

# Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej TUP S.A. za rok 2010



Warszawa, kwiecień 2011.

## Spis treści

1. Informacje ogólne.
2. Skład Rady Nadzorczej i sposób wykonywania obowiązków
3. Badanie Sprawozdania z sytuacji finansowej oraz Sprawozdania z całkowitych dochodów.
4. Sprawozdanie z działalności Komitetu Audytu.
5. Sprawozdanie z działalności Komitetu ds. Wynagrodzeń
6. Zakres zainteresowań i przebieg działalności Rady Nadzorczej w roku 2010.
7. Ocena systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem
8. Ocena pracy Zarządu
9. Podsumowanie

### 1. Informacje ogólne

Zgodnie z ustaleniami Art. 16 Statutu TUP S.A. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki. W szczególności do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- a) badanie sprawozdania finansowego Spółki,
- b) badanie sprawozdania Zarządu Spółki oraz wniosków Zarządu co do podziału zysków lub pokrycia strat,
- c) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania z czynności o których mowa w pkt. a i b

Jednocześnie Rada Nadzorcza może wyrażać opinię we wszystkich sprawach Spółki. Niniejsze „Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za rok 2010” stanowi wypełnienie statutowego obowiązku i udzielonych temu organowi uprawnień, a równocześnie prezentuje zakres działań podejmowanych przez Radę Nadzorczą w okresie od 01.01.2010 do 31.12.2010.

Sprawozdanie ze swojej pracy Rada Nadzorcza przeprowadziła zgodnie z zasadami zawartymi w dokumencie „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW”.

### 2. Skład Rady Nadzorczej i sposób wykonywania obowiązków

Odbyte w maju 2010 r., Walne Zgromadzenie udzieliło absolutorium z wykonywania obowiązków w roku obrachunkowym 2009, wszystkim członkom Rady Nadzorczej w skład której wchodził:

1. Lesław Moritz - Przewodniczący
2. Erwin Plichciński - Wiceprzewodniczący
3. Władysław Sobański - Sekretarz
4. Wojciech Babicki - Członek
5. Piotr Stobiecki - Członek

W dniu 12.05.2010 na ręce Przewodniczącego Rady wpłynęło pismo Pana Wojciecha Babickiego zgłaszającego rezygnację z dalszych prac w Radzie. W tej sytuacji, korzystając z zapisu zawartego w artykule 14 p 6. Statutu Spółki, Rada Nadzorcza dokooptowała do swojego składu Pana Huberta Norka.

Dokonano również ponownego ustalenia składów komitetów działających w ramach Rady Nadzorczej. Do Komitetu Audytu powołano panów Erwina Plichcińskiego, Piotra Stobieckiego i Władysława Sobańskiego, zaś do Komitetu Wynagrodzeń Panów Lesława Moritza i Huberta Norka.

Wszyscy członkowie Rady złożyli oświadczenia o statusie niezależności, bądź o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach z akcjonariuszami TUP S.A. Zgodnie ze złożonymi oświadczeniami, status niezależnego Członka Rady posiadali: Panowie Hubert Norek, Erwin Plichciński, oraz Piotr Stobiecki.

W roku 2010 Rada Nadzorcza odbyła dziewięć posiedzeń, w następujących terminach:

08.01.2010  
04.02.2010  
12.03.2010  
25.03.2010  
26.04.2010  
12.05.2010  
24.06.2010  
30.09.2010  
21.10.2010  
24.11.2010

Wszystkie posiedzenia Rady Nadzorczej zostały zwołane w prawidłowy sposób i odbyły się w składzie umożliwiającym podejmowanie uchwał. Obrady odbywały się zawsze z udziałem Prezesa Zarządu Spółki oraz w miarę potrzeb wynikających z tematyki posiedzenia - z udziałem zaproszonych gości. Obrady były protokołowane w sposób odzwierciedlający zarówno tematykę posiedzeń, jak również stanowiska zajmowane w trakcie ew. dyskusji przez poszczególnych członków Rady i Zarząd.

