A. zawarła w dniu 6 lipca 2010r. z DZ Bank Polska S.A. umowę zabezpieczającą w celu dokonania transakcji swap na stopę procentową (IRS, Interest Rate Swap), która zabezpiecza zobowiązania z tytułu odsetek od 50% salda kredytu udzielonego przez Bank w dniu 24 czerwca 2010 (patrz punkt powyżej) tj. 5 800 000 Euro.

W dniu 7 lipca 2010r. TUP Property S.A. na mocy w/w umowy zabezpieczającej dokonała transakcji IRS – wymiany z Bankiem strumienia płatności odsetek opartych o zmienną stopę procentową EURIBOR 3M na strumień płatności opartych o stałą stopę procentową w wysokości 3,09%.

Celem zawarcia transakcji IRS jest wyeliminowanie ryzyka niekorzystnej zmiany stopy procentowej a tym samym uzyskanie stabilizacji kosztu finansowania w całym okresie trwania kredytu tj. do 24 czerwca 2020 r.

➤ Porozumienie w sprawie płatności za nieruchomości objętą projektem Modena Park oraz umowa przeniesienia wierzytelności na TUP S.A.

W dniu 24 czerwca 2010r. Spółka zawarła z Modena Park Sp. z o.o. (Dłużniczka, podmiot w 100% zależny od Opal Property Development S.A.) porozumienie w sprawie warunków płatności wierzytelności stanowiącej drugą część ceny za nieruchomości objętą projektem Modena Park w kwocie 25 000 tys. zł powiększonej o odsetki.

Wierzytelność na dzień 24 czerwca 2010r. wynosiła 28 620 tys. zł i była wymagalna.

TUP Property wyraziła zgodę na zapłatę do dnia 15 lipca 2010r. kwoty 1 000 tys. zł, z czego Dłużniczka się wywiązała. Pozostała część wierzytelności powiększona o odsetki w wysokości 8% w stosunku rocznym ma zostać spłacona do dnia 24 czerwca 2011r.

Spłata wierzytelności zabezpieczona jest oświadczeniem o poddaniu Spółki Modena Park egzekucji w trybie Art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do maksymalnej kwoty 31 000 000 zł z możliwością wykonania przez TUP Property klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2014r. oraz hipoteką kaucyjną łączną do kwoty 31 000 tys. zł na sprzedanych nieruchomościach, na drugim miejscu po hipotece na rzecz Banku.

W dniu 24 czerwca 2010 r. TUP Property S.A. i TUP S.A. zawarły umowę w sprawie zaspokojenia roszczeń. Na mocy tej umowy TUP Property S.A. przeniosła wierzytelności Modena Park Sp. z o.o. na rzecz TUP S.A. w zamian za zwolnienie TUP Property z wierzytelności wynikających z zawartych umów pożyczek oraz dywidendy należnej za rok 2009.

✚ Wynajmowane powierzchnie

W I półroczu 2010r. TUP Property oprócz prac nad realizacją projektów deweloperskich prowadziła działania mające na celu pozyskanie nowych najemców na wolne powierzchnie biurowe i magazynowe:

- ✓ Zawarto na okres 3 lat umowy na część niewynajętych dotychczas powierzchni w obiekcie biurowym w Gdańsku. Dzięki pozyskaniu nowych najemców wynajęta jest cała powierzchnia obiektu.
- ✓ Zawarto 3 letnią umowę najmu dla części powierzchni biurowych obiektu biurowo magazynowego w Pruszkowie.

- ✓ Przedłużono na okres 10 lat umowy najmu obiektów handlowych w Zabrze i Katowicach przy ul Uniwersyteckiej.

Przedłużenie umów a także znalezienie nowych najemców skutkuje wzrostem wartości nieruchomości oraz zwiększeniem przyszytych, oczekiwanych przychodów z najmu.

