



RAPORT PÓŁROCZNY

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ TUP
W I PÓŁROCZU 2011R.**



SIERPIEŃ 2011R.

Spis treści

I INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ	2
1. Organizacja Grupy Kapitałowej	2
2. Kapitał i struktura właścicielska	5
II DZIAŁALNOŚĆ W I PÓŁROCZU 2011R	6
1. Informacje istotne dla oceny działalności oraz czynniki mające wpływ na działalność	6
2. Ryzyka i zagrożenia oraz zarządzanie ryzykiem finansowym	18
3. Sezonowość i cykliczność działalności	23
III POZOSTAŁE INFORMACJE	24
1. Prognozy wyniku finansowego	24
2. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych pap. wartościowych	24
3. Informacje o dywidendzie	24
4. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	24
5. Postępowania sądowe	25
6. Poręczenia i gwarancje	26
IV OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	27

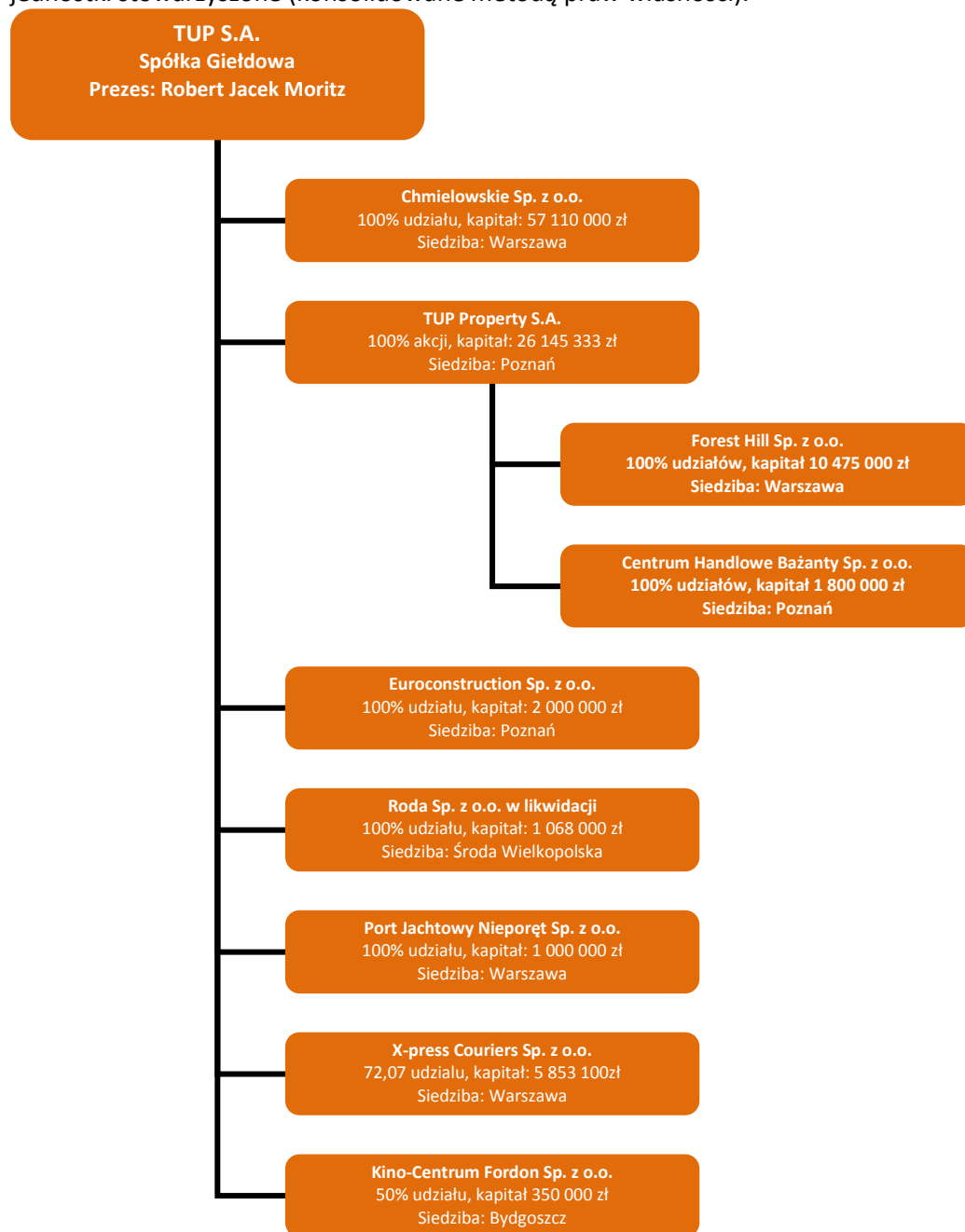
I INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

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

Na koniec I półrocza 2011 roku struktura organizacyjna Grupy Kapitałowej wchodziło 7 jednostek bezpośrednio zależnych i 2 jednostki pośrednio zależne od TUP (konsolidowane metodą pełną), i 2 jednostki stowarzyszone (konsolidowane metodą praw własności).



**Podmioty
stowarzyszone**

Duncon Bikes Sp. z o.o.
46,53% udziału w głosach na WZ

**Powszechna Agencja Informacyjna
S.A. (PAGI)**
15,35% udziału w głosach na WZ

Zmiany jakie zaszły w strukturze organizacyjnej Grupy Kapitałowej w okresie I półroczu 2011r. dotyczyły sprzedaży Spółek Małe Chmielowskie (obecnie Forest Hill Sp. z o.o.), oraz TG Investments (obecnie Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o.) spółce TUP Property S.A. a także podniesienia kapitału zakładowego tych Spółek.

W dniu 8 kwietnia 2011r. 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, natomiast 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. stał 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 Małe Chmielowskie Sp. z o.o. (obecnie Forest Hill 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 TG Investments Sp. z o.o. (obecnie Centrum handlowe Bażanty Sp. z o.o.)

Zaangażowanie kapitałowe TUP S.A. wg stanu na 30.06.2011 r.

Nazwa Spółki	Wartość akcji/udziałów wg cen nabycia w zł	Wartość bilansowa akcji/udziałów w zł na dzień 30.06.2011r.	Podmiot dominujący	Posiadany % kapitału zakładowego
Chmielowskie Sp. z o.o.	57 110 000,00	87 469 000,00	TUP S.A.	100%
TUP Property S.A.	31 568 104,82	97 259 316,10	TUP S.A.	100%
Euroconstruction Sp. z o. o.	8 438 364,79	0,00	TUP S.A.	100%
Roda Sp. z o.o. w likwidacji	1 960 697,00	0,00	TUP S.A.	100%
Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.	1 042 677,50	0,00	TUP S.A.	100%
X-press Couriers Sp. z o.o.	9 117 220,35	6 310 453,56	TUP S.A.	72,07%
			Pozostali udziałowcy	27,93%
Kino-Centrum Fordon Sp. z o.o.	175 000,00	949 024,68	TUP S.A.	50%
			Miasto Bydgoszcz	50%
PAI PAGI S.A.	746 343,56	1 561 256,51	Northern Lights Sp. z o.o.,- podmiot dominujący wraz z innymi podmiotami	76,05%
			TUP S.A.	23,95%
Duncon Bikes Sp. z o.o.	257 464,80	0,00	Prywatni udziałowcy	53,47%
			TUP S.A.	46,53%

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 wraz z podmiotem zależnym Hlamata Holdings Limited w tym.:	7 859 174	14 134 374	51,66%	65,30%
Hlamata Holdings Limited (podmiot zależny od Elżbiety Moritz)	6 531 087	12 806 287	42,93%	59,17%
Lesław i Elżbieta Moritz	1 238 621	1 238 621	8,14%	5,72%
Robert i Małgorzata Moritz	89 466	89 466	0,59%	0,41%
Investors Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. (dawniej DWS Polska TFI)	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:	10 675 148	16 950 348	70,17%	78,31%

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	85 750	*
Lesław Moritz (Przewodniczący Rady Nadzorczej) i Elżbieta Moritz*	1 238 621	*
Władysław Sobański Członek Rady Nadzorczej	5 713	*

W okresie od przekazania poprzedniego raportu okresowego (za I kwartał 2011r.) nie zaszły zmiany w strukturze własności znacznych pakietów akcji ani akcji będących w posiadaniu osób nadzorujących i zarządzających.