W trakcie omawianego okresu Rada Nadzorcza podjęła łącznie 14 uchwał w tym 11 w trakcie posiedzeń oraz 3 w trybie obiegu.

### **3. Badanie Sprawozdania z sytuacji finansowej oraz Sprawozdania z całkowitych dochodów**

Badanie sprawozdań: finansowego TUP S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej TUP za 2010r. zostało przeprowadzone przez HLB M2 Audyt Sp. z o.o.,

Rada Nadzorcza w swoim sprawozdaniu odstąpiła od analitycznej prezentacji i omówienia poszczególnych wyników ekonomiczno – finansowych Spółki (oraz jej Grupy Kapitałowej) uznając, że dane te zostały jasno i rzetelnie przedstawione w sporządzonych sprawozdaniach Zarządu oraz raportach i opiniach biegłego rewidenta do jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Do oceny wyników roku 2010 odnosi się również opracowanie „Ocena działalności i wyników Spółki TUP S.A.” stanowiące załącznik do sprawozdania.

Pozytywnie oceniając ponad 12 milionowy jednostkowy zysk TUP S.A. roku 2010, Rada Nadzorcza zwraca uwagę, że jest on efektem zwiększania wartości posiadanych inwestycji oraz uzyskania dywidend i odsetek od udzielonych pożyczek. Przeszacowanie aktywów finansowych wystąpiło po raz pierwszy w 2007r. Wówczas

dokonano wyceny akcji i udziałów posiadanych przez TUP S.A. do wartości godziwej. Na wynik osiągnięty w 2010r. miała wpływ głównie wycena nieruchomości Spółki Chmielowskie (wyceniona pierwszy raz do wartości godziwej), a także przecena portfela nieruchomości komercyjnych Spółki TUP Property. Przychody finansowe obejmują odsetki od udzielonych pożyczek oraz lokat bankowych a także dywidendy otrzymane ze spółek zależnych. Tym też należy tłumaczyć brak zależności przychodów i kosztów działalności z poziomem osiągniętego zysku.

Odnosząc się do propozycji Zarządu dotyczącej podziału zysku i wysokości środków przeznaczonych na wypłatę dywidendy, Rada Nadzorcza uważa, że taka decyzja Zarządu była by wyrazem kontynuacji zapowiedzianej przez Spółkę polityki dzielenia wypracowanych zysków z akcjonariatem.

Rada rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu kontynuację polityki dywidendowej i wypłatę dywidendy z zysku TUP S.A. wypracowanego w 2010r. w wysokości 0,05 zł za każdą akcją Spółki.

#### 4. Sprawozdanie Komitetu Audytu

Sprawozdanie dotyczy prac Komitetu Audytu, w okresie od zatwierdzenia Sprawozdania Finansowego i Sprawozdań Organów Spółki za rok 2009 (maj 2010 roku) do przygotowania materiałów na Zwyczajne Walne Zgromadzenie Wspólników, które rozpatrzy Sprawozdania Spółki za rok 2010 (maj 2011 roku). W okresie sprawozdawczym Komitet Audytu działał w składzie:

- Piotr Stobiecki - Przewodniczący
- Erwin Plichciński - Członek
- Władysław Oskar Sobański - Członek.

W okresie 2010r. Komitet Audytu odbył 4 spotkania. Omówiono na nich:

- wyniki finansowe osiągnięte przez Spółkę w I półroczu 2010 roku, szczególnie pod kątem prawidłowości stosowanych procedur wyceny aktywów Spółki,
- oceniono pracę Audytora Spółki i przygotowano rekomendację dotyczącą wyboru Audytora, który miał badać księgi Spółki za okres sprawozdawczy roku 2010,
- omówiono wstępny plan audytu ksiąg Spółki, dotyczących 2010 roku i sformułowano uwagi Komitetu, w tym zakresie, dotyczące szczególnie obszarów wymagających intensywnej uwagi,
- dokonano przeglądu sposobu wykorzystania zaleceń Audytora, formułowanych w toku poprzednich audytów,
- omówiono z Audytorem rezultaty badania ksiąg rachunkowych Spółki, dotyczących 2010 roku,
- omówiono z Zarządem Spółki komentarze i zalecenia Audytora, dotyczące Sprawozdania Finansowego za rok 2010,
- przygotowano, na użytek Rady Nadzorczej opinie i rekomendacje, dotyczące Sprawozdania Finansowego Spółki za rok 2010.
- w sierpniu, Komitet Audytu opracował dla Rady Nadzorczej stanowisko w sprawie zastrzeżeń zgłoszonych przez Komisję Nadzoru Finansowego, a