Wycena nieruchomości na dzień bilansowy była następująca:

Adres i rodzaj obiektu	Wartość bilansowa przed wyceną	Stopa kapitalizacji	Wycena	Zmiana wartości
Komercyjne				
Tychy, Al. Jana Pawła II 16/18 - galeria handlowa	51 509	8,60%	51 945	436
Katowice ul. Uniwersytecka 12	6 637	7,90%	7 454	817
Kołobrzeg, ul. Wojska Polskiego 5	4 605	8,60%	4 942	337
Łańcut ul. Piłsudskiego 52	1 902	8,60%	1 902	0
Nowy Sącz ul. Batalionów Chłop. 25	4 223	8,80%	4 223	0
Ostrzeszów ul. Sportowa 1	1 477	8,60%	1 586	109
Syców ul. Kolejowa 1	1 566	8,60%	1 681	115
Warszawa, ul. Belgradzka 18	3 015	7,80%	3 236	221
Warszawa, ul. Bartycka 26	5 128	8,40%	5 128	0
Zabrze ul. Wolności 480	5 436	8,70%	5 761	325
Głuchowo ul. Komornicka 16	3 493	9,10%	3 493	0
suma	88 991		91 351	2 360
Biurowe				
Gdańsk ul. Jana Pawła II 20	13 685	8,60%	14 363	678
Ożarów ul. Konotopska 4	6 820	8,70%	7 061	241
suma	20 505		21 424	919
Logistyczne				
Katowice ul. Bażantów 35	20 402	8,60%	21 827	1 425
Pruszków, ul. Traktowa 6	7 219	9,40%	8 914	1 694
suma	27 621		30 741	3 119
Produkcyjne				
Środa Wlkp. ul. Mała Klasztorna 3	659,00	13,50%	749	90
Pozostałe				
Będzin, ul. Zwycięstwa 12 -lokal użytkowy	793,00		793	0
Katowice ul. Bażantów 35 (dz. niezabud.)	8 811		8 811	0
Głuchowo ul. Komornicka 16, park	2 589,00		2 589	0
Środa Wlkp. Jażdżewskiego - dz.zabudowana	750,00		750	0
Pruszków, ul. Przejazdowa 17 (dz.niezabudowana)	4 496		4 496	0
Gajec (dz.niezabudowana)	503,00		503	0
Zakroczym, Poligon	3 713		3 713	0
suma	21 655	-	21 655	0
RAZEM	159 431		165 920	6 488

- Czynniki mające wpływ na działalność Spółki:
 - ✓ Relacje z najemcami i terminowe regulowanie należności za najem powierzchni
 - ✓ Kształtowanie się kursów walut
 - ✓ Pozyskanie finansowania na realizację projektów
 - ✓ Efektywna praca nad prowadzonymi projektami w Siewierzu i Katowicach
 - ✓ Właściwe administrowanie zawartymi umowami
 - ✓ Zawarcie umów najmu na wolne powierzchnie komercyjne

Euroconstruction Sp. z o.o.

Podmiot zależny od TUP S.A. z siedzibą w Poznaniu, ul. Ożarowska 42.

Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000055412, prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Poznaniu, XXI Wydział Gospodarczy KRS.

Firma była producentem stalowych konstrukcji przestrzennych. Opracowała nowatorską metodę budowy domów wielorodzinnych w konstrukcji stalowej. Działalność spółki klasyfikowana jest do segmentu budownictwo.

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

W okresie I półrocza 2010r. Spółka nie prowadziła działalności produkcyjnej.

W 2009r. Spółka zakończyła działalność produkcyjną i skupiła się na zakończeniu prac nad technologią budowy domów w konstrukcji stalowej.

W I półroczu 2010r. Spółka poniosła stratę w wysokości 165 tys. zł, która wynika z ponoszonych kosztów finansowych i zarządu.

W dniu 11 lutego 2010r. Zarządy TUP, TUP Property i Euroconstruction podpisały przedwstępne umowy sprzedaży maszyn i urządzeń Spółki Euroconstruction (Sprzedająca) oraz przeniesienia praw do know-how, odnoszącego się do technologii budowy domów wielorodzinnych w konstrukcji stalowej.

Zgodnie z umową TUP zakupi know-how, natomiast TUP Property – maszyny i urządzenia do produkcji konstrukcji stalowych.

Opracowana przez Euroconstruction technologia została wyceniona na 5 400 000 zł netto.

Wartość maszyn i urządzeń wyceniono na 1 617 610 zł

Zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi w terminie 7 dni od żądania TUP S.A. zgłoszonego Sprzedającej nie później niż 31 grudnia 2010r.

Natomiast umowa przyrzeczona sprzedaży maszyn i urządzeń zostanie zawarta w terminie 7 dni od daty przedstawienia Oświadczenia stwierdzającego wygaśnięcie zastawu rejestrowego ustanowionego na przedmiocie sprzedaży z tytułu kredytu inwestycyjnego z dnia 17 maja 2007r. w wysokości 2 000 000 zł, nie później jednak niż w terminie 30 dni od daty wygaśnięcia w/w zastawu.