W dniu 5 lipca 2011r. Zarząd TUP S.A. otrzymał informację od Investors Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A., że z dniem 30 czerwca 2011r. w Krajowym Rejestrze Sądowym zostało zarejestrowane połączenie Investors Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. (spółka przejmująca) z Investors Fundusze Otwarte Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. (spółka przejmowana). W wyniku połączenia nie uległ zmianie łączny stan posiadania akcji TUP S.A. przez ww. Towarzystwo Funduszy.

*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 jest następujący: Rodzina Moritz z podmiotem zależnym od Elżbiety Moritz posiada 7 859 174 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: 85 750 akcji

Małgorzata Maria Moritz: 3 716 akcji

II DZIAŁALNOŚĆ W I PÓŁROCZU 2011R

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

TUP S.A. jest inwestorem finansowym a strategia Spółki ukierunkowana jest na inwestycje w przedsięwzięcia, które przy zaangażowaniu kapitałowym oraz aktywnym wsparciu zarządczym będą notowały dynamiczny rozwój i otrzymają nową wartość. Tym samym zdobędą one potencjał wzrostu, staną się dochodowe a Spółce dostarczą wysokich stóp zwrotu z zaangażowanego kapitału.

Obecnie działalność inwestycyjna TUP S.A. poprzez podmioty zależne zaangażowana jest głównie w realizację projektów deweloperskich. Mniejszy udział w portfelu TUP mają Spółki operujące w innych branżach, tj. kurierskiej, rekreacyjnej i telekomunikacyjnej.

TUP otwarta jest na realizację przedsięwzięć inwestycyjnych także w innych segmentach rynku. Wszystkie projekty realizowane przez Spółkę mogą podlegać transakcji sprzedaży a realizacja nowych projektów może przynieść zmianę branży działalności.

W obecnych warunkach rynkowych istotne znaczenie i wsparcie przy budowaniu wartości i realizowaniu projektów ma współpraca z samorządami lokalnymi terenów inwestycyjnych. Wspólne działania podejmowane przez samorzady i Grupę Kapitałową TUP okazały się korzystne i spowodowały wzrost wartości posiadanych nieruchomości i Spółki TUP a także przyniosą w przyszłości profity mieszkańcom poszczególnych gmin i miast.

Sukces przedsięwzięć inwestycyjnych realizowanych przez spółki celowe zależy od zrozumienia i zaadaptowania na polskim rynku nowoczesnych, światowych trendów.

TUP kieruje się zasadami zrównoważonego rozwoju i odpowiedzialności społecznej.

Spółki znajdujące się w portfelu inwestycyjnym TUP stanowią jego aktywa i tym samym odzwierciedlają wartość TUP S.A.

W I półroczu 2011r. TUP S.A. wypracowała zysk netto w wysokości 9 987 tys. zł , wynik skonsolidowany wyniósł 11 464 tys. zł

Wynik finansowy TUP S.A. za I półroczu 2011r. jak i okresy poprzednie kształtowany jest poprzez wycenę akcji i udziałów spółek zależnych i 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”.

Wycena poszczególnych podmiotów zależnych została zaprezentowana w sprawozdaniu finansowym za I półroczu 2011r.

W okresie I półroczu 2011r. największy wpływ na wynik miała wycena Spółki TUP Property, która kwartalnie wycenia portfel nieruchomości komercyjnych. Wartość nieruchomości znajduje odzwierciedlenie w wartości TUP Property a w konsekwencji w wyniku Spółki TUP S.A.

Największy udział we wzroście wartości portfela nieruchomości miała wycena nieruchomości położonej w Katowicach przy ul. Bażantów, dla której Spółka uzyskała Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego. Nieruchomość ta podzielona na dwie części: część na której powstanie obiekt handlowy oraz część mieszkaniowa, na której powstanie osiedle, została wyceniona przez niezależnego rzeczoznawcę na wartość odpowiednio 4,0 i 25,8 mln zł.

Nieruchomości zostały wniesione aportem do spółek celowych, zależnych od TUP Property S.A.: Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o. i Forest Hill Sp. z o.o. w zamian za nowe udziały w podwyższonym kapitale zakładowym tych Spółek.

W okresie I półroczu 2011r. TUP S.A. nie odzyskała należności, którą stanowi druga część ceny za nieruchomość objętą projektem Modena Park (27 620 321 zł powiększona o należne odsetki).

W związku z powyższym wierzytelność została objęta następującymi odpisami aktualizującymi:

na dzień 31.12.2010r. w wysokości 12 000 tys. zł

na dzień 30.06.2011r. w wysokości 1 450 tys. zł

TUP S.A. wyraziła zgodę na zawarcie Porozumienia, z Dłużniczką (Modena Park Sp. z o.o.) i podmiotem dominującym wobec Dłużniczki tj. Opal Property Development S.A. Zgodnie z porozumieniem zawartym po dniu bilansowym tj. w dniu 7 lipca 2011r. TUP S.A. zgodziła się przejąć 100% udziałów Dłużniczki za cenę 1 zł. Istotną przesłanką dla TUP do podjęcia decyzji o kupnie(przejęciu) udziałów Dłużniczki będzie uzgodnienie z bankiem finansującym Dłużniczkę zadowalających warunków dla dalszej realizacji i finansowania projektu Modena Park. Porozumienie obowiązuje do 30 września 2011r.

Szczegółowy opis Porozumienia zawarto w części dotyczącej Ryzyk i zagrożeń natomiast kwestie odpisów aktualizujących zaprezentowano w notach do sprawozdania finansowego.

W Grupie Kapitałowej TUP nie występuje integracja prowadzonej działalności.

Poniżej zaprezentowano podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej TUP, 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.

Głównym aktywem spółki jest nieruchomość o powierzchni 119,69 ha pod Siewierzem, na której realizowany jest projekt budowy ekologicznego miasta. W celu wypracowania strategii współpracy pomiędzy Urzędem Miasta i Gminy Siewierz, a firmą Chmielowskie Sp. z o.o. w ramach realizacji projektu Eko-Miasteczko, w dniu 29 kwietnia 2010 roku zawarto porozumienie inwestycyjne definiujące zobowiązania stron. Podpisanie porozumienia stanowiło warunek uchwalenia przez Radę Miasta i Gminy Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) dla nieruchomości w Siewierzu.

Nieruchomość Spółki obecnie częściowo objęta jest prawomocnym MPZP.

Wartość nieruchomości należących do Chmielowskie Sp. z o.o. wg wyceny rzeczoznawcy na dzień 31.12.2010 r. wynosi 99 236 tys. zł i zdaniem Zarządu Spółki na dzień 30 czerwca 2011r., na podstawie zrealizowanych w I półroczu 2011r. działań związanych z projektem, pozostaje aktualna.

W pierwszym półroczu 2011 roku i okresach poprzednich Spółka nie osiągała przychodów ze sprzedaży. Przychody i zyski spodziewane są w momencie rozpoczęcia sprzedaży nieruchomości.