dotyczących podważenia metody wyceny nieruchomości i ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym. W związku z tym, że problematyka związana z wyceną wszystkich posiadanych nieruchomości była uprzednio szczegółowo omawiana na spotkaniu Komitetu Audytu, RN TUP S.A. w udzielonej odpowiedzi, podzieliła stanowisko Zarządu i wyjaśniła z jakich powodów Komitet zarekomendował Radzie Nadzorczej pozytywne zaopiniowanie Sprawozdania finansowego za rok 2009 - pomimo zastrzeżeń zgłoszonych przez Audytora.

- zgodnie z zaleceniami wynikającymi z dokumentu dotyczącego „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” w roku 2010 członkowie Komitetu Audytu uczestniczyli w spotkaniach edukacyjnych organizowanych przez GPW oraz zapoznali się z materiałami opracowanymi dla tych szkoleń.

## 5. Sprawozdanie Komitetu Wynagrodzeń

Komitet Wynagrodzeń opiniował dwa projekty uchwał dotyczących :

- wprowadzenia warunków zmieniających niektóre elementy wynagrodzenia Prezesa Zarządu
- wprowadzenia zmiany w zasadach naliczania premii rocznej Prezesa Zarządu.

## 6. Zakres zainteresowań i przebieg działalności Rady Nadzorczej w roku 2010

Programy poszczególnych posiedzeń obejmowały wszelkie istotne zagadnienia dotyczące Spółki, których badanie stanowiło realizacją funkcji nadzorczych sprawowanych przez Radę. Dodatkowo rozpatrywano sprawy zgłaszane przez Komitety Rady bądź też przedkładane przez Zarząd,.

Podjęte przez Radę Nadzorczą uchwały dotyczyły następujących ustaleń:

- a) Ocena sprawozdań finansowych TUP S.A. i Grupy Kapitałowej za rok 2009 (2 uchwały podjęte na posiedzeniu odbytym w dniu 25.03.2010)
- b) Ocena sprawozdań Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej za rok 2009 (2 uchwały podjęte na posiedzeniu odbytym w dniu 25.03.2010)
- c) Zaopiniowanie wniosku dotyczącego podziału zysku wypracowanego w 2009., (uchwała podjęta na posiedzeniu odbytym w dniu 25.03.2010)
- d) Uchwalenie wniosku w sprawie udzielenia skwitowania Zarządowi za rok 2009 (uchwała podjęta na posiedzeniu odbytym w dniu 25.03.2010)
- e) Wybór audytora do badania sprawozdań finansowych TUP S.A i spółek Grupy Kapitałowej w roku 2010 (uchwała podjęta na posiedzeniu odbytym w dniu 24.06.2010)
- f) Wdrożenie drugiej transzy Programu Motywacyjnego i wybór depozytariusza dla prowadzenia rejestru warrantów, (2 uchwały z 18.05. 2010 podjęte w trybie obiegowym)
- g) Sprawy związane z działaniem Rady Nadzorczej i składem osobowym Komitetów, (2 uchwały podjęte na posiedzeniu odbytym w dniu 12.05.2010 i jedna dotycząca sprawozdania RN podjęta w trybie obiegowym 26.04.2010)
- h) Ustalenie warunków określających wynagrodzenie Zarządu (2 uchwały podjęte na posiedzeniach odbytych w dniu 25.03.2010 oraz 24.11.2010)