Do czasu zawarcia przyrzeczonych umów sprzedaży, dochody z wykorzystania opracowanej technologii przypadać będą Euroconstruction Sp. z o.o.

➤ Czynniki mające wpływ na działalność Spółki:

Podstawowym czynnikiem mającym wpływ na przyszłe wyniki jest sprzedaż opracowanej technologii lub wprowadzenie jej, jako aportu do innej spółki budowlanej, która poszukuje innowacyjnej technologii.

Roda Sp.z o.o.

Podmiot zależny od TUP 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 zajmuje się konfekcjonowaniem odzieży damskiej na zlecenie oraz produkuje odzież pod marką Modena.

Działalność spółki klasyfikowana jest do segmentu odzieżowego.

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

dane w tys. zł	30.06.2010	30.06.2009
Aktywa trwałe	196	252
Aktywa obrotowe	527	1 022
Przychody ze sprzedaży	825	1 281
Zysk netto	-520	-380

W I półroczu 2010r. reagując na trudną sytuację rynku odzieżowego w Europie, firma ograniczyła koszty stałe oraz poziom zatrudnienia. Dzięki reorganizacji firma może zaoferować wysokiej jakości przeszycia krótkich serii odzieży. Dalsze funkcjonowanie firmy zależy od uzyskania nowych zleceń i wypłacalności dotychczasowych kontrahentów, którzy borykają się z problemami finansowymi.

- Czynniki mające wpływ na działalność Spółki:
 - ✓ malejące ceny za usługi przerobu uszlachetniającego,
 - ✓ zmniejszanie potrzeb na usługi przerobu „wysokiej jakości”,
 - ✓ lokowanie produkcji przez firmy zlecające przerób na tańszych rynkach wschodnich
 - ✓ wzrost wartości złotego,
 - ✓ znalezienie partnerów biznesowych celem kontynuowania działalności Spółki

Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.

Podmiot zależny 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.

dane w tys. zł	30.06.2010	30.06.2009
Aktywa trwałe	1 660	2 527
Aktywa obrotowe	294	507
Przychody ze sprzedaży	741	802
Zysk netto	21	-150

W I kwartale działalność spółki była ograniczona, sezon w ramach branży rozpoczyna się w kwietniu. Spółka prowadziła prace przygotowawcze. Poszukiwała nabywców swoich usług, optymalizowała koszty działalności oraz weryfikowała proces zarządzania portem, aby lepiej wykorzystać płynący z dzierżawionego terenu potencjał. Spółka prowadziła także negocjacje dotyczące sponsoringu organizowanych regat, a także wynajmu powierzchni na działalność handlową.

W dniu 7 stycznia 2010r. Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o. zawarła z Gminą Nieporęt umowę przedłużającą dzierżawę nieruchomości, na której Spółka prowadzi działalność, do dnia 15 listopada 2012 r.

Promocja usług świadczonych przez Spółkę przyniosła rezultaty m.in. widoczne w zwiększeniu przychodów uzyskiwanych z czarterów i noclegów. Rozszerzono także działalność o szkolenia na patent żeglarski, w planie jest także organizacja obozów żeglarskich dla dzieci i dorosłych.

Otrzymanie dotacji z Unii Europejskiej, o którą złożono wniosek w czerwcu 2010r., umożliwi realizację planów rozwoju usług i przyczyni się do dywersyfikacji działalności Spółki.

Spółka planuje rozszerzenie bazy noclegowej o domki holenderskie a także efektywniejsze wykorzystanie dzierżawionego terenu.

- Czynniki mające wpływ na działalność Spółki:
 - ✓ Uzyskanie finansowania zewnętrznego z przeznaczeniem na uzupełnienie floty portu a także rozszerzenie bazy noclegowej i podniesienie jej standardu
 - ✓ Wdrożenie systemu rezerwacji online usług Spółki
 - ✓ Współpraca z władzami Gminy Nieporęt której teren dzierżawi Spółka
 - ✓ Sytuacja na rynku usług turystycznych i branży eventowej

TG Investments Sp. z o.o.

Podmiot zależny od TUP z siedzibą w Poznaniu, ul. Ożarowska 42.

Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000299540 prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Poznaniu, Poznań – Nowe Miasto i Wilda, VIII Wydział Gospodarczy KRS.

TG Investment to spółka celowa przeznaczona do realizacji projektu inwestycyjnego.