W okresie I półroczu 2011r. spółka ponosiła koszty związane z bieżącą działalnością spółki oraz nakłady związane z rozwojem projektu tj. obejmujące prace geodezyjne, urbanistyczno-architektoniczne, analizy inżynierskie infrastruktury projektu. W związku z tym Spółka wykazała w I półroczu 2011r. stratę w wysokości 571 tys. zł wynikającą z bieżącej działalności, natomiast poniesione nakłady w wysokości 267 tys. zł wpływają na wzrost wartości pozycji bilansowej zapasy, w której prezentowana jest część nieruchomości, na której obecnie realizowany jest projekt.

W pierwszym półroczu 2011r. Spółka przeprowadziła następujące działania związane z realizacją projektu:

- Rozpoczęto procedurę podziału nieruchomości zgodnie z uchwalonym MPZP oraz prace nad pozwoleniem na budowę kwartału pokazowego zawierającego około 100 jednostek mieszkaniowych – domów szeregowych, jednorodzinnych oraz mieszkań w willach miejskich. Firma planuje rozpoczęcie sprzedaży nieruchomości w momencie otrzymania pozwolenia na budowę.
- Spółka opublikowała zaproszenie do współpracy dla potencjalnych partnerów projektu - firm produkujących materiały oraz świadczących usługi w szeroko rozumianej branży budowlanej. Prowadzone są rozmowy z potencjalnymi partnerami projektu, zakładające budowę pierwszych nieruchomości.
- Poszukując rozwiązań zrównoważonych pozwalających na ograniczenie emisji dwutlenku węgla, zużycia wody, zarządzania odpadami itp., firma prowadzi rozmowy z producentami urządzeń, których eksploatacja umożliwi ochronę środowiska. W dniu 20 czerwca 2011r. został zawarty list intencyjny z firmą Nateo, która jest producentem ekologicznych pomp ciepła.
- Spółka starała się pozyskać finansowanie na rozwój projektu. Rozważany był kredyt bankowy jak też emisja obligacji. Na obecnym etapie projektu pozyskanie takiego finansowania okazało się niemożliwe. Celem pozyskania finansowania spółka poczyni najpierw działania zmierzające do uzyskania pozwolenia na budowę, a następnie do umownego potwierdzenia zainteresowania nabyciem proponowanych produktów przez odbiorców.

- Czynniki mające wpływ na działalność Spółki:
- ✓ zgodna z założonym harmonogramem realizacja inwestycji
 - ✓ uzyskanie finansowania na realizację projektu
 - ✓ wzrost lub spadek wartości posiadanej nieruchomości
 - ✓ sytuacja na rynku nieruchomości
 - ✓ powodzenie w uzyskaniu koniecznych pozwoleń i decyzji do dalszej realizacji projektu
 - ✓ sytuacja gospodarcza w obszarach związanych z realizacją projektu
 - ✓ współpraca z lokalnymi władzami terenu inwestycyjnego
 - ✓ dobór rzetelnych i wiarygodnych firm wykonujących poszczególne prace związane z realizacją inwestycji

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	30.06.2011	30.06.2010
Aktywa trwałe	179 918	174 431
Aktywa obrotowe	7 056	7 714
Przychody ze sprzedaży	8 295	8 732
Zysk/ Strata netto	16 687	905

Okres sprawozdawczy zamknął się dla Spółki zyskiem netto w wysokości 16 687 tys. zł. W okresie tym Spółka osiągnęła przychody z działalności operacyjnej w wysokości 8 295 tys. zł, w tym z tytułu wynajmu nieruchomości w wysokości 7 515 tys. zł. EBITDA przed kosztami ogólnego Zarządu wyniósł 4 881 tys. zł.

Wpływ na wynik osiągnięty przez Spółkę miał przede wszystkim przychód z przeszacowania nieruchomości zlokalizowanych przy ul. Bażantów w Katowicach, z przeznaczeniem na budowę osiedla mieszkaniowego Forest Hill i pawilonu handlowego. Wartość przychodu z przeszacowania wyniosła 20,1 mln zł.

Spółka uzyskała dla ww. nieruchomości Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, co było podstawą do wyceny zleconej niezależnemu rzeczoznawcy. Nieruchomości wyceniono na kwotę 25,8 mln zł oraz 4 mln zł a następnie wniesiono aportem do spółek celowych, zależnych od TUP Property S.A.(Forest Hill Sp. z o.o. i Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o.). Wynik przeszacowania udziałów spółek celowych do wartości godziwej wyniósł 30,1 mln zł.

Aport i spółki celowe zostały opisane w dalszej części informacji o działalności TUP Property S.A.

Spółka wycenia także portfel nieruchomości komercyjnych. Na dzień 30 czerwca 2011r. wartość portfela wynosi 148 mln zł. Poniższa tabela prezentuje wycenę poszczególnych nieruchomości.

Adres i rodzaj obiektu/dane w tys. zł	Stopa kapitalizacji 31.12.2010	Wycena 31.12.2010	Zwiększenia/ zmniejszenia	Stopa kapitalizacji 30.06.2011	Wycena 30.06.2011	Różnica
Pracujące						
Komercyjne						
Tychy, Al. Jana Pawła II 16/18 - galeria handlowa	7,90%	45 043	5	7,90%	46 138	1 090
Katowice ul. Uniwersytecka 12	7,90%	7 095	-	7,90%	6 881	(214)
Koźbrzeg, ul. Wojska Polskiego 5	8,60%	4 701	-	8,60%	4 721	19
Łańcut ul. Piłsudskiego 52	8,90%	1 135	-	8,90%	940	(195)
Nowy Sącz ul. Batalionów Chłop. 25	8,80%	4 210	-	8,80%	4 320	109
Ostrzeszów ul. Sportowa 1	8,60%	1 508	-	8,60%	1 558	50
Syców ul. Kolejowa 1	8,60%	1 597	-	8,60%	1 651	54
Warszawa, ul. Belgradzka 18	7,80%	3 091	-	7,80%	3 193	101
Warszawa, ul. Bartycka 26	14,11%	3 006	-	14,11%	2 939	(67)
Zabrze ul. Wolności 480	8,70%	5 488	-	8,70%	5 669	181
suma		76 873	5		78 008	1 130
Biurowe						
Gdańsk ul. Jana Pawła II 20	8,50%	14 397	8	8,50%	14 904	499
Ożarów ul. Konotopska 4	8,70%	6 748	2	8,70%	6 710	(40)
suma		21 144	10		21 614	459
Logistyczne						
Katowice ul. Bażantów 35	8,60%	20 836	-	8,60%	21 278	442
Głuchowo ul. Komornicka 16	9,10%	3 482	-	9,10%	3 482	-
Pruszków, ul. Traktowa 6	9,40%	8 440	-	9,40%	8 709	269
suma		32 757	-		33 469	712
Niepracujące						
Komercyjne						
Środa Wlkp. ul. Mała Klasztorna 3	-	1 327	-	-	1 327	-
Środa Wlkp. Jażdżewskiego	-	754	(754)	-	-	-
Będzin, ul. Zwycięstwa 12	-	796	-	-	796	-
suma		2 876	(754)		2 123	-
Niezabudowane						
Katowice ul. Bażantów 35	-	11 490	(10 939)	-	458*	(92)
Głuchowo ul. Komornicka 16, park	-	2 660	-	-	2 660	-
Pruszków, ul. Przejazdowa 17	-	4 577	5	-	4 577	(5)
Gajec	-	561	-	-	561	-
Zakroczym	-	3 871	-	-	3 871	-
suma		23 158	(10 934)		12 127	(97)
Mieszkalne						
Warszawa, ul. Hoża			972	-	700	-272
suma		-	972		700	-272
W budowie						
Katowice Bażantów - Forest Hill	-	560	(560)	-	-	-
Katowice Bażantów - pawilon handlowy	-	91	(91)	-	-	-
Pruszków - centrum logistyczne - mapy	-	12	-	-	12	-
wkłady do spółdzielni mieszkaniowej	-	36	-	-	36	-
suma		698	(650)		47	-
RAZEM		157 507	-11 351		148 088	1 931

*Pozostała nieruchomość stanowi drogę obsługującą obszar przy ul. Bażantów w Katowicach: nieruchomości wniesione aportem do Spółek celowych oraz wynajętą nieruchomość logistyczną należącą do TUP Property S.A.