- i) Bieżąca kontrola realizacji zadań ujętych w planie rocznym, ocena składanych przez Zarząd sprawozdań kwartalnych (w trakcie wszystkich posiedzeń odbytych w roku sprawozdawczym)

Do tematów stanowiących najistotniejszy obszar zainteresowania Rady Nadzorczej należało by zaliczyć :

- ocenę planu zadań rzeczowych i biznes planu Spółki i Grupy Kapitałowej na rok 2010.
- całokształt spraw związanych z realizacją przedsięwzięcia inwestycyjnego, które obejmuje budowę centrum kulturalno-rozrywkowego z funkcjami usługowo – handlowo - biurowymi w Dzielnicy Fordon w Bydgoszczy.
- realizację prac wynikających z porozumienie z Gminą Siewierz w sprawie rozpoczęcia budowy I etapu inwestycji ekologicznej dzielnicy Siewierza na terenie będącym własnością Spółki.
- postęp działań związanych z doprowadzeniem do zatwierdzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru położonego w Katowicach przy ul. Bażantów. Obszar ten dotyczy nieruchomości Spółki TUP Property, na którym Spółka prowadzi projekt budowy osiedla mieszkaniowego Forest Hill.
- przebieg i rezultaty negocjacji dotyczących zmiany stawek czynszowych i warunków kredytowania w celu wyeliminowania negatywnego wpływu zmiany kursu euro.

Jednocześnie w odniesieniu do tematów, których realizacja, zgodnie z oceną Władz spółki, przebiega w sposób odbiegający od pierwotnych założeń, Rada starała się poświęcić im wiele uwagi by móc wypracować sobie właściwą ocenę powodów tej sytuacji. Dotyczyło to problematyki związanej z zakończeniem rozliczeń wiarytelności spółki Modena Park oraz zagadnień dotyczących likwidowanej Rody.

Odnosząc się do planów działania TUP i Grupy Kapitałowej na rok 2011 i lata następne Rada Nadzorcza zaakceptowała ich generalny kierunek określony jako :

- kontynuacja przez Spółkę działalności inwestycyjnej
- wspieranie podmiotów zależnych kapitałowo w realizowanych przez nie przedsięwzięciach.
- dążenie do upłynnienia części gotowych projektów.

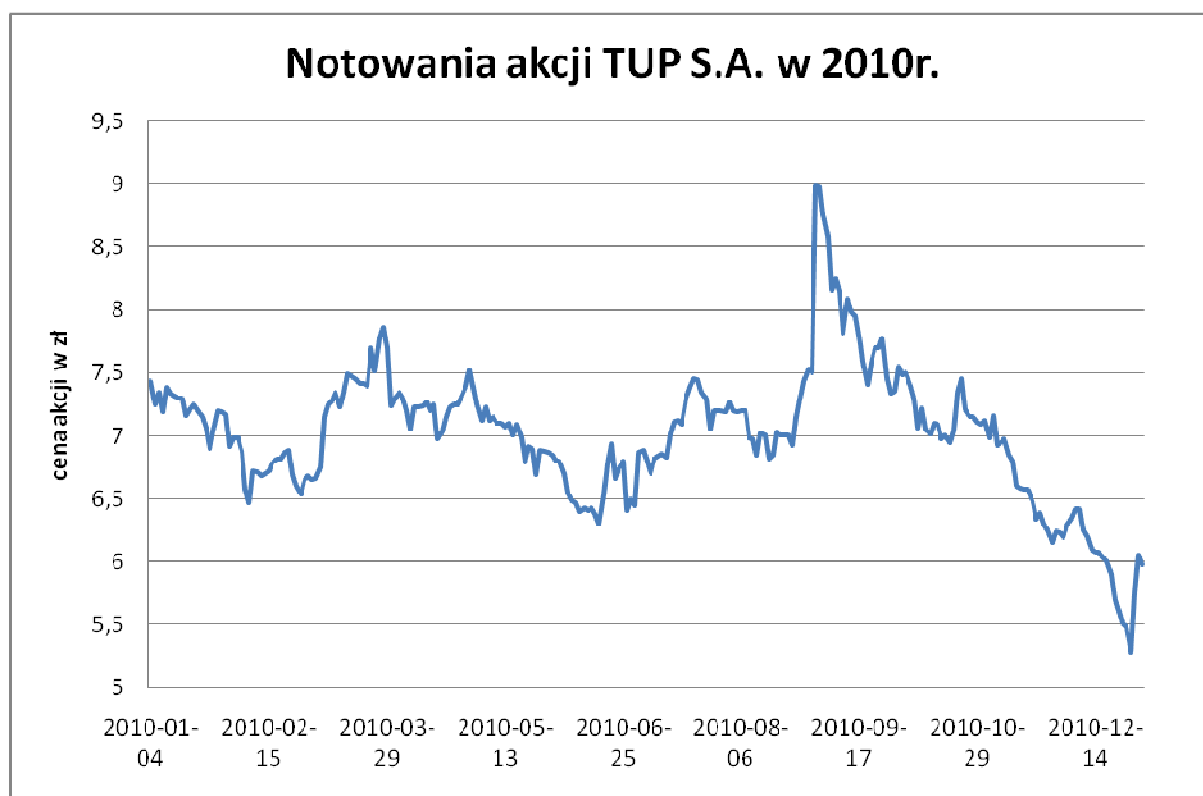
W obecnej sytuacji rynkowej, na której panują warunki stagnacji, utrudniające realizację przedsięwzięć inwestycyjnych na dużą skalę, Spółka widzi szansę rozwoju w nawiązywaniu współpracy z jednostkami samorządowymi.