Spółka klasyfikowana jest w segmencie działalności pozostałej.

Spółka nie prowadziła w okresie I półrocza 2010 r. i okresach poprzednich działalności inwestycyjnej.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 50 000 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

X-press Couriers Sp. zo.o.

Podmiot do dnia 31 marca 2010r. bezpośrednio zależny od Data Logistics Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie, ul. Matuszewska 14. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000032294 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy XII Wydział Gospodarczy KRS.

W dniu 31 marca 2010r. Sąd zarejestrował połączenie spółek Data Logistics i X-press Couriers. Połączenie nastąpiło w trybie art. 492 § 1 pkt 1 KSH. tj. w drodze przejęcia przez Data Logistics spółki X-press Couriers, przez przeniesienie całego majątku Spółki X-press Couriers na Data Logistics, w zamian za udziały, które Data Logistics wydała pozostałym wspólnikom X-press Couriers.

Informacje o połączeniu zawarto w dziale I „charakterystyka grupy kapitałowej” w punkcie 1 „organizacja grupy kapitałowej”

Po połączeniu Data Logistics działa pod nazwą X-Press Couriers.

Spółka jest liderem warszawskiego rynku przesyłek miejskich, świadczącym usługi kurierskie o zasięgu lokalnym w największych aglomeracjach miejskich.

Działalność spółki klasyfikowana jest do segmentu usług kurierskich.

Kapitał zakładowy Spółki X-Press Couriers przed połączeniem wynosił 679 500 zł i dzielił się na 1 359 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

dane w tys. zł	30.06.2010	30.06.2009
Aktywa trwałe	1 839	920
Aktywa obrotowe	911	1 672
Przychody ze sprzedaży	2 415	2 839
Zysk netto	- 604	-437

W okresie I półroczu 2010r. Zarząd Spółki zmienił model operacyjny na zdecentralizowany.

Wszystkie usługi logistyczne będące w portfolio Spółki (przede wszystkim magazynowanie i konfekcjonowanie) zostały outsourcing'owane. Pozwoliło to lepiej wykorzystać infrastrukturę i możliwości operacyjne punktów obsługi klienta X-Store.

W wyniku zmian nastąpił spadek kosztów bezpośrednich w poszczególnych sklepach.

W I półroczu 2010r. otwarto dwa kolejne punkty obsługi klienta pod marką X-Store:

- ✓ w marcu 2010r. szósty punkt na terenie Warszawy, w centrum biznesowym Dzielnicy Mokotów.
- ✓ w maju 2010r. trzeci X-Store w rejonie Krakowa w centrum biznesowym w Zabierzowie W/w. lokalizacje już w pierwszych miesiącach osiągnęły dodatni wynik na prowadzonej działalności.

Spółka rozpoczęła wdrażanie nowej nową strategii mającej na celu konsolidację lokalnych firm kurierskich na terenie Krakowa i Warszawy. Pozwoli to na pełniejsze wykorzystanie potencjału rynku jak i struktury operacyjnej spółki.

- Czynniki mające wpływ na działalność Spółki:
 - ✓ Otwieranie X-Store w atrakcyjnych lokalizacjach
 - ✓ Pozyskiwanie nowych klientów
 - ✓ Współpraca ze stałymi odbiorcami usług kurierskich
 - ✓ Zmniejszenie kosztów operacyjnych
 - ✓ Wdrażanie systemu CRM celem efektywniejszej działalności działu sprzedaży

Kino-Centrum Fordon Sp. z o.o.

Podmiot zależny w 50% od TUP S.A., z siedzibą w Bydgoszczy.

Spółka została powołana w dniu 9 marca 2010r. wspólnie przez TUP S.A. i Miasto Bydgoszcz celem realizacji projektu inwestycyjnego w dzielnicy Miasta Bydgoszczy – Fordonie. Inwestycja ma polegać na budowie centrum kulturalno – rozrywkowego z funkcjami usługowo – handlowo – biurowymi.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 50 000 zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 1 000 zł każdy udział.

Spółka klasyfikowana jest do w segmencie nieruchomości.

Po dniu bilansowym, 21 lipca 2010r. Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji spółki Kino-Centrum Fordon Sp. z o.o. pod numerem KRS 0000361012.

Rejestracja Spółki stanowi wypełnienie jednego z warunków wniesienia przez Miasto Bydgoszcz do Spółki Celowej nieruchomości, na której ma być realizowany projekt. Wniesienie nieruchomości nastąpi w zamian za nowe udziały w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki Kino-Centrum Fordon.