Nieruchomości Spółek celowych Forest Hill i Centrum Handlowe Bażanty:

Niżej wymienione nieruchomości zostały wycenione przez niezależnego rzeczoznawcę i wniesione aportem przez TUP Property (podmiot dominujący wobec ww. Spółek celowych) w dniu 8 kwietnia 2011r. w zamian za nowo utworzone udziały w podwyższonym kapitale zakładowym Spółek Forest Hill i Centrum Handlowe Bażanty.

Nieruchomość	Wartość 30.06.2011
Katowice ul. Bażantów (Osiedle Forest Hill)	25 872
Katowice ul. Bażantów (Centrum Handlowe Bażanty)	4 044
RAZEM	29 916

W dniu 30 maja 2011r. Spółka sprzedała osobie fizycznej nieruchomość położoną w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Jażdżewskiego. Cena sprzedaży wyniosła 606 tys. zł (netto)

Po dniu bilansowym TUP Property S.A. zawarła następujące transakcje sprzedaży nieruchomości

- W dniu 14 lipca 2011r. Spółka zawarła z osobą fizyczną przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Łąncucie. Ustalona cena sprzedaży wynosi 940 tys. zł. W związku w tym obniżono wartość nieruchomości o kwotę 195 tys. zł
- W dniu 21 lipca 2011r. Spółka zawarła z Portico Investments Poland Sp. z o.o. umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Katowicach przy ul. Uniwersyteckiej. Cena sprzedaży wyniosła 1 726 tys. euro netto. Transakcja ta była poprzedzona zawarciem listu intencyjnego w dniu 14 stycznia 2011r.
W związku z transakcją wartość nieruchomości została obniżona o kwotę 214 tys. zł w stosunku do poprzedniego roku.
- 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. Mieszkanie to zostało nabyte od TUP S.A. za kwotę 950 tys. zł.

Istotne dla działalności Spółki w I półroczu 2011r. były następujące wydarzenia:

- 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.

- Zawarcie listów intencyjnych w sprawie sprzedaży nieruchomości

W dniu 14 stycznia 2011r. TUP Property S.A. zawarła listy intencyjne z funduszem inwestycyjnym Portice Investments Ltd. dotyczące sprzedaży nieruchomości zlokalizowanych w Katowicach przy ul. Uniwersyteckiej i w Sycowie przy ul. Kolejowej. Lokale te objęte są wieloletnimi umowami najmu z koncernem Jeronimo Martins, właścicielem sklepów spożywczych Biedronka.

Po dniu bilansowym zrealizowano transakcję sprzedaży nieruchomości położonej w Katowicach przy ul. Uniwersyteckiej. List intencyjny w sprawie sprzedaży nieruchomości położonej w Sycowie pozostaje w mocy.

→ 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.

→ Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla nieruchomości w Katowicach

Rada Miasta Katowice w dniu 28 lutego 2011r. podjęła uchwałę nr VI/55/11 w sprawie Miejskowego 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.

→ Transakcja sprzedaży udziałów spółek celowych oraz wniesienie aportu w postaci nieruchomości w zamian za udziały w podwyższonym kapitale zakładowym

W dniu 8 kwietnia 2011r. TUP Property S.A. nabyła udziały w spółkach celowych Grupy Kapitałowej oraz wniosła aport w postaci nieruchomości położonych w Katowicach przy ul. Bażantów w zamian za udziały w podwyższonym kapitale zakładowym tych spółek.

TUP Property stał się podmiotem dominującym wobec:

- Małe Chmielowskie Sp. z o.o. (obecnie Forest Hill Sp. z o.o.), do którego wniesiono aport o łącznej wartości 25 872 205 zł w postaci niezabudowanych nieruchomości w Katowicach przy ul. Bażantów o powierzchni 50 544 m kw.

- TG Investments Sp. z o.o. (obecnie Centrum handlowe Bażanty Sp. z o.o.), do którego wniesiono 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.

Podmioty zależne do TUP Property S.A.:

- **Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o. (dawniej TG Investments Sp. z o.o.)**

Od dnia 8 kwietnia 2011r. podmiot zależny od TUP Property S.A. działający pod firmą Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o. Wcześniej podmiot był bezpośrednio zależny od TUP S.A. 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.

Spółka została powołana jako celowa przeznaczona do realizacji projektu inwestycyjnego.

Spółka nie prowadziła w okresie I półroczu 2011 r. i okresach poprzednich działalności.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 1 800 000 zł i dzieli się na 3 600 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

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. W okresie I półroczu 2011r. ani po dniu bilansowym nie zostały rozpoczęte prace budowlane.

- **Forest Hill Sp. z o.o. (dawniej Małe Chmielowskie Sp. z o.o.)**

Od dnia 8 kwietnia 2011r. podmiot zależny od TUP Property S.A., działający pod firmą Forest Hill Sp. z o.o. Wcześniej podmiot bezpośrednio zależny od Chmielowskie 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. Trwa proces rejestracji wysokości kapitału zakładowego po podwyższeniu do prezentowanej obecnie wartości.

Zgodnie z KRS Spółka może prowadzić działalność związaną z nieruchomościami w tym sprzedaż, zarządzanie, obsługa, wynajem. Od momentu powołania Spółka nie prowadziła działalności. Podmiot jest spółką celową, która zostanie wykorzystana w realizacji projektu inwestycyjnego.

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. W okresie I półrocza 2011r. ani po dniu bilansowym nie zostały rozpoczęte prace budowlane.

Po dniu bilansowym 12 lipca 2011r. Spółka zawarła z Budbaum S.A. i Pro-Development Builder Sp. z o.o. list intencyjny dotyczący warunków, na których Grupa Kapitałowa TUP jest gotowa uczestniczyć w realizacji części projektu deweloperskiego Forest Hill. Listem intencyjnym objęta jest nieruchomość o powierzchni 2,8 ha z 5,1 ha, które posiada Spółka Forest Hill.

Strony postanowiły, że przeprowadzą negocjacje mające na celu zawarcie umowy współników. W szczególności określą podział zadań, odpowiedzialność stron za realizację inwestycji oraz zasady finansowe wzajemnej współpracy.

Grupa TUP zgodziła się udzielić wyłączności łącznie Budbaum i Pro-Development Builder na prowadzenie negocjacji związanych z realizacją inwestycji w formie wspólnego przedsięwzięcia, która obowiązuje do 31 sierpnia 2011r.

- **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 prezentowana jest w segmencie działalności zaniechanej.

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 2011r. Spółka nie prowadziła działalności produkcyjnej.

W okresie tym Spółka poniosła stratę w wysokości 987 tys. zł. Strata jest wynikiem rozwiązania aktywa odroczonego podatku dochodowego, w związku z odstąpieniem od transakcji sprzedaży technologii budowy domów w konstrukcji stalowej Spółce TUP.