Rada Nadzorcza wspólnie z Zarządem Spółki zadeklarowały swoje uczestnictwo w procesie wdrażania zasad zawartych w dokumencie Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW. W ocenie Rady Nadzorczej, Spółka wypełnia większość reguł dotyczących przestrzegania ładu korporacyjnego.

Na Giełdzie Papierów Wartościowych TUP S.A. zaliczana jest do sektora deweloperzy.

Podobnie jak w roku poprzednim Spółka nie wyemitowała nowej serii akcji. Średnia cena akcji na przestrzeni dwunastu miesięcy wyniosła 7.02 zł i była przeciętnie o 12% większa niż w roku 2009. W warunkach powolnego wychodzenia z kryzysu, zastoju na rynkach inwestycyjnych wartość akcji TUP znacznie odbiega od ich wartości księgowej. Podobnie jak to się ma do akcji większości spółek notowanych

na GPW, o cenie akcji TUP decydują różnorodne czynniki, w tym także przyczyny zewnętrzne, makroekonomiczne, na które Spółka nie ma na ogół większego wpływu.



## 7. Ocena systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem

W ocenie Rady Nadzorczej odpowiednie służby TUP i spółek Grupy Kapitałowej na bieżąco śledzą zmiany przepisów i regulacji zewnętrznych dotyczących w szczególności sprawozdawczości finansowo – księgowej i giełdowej, przygotowując się do ich wprowadzenia z odpowiednim wyprzedzeniem czasowym.

Proces zarządzania wszelkimi ewentualnymi ryzykami został przekazany poszczególnym spółkom Grupy Kapitałowej. Tym samym Zarządy spółek określają i realizują politykę zarządzania ryzykiem, bowiem w ich gestii znajduje się cały proces ustalania i przygotowywania strategii działań, zawierania transakcji, oceny ich realizacji oraz odpowiedniego ujęcia tych zdarzeń w księgach. W ramach nadzoru Zarząd TUP S.A. dokłada wszelkich starań, aby bieżąco weryfikować sytuację finansową poszczególnych Spółek oraz efektywnie zarządzać posiadanymi środkami. W TUP S.A. główne ryzyka dotyczą wiarygodności pieniężnej stanowiącej drugą część ceny za nieruchomości objętą projektem Modena Park, możliwości wzrostu kursu euro i stóp procentowych oraz zapewnienia stabilności finansowania.