- Czynniki mające wpływ na działalność Spółki:
 - ✓ Pozyskanie zewnętrznego finansowania na realizację projektu
 - ✓ Współpraca z władzami miasta Bydgoszcz w celu realizacji wspólnego przedsięwzięcia

Duncon Bikes Sp. z o.o.

Podmiot stowarzyszony, w którym TUP S.A pełni rolę inwestora finansowego. Firma z siedzibą w Krakowie, ul. Pędzichów 6.

Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000282452 prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy KRS.

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

Działalność spółki klasyfikowana jest w segmencie działalności pozostałej.

Spółka funkcjonuje w strukturze organizacyjnej TUP od maja 2008 r.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 526 500 zł i dzieli się na 1 053 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

dane w tys. zł	30.06.2010	30.06.2009
Aktywa trwałe	519	750
Aktywa obrotowe	1 202	1 718
Przychody ze sprzedaży	331	697
Zysk netto	-575	-288

Działalność Spółki obsługuje niszę rynkową specjalistycznych ram rowerowych do sportów grawitacyjnych.

Po zakończeniu I kwartału 2010r., ze względu na trudną sytuację rynkową, narastającą stratę i brak strategii umożliwiającej uzyskanie pozytywnego wyniku finansowego, Zarząd - po uzgodnieniach z udziałowcami - rozpoczął poszukiwania partnerów biznesowych, z którymi Spółka może kontynuować obecną działalność. Rozważana jest także zmiana profilu.

W okresie I półrocza Spółka rozszerzyła sprzedaż poprzez polską platformę internetową, w planach jest także rozpoczęcie sprzedaży poprzez serwisy aukcyjne w Niemczech i Francji.

Realizowane są także prace restrukturyzacyjne polegające na zmniejszeniu kosztów działalności poprzez reorganizację magazynów, systemu sprzedaży, skuteczność odzyskiwania należności oraz zmniejszenie liczby pracowników.

DunCon Bikes Sp. z o.o. podpisała w dniu 8 marca 2010r. list intencyjny z Instytutem Technik Wytwarzania Politechniki Warszawskiej, dotyczący prowadzenia działalności badawczo – rozwojowej. Strony wyraziły w liście chęć współpracy w zakresie projektowania, testowania i produkowania innowacyjnych ram oraz części rowerowych. Dzięki współpracy działalność Spółki może zostać wsparta zapleczem naukowym z wykorzystaniem najwyższej klasy wyposażenia badawczego. Obecnie współpraca w dziedzinie badań i rozwoju została zawieszona.

- Czynniki mające wpływ na działalność Spółki:
 - ✓ Sprzedaż produktów i rozpowszechnienie sprzedaży poprzez aukcje internetowe
 - ✓ Znalezienie partnera biznesowego
 - ✓ Ograniczanie kosztów działalności, zarządzanie gospodarką magazynową

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.

Firma świadczy usługi z zakresu dostępu do Internetu, transmisji danych, rozsiewu sygnału radiowego i telewizyjnego. Jej klientami są przede wszystkim instytucje administracji publicznej i terenowej, finansowe (w tym GPW) oraz duże przedsiębiorstwa.

dane w tys. zł	30.06.2010	30.06.2009
Aktywa trwałe	3 162	3 065
Aktywa obrotowe	1 514	1 956
Przychody ze sprzedaży	3 301	3 824
Zysk netto	83	209

Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 25 czerwca 2010r. zadecydowało o nowej emisji akcji oraz wprowadzeniu akcji do Alternatywnego Systemu Obrotu na rynku NewConnect organizowanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Kapitał zakładowy Spółki ma zostać podwyższony o kwotę nie wyższą niż 300 000 zł w drodze emisji nie więcej niż 3 000 000 akcji na okaziciela o wartości nominalnej 0,1 zł każda. Nowe akcje zostaną zaoferowane w subskrypcji prywatnej z pozbawieniem dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru.

Celem emisji jest pozyskanie finansowania na rozwój działalności Spółki poprzez inwestycję w rozbudowę infrastruktury teleinformatycznej, która umożliwi świadczenie usług opartych o technologię WiMax (świadczenie bezprzewodowych usług szerokopasmowych na dużym obszarze).