Zarząd TUP S.A. uznał, że przeniesienie praw własności do technologii ze spółki zależnej nie jest konieczne do realizacji aktualnych projektów i postanowił pozostawić prawo do rozporządzenia posiadaną technologią w gestii Euroconstruction Sp. z o.o.

Euroconstruction jest właścicielem nowatorskiej metody budowy domów wielorodzinnych w konstrukcji stalowej. Podstawowym czynnikiem mającym wpływ na przyszłe funkcjonowanie Spółki

jest sprzedaż technologii lub wprowadzenie jej jako aportu do innej spółki budowlanej, która poszukuje innowacyjnej technologii co oznacza pozyskanie zewnętrznego partnera biznesowego. Zarząd analizuje także możliwość wykorzystania technologii w projekcie Eko Miasteczko Siewierz, realizowanym przez Chmielowskie Sp. z o.o.,

W przypadku nawiązania współpracy spółka mogłaby wznowić działalność produkcyjną polegającą na produkcji domów prefabrykowanych w technologii stalowej na zlecenie inwestora, co umożliwiłoby ponowne osiągnięcie dochodu.

Roda Sp. z o.o. w likwidacji

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 zajmowała się konfekcjonowaniem odzieży damskiej na zlecenie.

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

Spółka w procesie likwidacji na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników z dnia 14 stycznia 2011r. o rozwiązaniu Spółki.

Zarząd Spółki i jedyny udziałowiec - TUP S.A. na skutek:

- poniesionych strat w poprzednich okresach,
- kosztów związanych ze zwolnieniami grupowymi,
- zmniejszenia rentowności zleceń- ceny proponowane przez kontrahentów na poziomie dużo niższym niż koszty technicznego wytworzenia produktu

uznał za bezcelowe prowadzenie dalszej działalności podstawowej jaką jest przerób uszlachetniający. Spółka zakończyła działalność produkcyjną z dniem 15 marca 2011r. Zgodnie z przepisami likwidacja Spółki potrwa około 6 miesięcy od daty ogłoszenia w Krajowym Rejestrze Sądowym tj. od 14 kwietnia 2011r.

Działalność spółki w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za I półrocze 2011r. prezentowana jest jako działalność zaniechana. Strata jaką spółka wygenerowała za I półrocze 2011r. wynosi 426 tys. zł i wynika z procesów związanych z likwidacją Spółki i sprzedażą jej majątku. Strata w związku z ww. czynnikami będzie występować także w kolejnych okresach sprawozdawczych.

Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.

Podmiot zależny z siedzibą w Nieporęcie, ul. Wojska Polskiego 3.

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	30.06.2011	30.06.2010
Aktywa trwałe	1 770	1 660
Aktywa obrotowe	264	294
Przychody ze sprzedaży	834	741
Zysk/ Strata netto	40	21

W I kwartale 2011r. działalność spółki była ograniczona z uwagi na sezon zimowy.

Wówczas Spółka prowadziła prace nad przygotowaniem do działalności w wysokim sezonie. 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 drugim kwartale roku Spółka prowadzi działalność w pełnym zakresie. Rozpoczął się sezon letni, następuje wzrost przychodów, które pozwalają na osiągnięcie zysku z prowadzonej działalności. Zarząd czyni starania rozszerzenia oferty spędzania czasu w porcie. W rozpoczętym sezonie letnim otwarto park linowy i oddano do użytku wyremontowany hostel.

Spółka prowadzi także negocjacje umów dotyczących organizacji imprez, które obejmą koniec III kwartału bieżącego roku i zakończenie sezonu żeglarskiego.

- Czynniki mające wpływ na działalność Spółki
 - ✓ Uzyskanie kontraktów na organizację imprez rekreacyjnych
 - ✓ Współpraca z lokalnymi władzami
 - ✓ Sytuacja na rynku usług turystycznych
 - ✓ Inwestycja w nowy sprzęt pływający, nowy pomost i dodatkowe miejsca parkingowe

X-press Couriers Sp. zo.o.

Podmiot zależny od TUP S.A. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 25. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000032294 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy XII Wydział Gospodarczy KRS.

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

Działalność spółki klasyfikowana jest do segmentu usług kurierskich.

Kapitał zakładowy Spółki X-Press Couriers wynosi 5 853 100 zł i dzieli się na 58 531 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

dane w tys. zł	30.06.2011	30.06.2010
Aktywa trwałe	1 171	1 839
Aktywa obrotowe	1 474	911
Przychody ze sprzedaży	3 328	2 415
Zysk/ Strata netto	144	- 604

Spółka z powodzeniem realizuje strategię konsolidacji rynku kurierskiego. W okresie I półrocza swoje działania kierowała na otwieranie nowych punktów X-Store w ramach posiadanej sieci franczyzobiorców i agencji.

W związku z programem konsolidacji rynku zrealizowano następujące działania:

- Zawarto umowy sprzedaży X-Store w ręce Agentów:
 - W okresie od marca do maja 2011r. sprzedano 3 punkty na terenie warszawy oraz dwa punkty: w Krakowie i Zabierzowie
- Rozszerzanie sieci operacyjnej:
 - W lipcu 2011r. – po dniu bilansowym otwarto oddział X-press Couriers w Katowicach, który zajmie się obsługą śląskiej aglomeracji miejskiej
 - W maju 2011 otwarto nowy punkt X-Store we Wrocławiu

Nowe punkty X-Store powstają w atrakcyjnych lokalizacjach centrów biznesowych lub ich sąsiedztwie. Tym samym Spółka zapewnia odbiorcom łatwy i szybki dostęp do świadczonych usług.

Sprzedaż punktów oraz otwarcie kolejnego punktu X-Store przyniosło oczekiwany efekt finansowy w postaci zwiększenia przychodów z działalności oraz ograniczenia ponoszonych kosztów (w przypadku sprzedaży punktów w ręce Agentów).

Zarząd zamierza w przyszłych okresach kontynuować konsolidację rynków lokalnych w innych miastach poprzez przejęcia i umowy współpracy z lokalnymi firmami kurierskimi i zwiększanie portfela klientów, korzystających z sieci placówek X-Store. Obecnie X-press Couriers obsługuje poprzez swoje punkty około 20 lokalnych firm kurierskich w różnych miastach. Daje to spółce możliwość realizacji swoich strategicznych założeń operacyjnych polegających na konsolidacji przesyłek i obniżeniu własnych kosztów operacyjnych.

Spółka polepszyła wynik o 516 tys. zł w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku. Jest to wynik implementacji strategii konsolidacji rynku firm lokalnych, racjonalizacji i restrukturyzacji kosztów oraz poszerzenia sieci franczyzowej.

- Czynniki mające wpływ na działalność Spółki
 - ✓ Otwieranie nowych punktów X-Store
 - ✓ Rozszerzanie sieci franczyzowej
 - ✓ Zdobywanie nowych klientów i stałych zleceń na świadczone usługi
 - ✓ Optymalizacja kosztów działalności

Kino-Centrum Fordon Sp. z o.o.

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

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.

Spółka celowa powołana przez TUP S.A. i Miasto Bydgoszcz do realizacji projektu inwestycyjnego w dzielnicy Miasta Bydgoszczy – Fordon. Inwestycja ma polegać na budowie centrum kulturalno – rozrywkowego z funkcjami usługowo – handlowo – biurowymi.

Celem inwestycji oprócz osiągnięcia sukcesu ekonomicznego jest spełnienie oczekiwań mieszkańców poprzez stworzenie miejsca oferującego dobrą jakość spędzania wolnego czasu.