Spółka nie ma i nie miała w przeszłości problemów z płynnością. Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu i dającą się przewidzieć sytuacją rynkową TUP S.A. jest narażona na to ryzyko w pewnym stopniu.

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.

## 8. Ocena pracy Zarządu

Rada Nadzorcza po analizie przedłożonych sprawozdań zarówno TUP S.A. jak i Grupy Kapitałowej, stwierdza, że sytuacja finansowa Spółki jest stabilna. Spółka realizuje swoją działalność w sposób gwarantujący osiągnięcie zysku. W 2010 r. aktywność Spółki koncentrowała się głównie na kilku projektach spółek zależnych prowadzących działalność deweloperską. Rada Nadzorcza uważa, iż podejmowane przez Zarząd działania stanowią kontynuację zamierzeń podjętych w okresach ubiegłych i są one zgodne z wyznaczoną na przestrzeni ostatnich pięciu lat strategią. Rada Nadzorcza pragnie podkreślić, że Zarząd w sposób rzetelny i odpowiedzialny wypełniał obowiązki i zobowiązania wynikające z uczestnictwa TUP S.A. na rynku akcji GPW. Akcjonariusze Spółki byli na przestrzeni całego okresu sprawozdawczego na bieżąco i wyczerpująco informowani o wszelkich zdarzeniach mających istotne znaczenie dla działalności Spółki. Dowodem potwierdzającym taką tezę jest przesłanie przez TUP do GPW (w trakcie roku sprawozdawczego) 22 komunikatów okresowych, 54 komunikatów bieżących, wywiady udzielone przez Zarząd w fachowej prasie i telewizji jak również wideoczat umożliwiający zainteresowanym inwestorom na bezpośrednie zadawanie pytań i uzyskanie na nie natychmiastowej odpowiedzi. Istotnym elementem ułatwiającym komunikację pomiędzy akcjonariuszami a Spółką stanowi strona internetowa TUP, zawierająca stale aktualizowane najistotniejsze merytoryczne wiadomości..

Zarząd Spółki deklaruje, że będzie dokaładać wszelkich starań, aby właściwie zarządzać i wykorzystywać potencjał rozpoczętych projektów a także dołożyć wszelkich starań, aby poszukiwać nowych rozwiązań i inwestycji.

## 9. Podsumowanie

Podsumowując wyniki osiągnięte przez Spółkę TUP S.A. oraz spółki Grupy Kapitałowej w roku 2010 należy stwierdzić, iż był to kolejny rok działalności zakończony zrealizowaniem celów postawionych przed Spółką.

Rada pozytywnie ocenia sprawozdanie Zarządu z działalności TUP S.A. w roku 2010 oraz analogiczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej TUP i wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o zatwierdzenie w/w sprawozdań jak również udzielenie Zarządowi absolutorium z wykonania obowiązków zarządczych za ten okres.

Przedstawiając Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie ze swojej działalności, Rada Nadzorcza zauważa, że rok 2010 był rokiem trudnym zarówno dla Spółki jak i spółek Grupy Kapitałowej.

Wypracowanie w tych warunkach w TUP S.A. wysokiego wyniku finansowego uznać należy za znaczne osiągnięcie, na który sukces złożyły się działania wszystkich pracowników Spółki aktywnie i racjonalnie zarządzanej.



Kierując się tym przeświadczeniem, Rada Nadzorcza informuje Walne Zgromadzenie, że zamierza zaproponować Panu Robertowi Jackowi Moritz pełnienie funkcji Prezesa Zarządu TUP S.A. w kolejnym okresie trzyletniej kadencji.

Jednocześnie Rada Nadzorcza zwraca się z do Walnego Zgromadzenia z prośbą o udzielenie absolutorium wszystkim członkom z wykonywanych obowiązków w roku 2010 oraz o zatwierdzenie (w trybie przewidzianym w artykule 14 p.8 Statutu TUP S.A) dokooptowania do jej składu Pana Huberta Norka.

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Lesław Moritz