- Czynniki mające wpływ na działalność Spółki:

Głównym czynnikiem jest znalezienie inwestorów oraz debiut na rynku NewConnect, który umożliwi realizację projektu rozbudowy infrastruktury teleinformatycznej Spółki.

2. Ryzyka i zagrożenia oraz zarządzanie ryzykiem finansowym

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

W spółkach z Grupy Kapitałowej istotne są następujące rodzaje ryzyk:

Ryzyko walutowe:

Występuje w TUP Property S.A. w związku z zaciągniętym kredytem na refinansowanie zakupu nieruchomości.

Wycena nieruchomości wynajętych odbywa się metodą dochodową. Firma przy zakupie ww. stosowała częściową dźwignię finansową zaciągając kredyt w walucie, w której pobierane są czynsze z wynajmu, średnio na poziomie około 60% ówczesnej wartości nieruchomości. W przypadku wahań kursowych wartość zaciągniętych kredytów jest częściowo równoważona poprzez wycenę nieruchomości.

Wzrost wartości złotówki skutkuje obniżeniem wartości nieruchomości, co jednak częściowo pozostaje kompensowane przez obniżenie wartości zaciągniętego kredytu, w sytuacji obniżenia wartości złotówki nastąpi podniesienie wartości nieruchomości, częściowo jednak kompensowane zwiększoną wartością zaciągniętego kredytu.

Ryzyko stopy procentowej:

Dotyczy wszystkich podmiotów zależnych w zakresie udzielonych pożyczek wewnątrz Grupy Kapitałowej oraz dodatkowo TUP Property, która zawarła umowy kredytowe.

Ryzyko stopy procentowej związane ze zmianą referencyjnej stopy procentowej (WIBOR/EURIBOR/LIBOR) na rynku międzybankowym, naraża spółki na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stóp procentowych.

Ryzyko kredytowe:

Dotyczy Spółek w zakresie świadczonych usług.

Ryzykiem tym obciążone są należności z tytułu dostaw i usług w zakresie nieterminowego regulowania zobowiązań przez kontrahentów.

Ryzyko płynności:

Dotyczy Spółek w zakresie utrzymania środków koniecznych na realizację rozpoczętych projektów i kontynuowania działalności a tym samym utrzymania kapitału obrotowego na odpowiednim poziomie. Ryzyko płynności jest bezpośrednim następstwem ryzyka kredytowego, walutowego i stopy procentowej.

Ryzyko cenowe:

TUP Property S.A.

W spółce ryzyko to wiąże się z wyceną nieruchomości oraz zmianą ich wartości godziwej. Zmiany cen nieruchomości na rynku wpływają na ich wycenę a tym samym na wycenę inwestycji poczynionych w

zakup nieruchomości. Znajduje to odzwierciedlenie w wynikach finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej.

Innym obszarem tego ryzyka w spółce jest znaczący spadek cen najmu nieruchomości lub nadpodaż powierzchni użytkowej, które mogą wpływać na obniżenie efektywności finansowej z posiadanego portfela nieruchomości.

Ograniczeniem ryzyka jest dywersyfikacja geograficzna, branżowa, statusu najemców czy też wielkości powierzchni objętych poszczególnymi kontraktami.

Roda

Ryzyko cenowe związane jest z ustaleniem zbyt niskiej ceny na wykonywane usługi, co byłoby tożsame z pogorszeniem efektywności transakcji na przestrzeni czasu od ustanowienia kontraktu do momentu jego realizacji.

Innym obszarem ryzyka cenowego w spółce jest pozycja konkurencyjna innych podmiotów prowadzących podobny rodzaj działalności, ich elastyczność w zakresie szybkości dostosowania swojej oferty i mocy produkcyjnych do potrzeb rynku.

W spółkach produkcyjnych ryzyko cenowe odnosi się także do niekorzystnych zmian cen materiałów i surowców do produkcji w stosunku do sprzedawanych wyrobów lub usług. Niekorzystne zmiany cen wpływają na koszty produkcji, przychody ze sprzedaży, zysk, a w ostateczności także na wartość firmy.

Ograniczeniem tego ryzyka jest zachowanie wysokich standardów w momencie zawierania kontraktu oraz prowadzenie właściwej gospodarki zakupów i zarządzania zapasami produkcyjnymi.

X-press Couriers

Rynek przesyłek jest bardzo konkurencyjny. Duże firmy obsługujące przesyłki krajowe, lokalne i międzynarodowe mogą konkurować cenowo z mniejszymi uczestnikami rynku. Istnieje ryzyko, że przy szerokiej dywersyfikacji usług, duzi gracze rynkowi będą znacznie obniżać ceny usług, które świadczy także X-Press Couriers. Może to oznaczać utratę klientów Spółki.