Do dnia 31 marca 2011 r. Zarząd Spółki prowadził działania mające na celu uzyskanie źródła finansowania inwestycji. W dniu 15 marca zostały zakończone prace nad Biznes Planem przedsięwzięcia. W oparciu o powyższy materiał Zarząd uzyskał niewiążące oferty finansowania od trzech banków komercyjnych. W pierwszym kwartale rozpoczęto również prace zmierzające do wyboru architekta projektu.

W dniu 26 maja 2011r. udziałowcy Spółki 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 przekaze 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 za tym idzie otrzymanie finansowania zewnętrznego, potrzebnego do realizacji przedsięwzięcia i w konsekwencji wniesienie Nieruchomości aportem do Spółki Celowej.

We wcześniejszych okresach poczyniono szereg prac przygotowawczych polegających na projektowaniu i przygotowaniu dokumentacji a także tworzeniu pierwszych wizualizacji oraz prowadzeniu negocjacji z potencjalnymi najemcami obiektu.

Wykonano badanie obszaru oddziaływania, siły nabywczej i opinii publicznej. Wyniki badań służą określeniu powierzchni komercyjnych oraz ich profilu.

Po dniu bilansowym (20.07.2011r) TUP S.A. zawarła z TUP Property S.A. przedwstępną umowę sprzedaży udziałów Kino-Centrum Fordon SP. z o.o. Cena sprzedaży udziałów Spółce TUP Property wynosi 950 tys. zł. Sprzedaż udziałów stanowi przekazanie realizacji Wspólnego Przedsięwzięcia Inwestycyjnego z Miastem Bydgoszcz do Spółki operacyjnie najlepiej do tego przygotowanej.

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

Podmioty stowarzyszone z TUP S.A.

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 (w tym GPW) oraz duże przedsiębiorstwa.

Na początku 2010 r. Spółka rozpoczęła budowę sieci teleinformatycznej w technologii WiMax - technologii bezprzewodowego dostępu do szerokopasmowego Internetu na dużych obszarach. Spółka w kwietniu 2011r. przejęła część aktywów firmy Wavenet związanych ze świadczeniem usług internetowych.

Spółka zaniechała starań przygotowujących ją do debiutu na rynku NewConnect. Z powodzeniem realizuje plany rozwojowe z zewnętrznych źródeł finansowania oraz środków własnych. W ocenie Spółki pozyskanie środków z rynku NewConnect w obecnym okresie czasu nie przyniosłoby oczekiwanych rezultatów i nie przyczyniłoby się do dynamiczniejszego rozwoju firmy.

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 zajmuje 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 będą zmierzać w kierunku sprzedaży asortymentu (zapasy magazynowe) oraz aktywów Spółki m.in. 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.

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

TUP prowadzi strategię zarządzania ryzykiem finansowym polegającą na ograniczaniu do minimum ryzyka mającego wpływ na działalność podmiotów wchodzących w skład portfela inwestycyjnego. Istotnym elementem tego procesu jest monitoring ryzyk w odniesieniu do osiąganych dochodów z prowadzonej działalności w poszczególnych segmentach rynku, w których realizują działalność poszczególne spółki oraz monitoring poziomu kapitału, który może zapewnić bezpieczeństwo prowadzonych przedsięwzięć o danym poziomie ryzyka.

W okresie I półroczu 2011r. Zarząd zauważył w szczególności ryzyko związane z płynnością Grupy Kapitałowej, głównie w związku z aktualną sytuacją spółek TUP, TUP Property i Chmielowskie. Wiąże się to z nieodzyskaniem wymagalnej należności za projekt Modena Park, brakiem transakcji rynkowych sprzedaży projektów oraz trudnością w uzyskaniu finansowania na realizację projektu Eko-miasteczko Siewierz.

Dodatkowo ryzyko to odnosi się także do realizowania postanowień umów kredytowych w szczególności do konwenantów i ryzyka związanego z wypowiedzeniem umów kredytowych.

Zarząd prowadzi wszelkie działania zmierzające do niwelowania ryzyka płynności w całej Grupie Kapitałowej (opisane poniżej) i uważa, że ryzyko to zostanie wyeliminowane w istotnym stopniu i z dużym prawdopodobieństwem w najbliższej przyszłości. Tym samym działania te zmierzają do poprawy sytuacji w Grupie Kapitałowej a obecna sytuacja nie wpływa na zdolność do kontynuowania działalności w Grupie Kapitałowej.

Poniżej zaprezentowano główne rodzaje ryzyk i niepewności, które wpływają na podmiot dominujący oraz podmioty zależne i stowarzyszone. Wymienione ryzyka mogą mieć negatywny wpływ na sytuację finansową, płynność, a tym samym działalność poszczególnych spółek i mieć odzwierciedlenie w sytuacji podmiotu dominującego, który pełni rolę inwestora finansowego.

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 spłaty należności

Ryzyko dotyczy terminowej płatności za sprzedaż projektów inwestycyjnych. Wystąpienie ryzyka może skutkować tworzeniem odpisów aktualizujących wartość należności, gdy występuje niepewność co do ich uregulowania.

W TUP S.A. ryzyko to dotyczy obecnie wierzytelności pieniężnej stanowiącej drugą część ceny za nieruchomości objętą projektem Modena Park.

W związku z niepewnością co do terminowego uregulowania wierzytelności przez Dłużniczkę tj. Modena Park Sp. z o.o. Zarząd TUP S.A. utworzył na dzień 31.12.2010r. odpis aktualizujący wartość wierzytelności w kwocie 12 000 tys. zł.

Kwota wierzytelności bez pomniejszania o ww. odpis wynosi 27 620 tys. zł i powiększona jest o wymagalne odsetki. Wobec braku uregulowania przez Modena Park (Dłużniczka) wierzytelności w uzgodnionym terminie tj. 24 czerwca 2011r., Zarząd TUP S.A. wyraził zgodę na zawarcie porozumienia z Opal Property Development S.A. (podmiot dominujący wobec dłużniczki) i Modena Park Sp. z o.o.

Zgodnie z porozumieniem zawartym po dniu bilansowym tj. w dniu 7 lipca 2011r. TUP S.A. zgodziła się przejąć 100% udziałów Dłużniczki za cenę 1 zł. Warunkiem przejęcia jest przygotowanie Dłużniczki do sprzedaży w ten sposób, że jej majątek będzie stanowić wyłącznie nieruchomości objętą projektem Modena Park i wszystkie prawa związane z posiadaniem nieruchomości, natomiast po stronie zobowiązań pozostanie wierzytelność TUP oraz wierzytelność Banku-kredytodawcy Dłużniczki a także zobowiązania wynikające z wynajmu i zarządzania nieruchomością. Istotną przesłanką dla TUP do podjęcia decyzji o kupnie udziałów Dłużniczki będzie uzgodnienie z bankiem finansującym Dłużniczkę zadowalających warunków dla dalszej realizacji i finansowania projektu Modena Park.

Opal Property Development S.A. w dniu 29 lipca 2011r. zawarła a Bankiem-kredytodawcą aneks do umowy kredytu, który przedłuża termin jego spłaty do dnia 30 września 2011r. W związku z tym TUP S.A. wyraziła zgodę na utrzymanie postanowień Porozumienia do 30 września 2011r. Umożliwia to prowadzenie dalszych negocjacji pomiędzy stronami Porozumienia i Bankiem-kredytodawcą Zarząd TUP S.A. podjął decyzję o objęciu wierzytelności drugim odpisem aktualizującym. Wysokość odpisu na dzień 30.06.2011r. wyniosła 1 450 tys. zł. Drugi odpis został utworzony w związku z naliczaniem odsetek od wierzytelności.