Dlatego celem działania X-Press Couriers nie jest konkurowanie na rynku przesyłek krajowych czy też międzynarodowych. Spółka działa w niszy rynkowej szybkich przesyłek miejskich, stara się otwierać punkty obsługi klienta w dużych centrach biznesowych, gdzie liczy się jakość, szybkość i komfort usługi i tym sposobem może konkurować z innymi graczami rynku przesyłek.

Ryzyko wyceny:

Ryzyko dotyczy Spółek w zakresie realizowanych przedsięwzięć.

TUP Property, Chmielowskie i TUP inwestują w nowatorskie projekty, które wymagają wyceny zarówno na etapie zakupu, sprzedaży oraz bieżącej działalności.

Niewłaściwe parametry przyjęte w wycenie mogą być przyczyną poniesienia straty przy transakcji zakupu – zakup powyżej wartości, a w przypadku sprzedaży – sprzedaż poniżej wartości. Takie zdarzenia mogłyby mieć negatywny wpływ na efektywność finansową realizowanych przedsięwzięć.

W celu wyeliminowania ryzyka, Spółki starannie dobierają wartość parametrów przy sporządzaniu wycen. Z uwagi na to, ryzyko wyceny jest, zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu i dającą się przewidzieć sytuacją rynkową, skutecznie eliminowane.

Ryzyko inwestycyjne:

Może być następstwem ryzyka wyceny. Ryzyko to może wystąpić wówczas, gdy zrealizowana stopa zwrotu w przyszłości różni się od stopy oczekiwanej. Przyczyną może być dokonanie złych wycen oraz nieprawidłowości w szacowaniu stóp zwrotu z danej inwestycji.

Na ryzyko to narażone są wszystkie Spółki z Grupy Kapitałowej.

Ograniczeniem wystąpienia negatywnych skutków jest opieranie się na doświadczeniu kadry menedżerskiej oraz przygotowanych przez ekspertów prognozach makroekonomicznych.

III POZOSTAŁE INFORMACJE

1. Prognozy wyniku finansowego

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

Spółka nie publikowała prognozy wyniku finansowego.

2. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

- a) Informacji o podmiocie, z którym została zawarta transakcja;*
- b) Informacji o powiązaniach emitenta lub jednostki od niego zależnej z podmiotem będącym stroną transakcji*
- c) Informacji o przedmiocie transakcji*
- d) Istotnych warunków transakcji, ze szczególnym uwzględnieniem warunków finansowych oraz wskazaniem określonych przez strony specyficznych warunków, charakterystycznych dla tej umowy, w szczególności odbiegających od warunków powszechnie stosowanych dla danego typu umowy;*
- e) Innych informacji dotyczących tych transakcji, jeżeli są niezbędne do zrozumienia sytuacji majątkowej, finansowej wyniku finansowego Emitenta*
- f) Wszelkich zmian transakcji z podmiotami powiązanymi, opisanych w ostatnim sprawozdaniu rocznym, które mogły mieć istotny wpływ na sytuację majątkową i wynik finansowy Emitenta*

Wszystkie transakcje emitenta lub podmiotów powiązanych zawierane są na warunkach rynkowych i wynikają z charakteru prowadzonej działalności.

Transakcje, jakie zostały zawarte pomiędzy podmiotami Grupy Kapitałowej TUP w okresie I półrocza 2010r. miały charakter rynkowy i wynikały z charakteru prowadzonej działalności.

Dotyczyły one głównie pożyczek, jakich TUP S.A. udzieliła podmiotom zależnym.

Istotną transakcją było zawarcie umowy pomiędzy TUP Property S.A. i TUP S.A. dotyczącej przeniesienia wierzytelności za nieruchomość objętą projektem Modena Park. Kwota wierzytelności na dzień 24 czerwca 2010r. wynosiła 28 620 tys. zł. Przeniesienie wierzytelności nastąpiło w zamian za zwolnienie TUP Property S.A. z wierzytelności pieniężnych wynikających z zawartych pomiędzy Spółkami umów pożyczek oraz należnej dywidendy za rok 2009.