➤ Ryzyko inwestycyjne i płynności

Ryzyko to może wystąpić wówczas, gdy zrealizowana stopa zwrotu inwestycji w przyszłości różni się od stopy oczekiwanej. Przyczyną może być dokonanie złych wycen oraz nieprawidłowości w szacowaniu stóp zwrotu z danej inwestycji. W przypadku inwestycji zagranicznych ryzyko to występuje w momencie niekorzystnego wahania kursów walut lub zmianie innych czynników makroekonomicznych.

Akwizycja spółki, znaczne zwiększenie zaangażowania w spółkę zależną, dokapitalizowanie projektu stanowiące istotne finansowo zdarzenie jednorazowe, powodują znaczną fluktuację środków finansowych. Efektem ww. działań mogą być przejściowe trudności w zarządzaniu płynnością.

Ograniczeniem negatywnego wpływu jest opieranie się na doświadczeniu kadry menadżerskiej, sporządzanie analiz i kalkulacji planowanych inwestycji oraz ich wycena.

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu i nie dającą się przewidzieć sytuacją rynkową emitent jest narażony na to ryzyko w pewnym stopniu.

➤ Ryzyko otoczenia ekonomicznego

Poziom przychodów oraz częstotliwość zawieranych transakcji na rynku deweloperskim i wśród inwestorów finansowych powiązane są z koniunkturą gospodarczą.

Brak finansowania zewnętrznego, pozyskania współinwestorów lub utrudnienia przy współpracy publiczno-prawnej w przypadku dużych inwestycji mogą hamować ich realizację. Przekłada się to na wyniki finansowe a tym samym na brak możliwości wykorzystania możliwości rozwoju i wejście w nowe segmenty działalności, akwizycje lub nowe rynki.

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

Czynniki makroekonomiczne tj. wzrost/spadek PKB, poziom inflacji czy zmiany legislacyjne nie zależą od podmiotów grupy kapitałowej, jednak ich niekorzystne zmiany znajdują odzwierciedlenie w kondycji poszczególnych spółek, a także ich kontrahentów.

➤ **Ryzyko administracyjne**

Skomplikowane regulacje systemu prawnego w powiązaniu z długim oczekiwaniem na decyzje administracyjne mogą skutkować wstrzymaniem procesu inwestycyjnego lub zmianami w harmonogramie jego realizacji, co przekłada się bezpośrednio na pogorszenie rentowności inwestycji a tym samym wyniku Spółki.

➤ **Ryzyko konkurencji**

Dotyczy pojawiających się atrakcyjnych możliwości dokonania nowej inwestycji rokującej na osiągnięcie atrakcyjnej stopy zwrotu z zaangażowanego kapitału. 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.

➤ **Ryzyko stopy procentowej**

Dotyczy wszystkich podmiotów zależnych w zakresie udzielonych przez TUP pożyczek oraz dodatkowo TUP Property, w zakresie zawartych umów kredytowych na finansowanie działalności i cele inwestycyjne, a także TUP S.A., która posiada należność oprocentowaną zmienną stopą procentową (WIBOR) powiększoną o marżę.

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.

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:

TUP Property S.A.

➤ **Ryzyko płynności**

W związku ze zmienionymi warunkami umów kredytowych Spółka narażona jest na ryzyko płynności bardziej niż w latach ubiegłych. Ryzyko to oceniane jest na bieżąco przez Zarząd przez sporządzanie oraz aktualizowanie planów i sprawozdań finansowych w tym rachunku przepływów pieniężnych. W celu poprawy płynności Zarząd podejmuje szereg różnorodnych działań aby pozyskać tańsze źródła finansowania inwestycji w tym również ewentualnego refinansowania zaciągniętych kredytów oraz na bieżąco optymalizuje koszty funkcjonowania Spółki.

Zarząd, podobnie jak w poprzednich okresach sprawozdawczych odnotowuje problemy z otrzymywaniem regularnych płatności od niektórych najemców, niemniej w ocenie Zarządu większość pozycji należności nie jest zagrożona utratą.

➤ **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 30 czerwca 2011 r. około 78% przychodów Spółki pochodziło z tytułu umów najmu zawartych w Euro, z drugiej strony zaś około 49% 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 5 838 tys. zł a wartość zadłużenia spadłaby o kwotę 3.870 tys. zł, co wpłynęłoby negatywnie na wynik finansowy o kwotę 1 968 tys. zł. Wzrost kursu EURO do waluty krajowej o 5% wpłynąłby pozytywnie na wynik finansowy o kwotę 1 968 tys. zł.

Na dzień 30 czerwca 2011r. TUP Property S.A.(Spółka) spełniła konwenanty dotyczące wartości wskaźników DSCR i LTV, które wymienione są w umowie kredytowej zawartej z Bankiem Zachodnim WBK S.A. Spółka na dzień 30 czerwca 2011 r. nie spełniła konwenantu dotyczącego wartości wskaźnika DSCR wymienionego w umowie kredytowej zawartej z DZ Bank Polska S.A. natomiast utrzymała w wymaganej wysokości wskaźnik LTV.

Wskaźnik DSCR zgodnie z umową zawartą z DZ Bank Polska Sp. z o.o. powinien wynosić 1,11.

Spółka wykazała na ww. dzień bilansowy wskaźnik DSCR w wysokości 1,07.

W związku z tym Zarząd Spółki w celu uzyskania korzystniejszych warunków kredytowania prowadzi z ww. Bankami negocjacje zmierzające do zmiany umów kredytowych. W ocenie Zarządu prawdopodobieństwo pomyślnego zakończenia negocjacji z bankami jest wysokie.

➤ **Ryzyko stopy procentowej**

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%.

X-press Couriers Sp. z o.o.,

➤ **Ryzyko płynności**

Spółka przyjęła plan zmniejszania dotychczasowych problemów z płynnością finansową. Zapewnienie płynności w znacznym stopniu zależy od terminowości spłaty należności przez odbiorców usług świadczonych przez Spółkę. Biorąc pod uwagę znaczną liczbę kontrahentów generujących przychód Spółki, wyegzekwowanie należności w terminie zapewniającym płynność finansową Spółce stanowi znaczną trudność.

Porównując ocenę ryzyka z analogicznego okresu roku 2010 należy stwierdzić, że Spółka znacznie je zmniejszyła, lecz bufor stworzony przez dodatnie wyniki osiągnięte przez Spółkę w czwartym kwartale 2010r. i kontynuowane w pierwszym półroczu 2011r. zapewniają zmniejszenie ryzyka płynności.

Niekorzystnym zjawiskiem dla Spółki jest wzrost cen paliwa, Spółka oprócz usług kurierskich rowerowych posiada własną flotę samochodową.

Zarząd stawia sobie minimalizację ryzyka płynności jako jeden z najwyższych priorytetów.

➤ **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 dotyczy transakcji obejmujących najem powierzchni biurowych rozliczanych w Euro. Ryzyko walutowe było dotychczas dla Spółki znaczące, odkąd rozpoczęto najem placówek X-Store Agentom lub Francyzobiorcom, ryzyko to ulega stopniowemu zmniejszeniu.

Ryzyko stopy procentowej dotyczy także pożyczek, których oprocentowanie oparte jest o zmienną stopę procentową WIBOR.

Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.,

➤ **Ryzyko stopy procentowej**

Spółka narażona jest na występowanie ryzyka stopy procentowej z uwagi na zmienne oprocentowanie zaciągniętych pożyczek.

➤ **Ryzyko płynności**

Spółka zagrożona jest ryzykiem płynności, z powodu nieregularnych przychodów (bardzo niskie przychody w okresie zimowym). Spółka zabezpiecza się przed utratą płynności długimi terminami płatności za faktury od kontrahentów w okresie niskich przychodów (ochrona, naprawy zimowe) a także odpowiednio dopasowanymi umowami (zaliczki na miejsca w porcie pobierane z góry, umowa leasingu jachtów w której raty zimowe są maksymalnie obniżone, za to raty w sezonie wysokich przychodów są odpowiednio wyższe).

➤ **Ryzyko konkurencji**

Ryzyko konkurencji częściowo zagraża spółce. W chwili obecnej nad Zalewem Zegrzyńskim nie ma przystani z tak wyposażoną infrastrukturą portową oraz rozbudowaną wypożyczalnią sprzętu wodnego. Spółka musi jednak czynić inwestycje rozwijające i podnoszące poziom bazy noclegowej oraz uzupełniające wypożyczalnię sprzętu wodnego (jachty kabinowe, katamarany) aby wyprześć konkurencję, którą stanowią hotele położone nad Zalewem Zegrzyńskim. Posiadają one dużo lepszą bazę noclegową i sukcesywnie uzupełniają ofertę noclegową o infrastrukturę portową i wypożyczalnię sprzętu wodnego.

➤ **Ryzyka środowiskowe i pogodowe**

Przychody portu uzależnione są w dużym stopniu od pogody. Niekorzystne warunki pogodowe w sezonie 2011 mogą wpłynąć na obniżenie planowanych przychodów.

Zanieczyszczenie Zalewu stanowi potencjalne zagrożenie dla pełnego funkcjonowania portu oraz uzyskania przychodów na oczekiwanym poziomie w sezonie letnim. Działania zapobiegawcze ze strony władz lokalnych niwelują jednak wystąpienie takiego ryzyka.

➤ **Ryzyko makroekonomiczne**

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

Chmielowskie Sp. z o.o.

➤ Ryzyko wyceny

Wycena posiadanej nieruchomości wykonana 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.

➤ Ryzyko konkurencji

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

➤ Ryzyko płynności

Spółka jest narażona na wystąpienie trudności z płynnością w sytuacji, w której podmiot dominujący odmówi dofinansowania realizowanego przez Spółkę projektu w obliczu trudności finansowych w Grupie Kapitałowej. Ryzyko to może także wystąpić w sytuacji, gdy Spółka realizując projekt nie otrzyma finansowania zewnętrznego na prowadzenie poszczególnych etapów inwestycji a także wówczas, gdy pomimo uruchomienia sprzedaży projektu i otrzymaniu finansowania zewnętrznego nie będzie mogła realizować zobowiązań wobec instytucji finansującej (z powodu mniejszego niż zakładano zainteresowania ofertą).

Celem ograniczenia ryzyka, Zarząd Spółki sporządza szczegółowe plany finansowe i wyceny obejmujące poszczególne etapy inwestycji. Na podstawie zleconych analiz Zarząd posiada także wiedzę na temat chłonności i możliwości finansowych rynku, na którym realizowany jest projekt.

Obecnie Spółka narażona jest na to ryzyko w pewnym stopniu, gdyż nie posiada zewnętrznych źródeł finansowania projektu. Ryzyko to dotyczy możliwości dofinansowania projektu ze źródeł wewnętrznych Grupy Kapitałowej, co może wystąpić przy realizacji ryzyka płynności w spółkach TUP Property i TUP S.A., które opisano powyżej.

3 . Sezonowość i cykliczność działalności

Działalność Emitenta oraz wielkość przychodów generowanych przez Emitenta nie podlegała wahaniom sezonowym.

Wyniki przychodów ze sprzedaży i zysku netto niektórych podmiotów z portfela inwestycyjnego wykazują cykliczną zmienność w ciągu roku. Obecnie sezonowość działalności najbardziej odczuwa Spółka Port Jachtowy Nieporęt. W okresie zimy i późnej jesieni Spółka ogranicza działalność, notuje przychody ze sprzedaży na niskim poziomie. Podejmuje natomiast działania przygotowawcze do nowego sezonu.

X-press Couriers – podmiot działający w branży kurierskiej, obserwuje wzrost zleceń w okresie IV kwartału. Spadek przychodów i zleceń dotychczas następował w okresie letnim, w związku z okresem urlopowym, w którym spadała intensywność działalności klientów biznesowych. W pozostałych okresach czynniki sezonowe nie występują.

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. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych

W okresie I półrocza 2011r. jak i poprzednich okresach TUP S.A. nie emitowała dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych, nie miała też miejsca spłata lub ich wykup.

TUP S.A. realizuje Program Motywacyjny II skierowany do Zarządu oraz kadry kierowniczej Spółki TUP S.A. oraz spółek z Grupy Kapitałowej TUP S.A.

W związku z realizacją programu emisją zostaną objęte warranty subskrypcyjne wynikające z poszczególnych transz Programu Motywacyjnego II. Cena emisyjna warrantu wynosi 0,00 zł. Każdy warrant będzie dawał osobie uprawnionej prawo do nabycia jednej akcji na okaziciela serii G Spółki o wartości nominalnej 1,00 zł, wyemitowanej w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego. Program Motywacyjny II opisano szczegółowo w części finansowej raportu za I półrocze 2011r.

3. Informacje o dywidendzie

Wyłacone dywidendy łącznie lub w przeliczeniu na jedną akcję w podziale na akcje zwykłe i pozostałe akcje

W okresie I półrocza 2011r. nie miała miejsca wypłata dywidendy.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 15 czerwca 2011 r. podjęło uchwałę nr 16 w sprawie podziału zysku za 2010 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki postanowiło o wypłacie dywidendy za rok 2010 w wysokości 760 617,25 zł (siedemset sześćdziesiąt tysięcy sześćset siedemnaście złotych, dwadzieścia pięć groszy), co oznacza, że na jedną akcję przypada kwota 0,05 zł (słownie: pięć groszy). Dywidendą objęte są wszystkie akcje spółki tj. 15 212 345 akcji. Dniem dywidendy jest 17 sierpnia 2011 r. Dywidenda zostanie wypłacona w dniu 6 września 2011r.

4. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązаныmi, 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 powiązаныm, 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.

W okresie I półroczu 2011r. nie zawierano istotnych transakcji pomiędzy podmiotami powiązanymi. Wszystkie transakcje emitenta lub podmiotów powiązanych zawierane są na warunkach rynkowych i wynikają z charakteru prowadzonej działalności.

Dotyczyły one głównie pożyczek, jakich TUP S.A. udzieliła podmiotom zależnym oraz dopłat do kapitału zapasowego w spółce Roda Sp. z o.o. w likwidacji. Transakcje z podmiotami powiązanymi dotyczyły także sprzedaży udziałów spółek celowych do spółki TUP Property S.A.

Sprzedaż udziałów spółek celowych spółce TUP Property opisano w dziale II Działalność w I półroczu 2011r. w punkcie I Informacje istotne dla oceny działalności.

Informacje na temat pożyczek zamieszczono w notach objaśniających do jednostkowego sprawozdania finansowego TUP S.A. w punkcie 5.12 (Pożyczki udzielone), natomiast transakcje z podmiotami powiązanymi w punkcie 5.12 jednostkowego i 6.14 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półroczu 2011r.

5. Postępowania sądowe

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

- a) Postępowania 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.

6. 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 okresie I półrocza 2011r. Emitent oraz jednostki zależne nie udzielały poręczeń kredytu lub pożyczki a także nie udzielały gwarancji.

Na dzień 30 czerwca 2011r. obowiązują następujące poręczenia udzielone spółce TUP Property S.A.:

- 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.

Z uwagi na to, że poręczenia zostały zawarte w ramach Grupy Kapitałowej czynnik wynagrodzenia i warunków finansowych poręczenia nie występuje.

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 2011r. 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 2011r., 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