Informacje na temat pożyczek zamieszczono w notach objaśniających do jednostkowego sprawozdania finansowego TUP S.A. nr 10.2 i 11.1 (Pożyczki udzielone na koniec okresu sprawozdawczego i Kredyty i pożyczki zaciągnięte na koniec okresu sprawozdawczego), natomiast transakcje z podmiotami powiązаныmi w nocie nr 15.1 do jednostkowego i 14.1 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2010r.

3. Postępowania sądowe

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

a) Postępowań dotyczącego zobowiązań albo wierzytelności Emitenta lub jednostki zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta, z określeniem: przedmiotu postępowania, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania, stron wszczętego postępowania oraz stanowiska Emitenta;

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

Spółka ani podmioty zależne nie są stroną postępowań spełniających wyżej wskazane kryteria.

W dniu 16 kwietnia 2010r. Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy, rozstrzygnął na korzyść Euroconstruction Sp. z o.o. (Spółka) spór toczący się pomiędzy Spółką oraz Erbud S.A. i Portem Lotniczym Szczecin Goleniów Sp. z o.o. (występujące razem).

Spór dotyczył zapłaty należności a tytułu umowy z dnia 17.10.2005r., której przedmiotem było wykonanie przez Euroconstruction robót budowlanych obejmujących rozbudowę i przebudowę terminali pasażerskich lotniska Szczecin-Goleniów.

Euroconstruction domagała się uregulowania należności z tytułu umowy, natomiast Erbud w pozwie wzajemnym przeciwko Spółce, Żądał kar umownych tytułem przekroczenia terminu zakończenia robót.

W rezultacie Sąd oddalił w całości pozew wzajemny Erbud przeciw Euroconstruction o zapłatę kwoty 450 tys. zł, a także zasądził solidarnie od obu pozwanych na rzecz Euroconstruction kwoty 374,8 tys. zł wraz z odsetkami (stanowi to 87% dochodzonych przez Spółkę kwot).



Wyrok Sądu nie jest prawomocny.

4. Poręczenia i gwarancje

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

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

W I półroczu 2010r. TUP S.A. udzieliła następujących poręczeń podmiotom zależnym:

-  W dniu 12 marca 2010r. TUP Property S.A. zawarła aneks do umowy o kredyt inwestycyjny z dnia 18 grudnia 2007r. Aneksem zwiększono kwotę poręczenia udzielonego przez TUP S.A. wg prawa cywilnego zabezpieczającego wierzytelność dotyczącą w/w kredytu do kwoty 70 000ty zł. Kwota kredytu wynosi 35 000 tys. zł .Poręczenie obowiązuje do dnia 31.12.2015r.
-  W dniu 24 czerwca 2010r. TUP Property S.A. zawarła z DZ Bank Polska S.A. umowę długoterminowego, nieodnawialnego kredytu w wysokości 11 600 tys. eur. TUP S.A. udzieliła w związku z tym poręczenia weksla własnego „in blanco” wystawionego przez TUP Property wraz z deklaracją wekslową do kwoty nie wyższej niż równowartość 40 600 tys. eur. Bank Kredytodawca może wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do 24 czerwca 2023r.
Kredyt ten został udzielony z przeznaczeniem na finansowanie spłaty zobowiązań TUP Property S.A. stanowiące kredyty udzielone przez Bank oraz pożyczkę zaciągniętą w TUP S.A. Dotychczasowe zabezpieczenia i zobowiązania wynikające z umów kredytowych podlegających spłacie przestały obowiązywać.

Oprócz wyżej wymienionych poręczeń, na dzień 30 czerwca 2010r. obowiązuje poręczenie cywilne kredytu obrotowego z dnia 16 października 2009r. w wysokości 100 tys. zł zaciągniętego przez Spółkę zależną Roda. Kwota poręczenia wynosi 200 tys. zł. Poręczenie obowiązuje do dnia 8.10.2031r.

IV OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

Oświadczenie o rzetelności sporządzenia sprawozdań finansowych

Prezes Zarządu TUP S.A. Robert Jacek Moritz oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, półroczne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe za I półrocze 2010r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową TUP S.A. i jej Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy, oraz że sprawozdanie z działalności TUP S.A. i jej Grupy Kapitałowej zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji TUP S.A. i Grupy Kapitałowej, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

Oświadczenie dotyczące podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Prezes Zarządu TUP S.A. Robert Jacek Moritz oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący przeglądu skróconego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2010r., został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący przeglądu tych sprawozdań, spełniali warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu półrocznego skróconego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Robert Jacek Moritz

Prezes Zarządu