

Zgodnie z Dobrymi Praktykami Spółek Notowanych na GPW:

Rozdział II. Dobre praktyki realizowane przez zarządy spółek giełdowych:

Pkt 1. Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, oprócz informacji wymaganych przez przepisy prawa:

7) pytania akcjonariuszy dotyczące spraw objętych porządkiem obrad, zadawane przed i w trakcie walnego zgromadzenia, wraz z odpowiedziami na zadawane pytania.

1. Euroconstruction, Roda (działalność odzieżowa), Duncon.
 - a. Czy od strony kosztowej i ujemnych przepływów pieniężnych inwestycje są rozliczone/zamknięte?

Odpowiedź Zarządu:

Działalność produkcyjna (odzieżowa) w Spółce Roda została zamknięta w 2011r. Koszty, które obecnie dotyczą tej Spółki odnoszą się do osoby, która jest likwidatorem Spółki i sprawuje nad nią nadzór.

Spółka Euroconstruction ponosiła w ostatnich okresach koszty związane z jednym zatrudnionym pracownikiem oraz organizacją miejsca jego pracy. Obecnie Spółka nie ponosi kosztów z tego tytułu. Spółka zaniechała działalności produkcyjnej w 2010r.

Koszty Spółki Duncon stanowią obecnie koszty sprzedanych produktów.

Spółki Euroconstruction i Duncon ponoszą koszty odsetkowe, związane z pożyczkami zaciągniętymi w latach ubiegłych od Spółki TUP.

Ujemne przepływy pieniężne mogą wynikać z kosztów zewnętrznej obsługi finansowej (koszty bankowe i windykacji należności).

Wszystkie ww. spółki w księgach rachunkowych TUP zostały spisane do wartości zerowej, a zatem nie będą generowały dodatkowych kosztów.

2. Modena Park
 - a. Jakie kroki podjęto w celu egzekucji?

Odpowiedź Zarządu:

Spółka skierowała sprawę do komornika, który zajął wpływy Modena Park Sp. z o.o. z najmu nieruchomości. Postępowaniem komorniczym objęty jest obecnie 1 mln zł.

- b. W mojej ocenie czym później nastąpi zakończenie procesu rozliczenia, tym niższe wpływy osiągnie TUP, ze względu rosnące odsetki dla banku będącego na pierwszym miejscu w zabezpieczeniu hipotecznym . Czy spółka podziela ten pogląd?

Odpowiedź Zarządu:

Tak. Jednak wartość zabezpieczenia może wzrosnąć wraz z upływem czasu.

3. Chmielowskie
 - a. Jak przebiega sprzedaż pierwszych mieszkań? Czy udało się już znaleźć pierwszych nabywców? Jeśli tak, ile jednostek sprzedano lub zarezerwowano?

Odpowiedź Zarządu:

Spółka otrzymała pierwsze oferty od podmiotów/osób zainteresowanych zakupem nieruchomości.

- b. Jakie aktywności (poza cenami promocyjnymi) zaplanowano w kierunku aktywizacji sprzedaży?

Odpowiedź Zarządu:

Spółka posiada stronę internetową, na której znajdują się informacje o projekcie.

Obecnie Spółka prowadzi także akcję marketingową wśród dużych korporacji, które prowadzą działalność na terenie Śląska. Celem jest zainteresowanie ofertą firm, które mogłyby zakupić nieruchomości z myślą o pracownikach. Oferta kierowana jest też do pracowników ww. korporacji.

Pełną aktywność marketingową Spółka zamierza prowadzić po uzyskaniu pozwolenia na budowę.

- c. Czy spółka nadal podtrzymuje termin oddania pierwszego etapu (półrocze 2013)?

Odpowiedź Zarządu:

Spółka nie wprowadziła zmian do przyjętego harmonogramu działań.

4. Bażanty

- a. Czy podjęto już rozmowy z operatorem branży spożywczej? Jeśli nie, jakie kroki zaplanowano w celu znalezienia partnera?

Odpowiedź Zarządu:

Spółka podjęła rozmowy z operatorem branży spożywczej. Po pozytywnym rozstrzygnięciu rozmów, mogą nastąpić dalsze kroki prawne tj. zawarcie listu intencyjnego a następnie umowy.

- b. Z kim zostanie uzgodniona część usługowa i niespożywcza handlowa pawilonu?

Odpowiedź Zarządu:

Spółka zakłada realizację taniej w budowie powierzchni handlowej.

- c. Jaki model finansowania będzie zastosowany?

Odpowiedź Zarządu:

Decyzja nie została podjęta.

5. Forrest Hill

- a. Na jakim etapie są negocjacje z Murapol? Co stoi na przeszkodzie w celu finalizacji umowy?

Odpowiedź Zarządu:

Spółka prowadzi rozmowy z potencjalnymi nabywcami, w tym ze spółka Murapol.

- b. Czy spółka ma alternatywny plan? Jaki?

Odpowiedź Zarządu:

Spółka zakłada możliwość sprzedaży nieruchomości w podziale na mniejsze części.

6. City Point Tychy

- a. Jakie kroki zostały podjęte w celu wynajęcia wolnych pomieszczeń (4, w tym dwie duże powierzchnie)?

Odpowiedź Zarządu:

Spółka zawarła umowę ze specjalizującą się w komercjalizacji międzynarodową agencją doradczą.

- b. Czy spółka poszukuje partnera biznesowego do rozbudowy Galerii?

Odpowiedź Zarządu:

Spółka nie szuka partnera do rozbudowy galerii.

- c. Jaki model finansowania będzie zastosowany?

Odpowiedź Zarządu:

Spółka analizuje możliwość realizacji rozbudowy galerii handlowej z wykorzystaniem finansowania zewnętrznego.

- d. Czy spółka rozważa sprzedaż galerii innemu podmiotowi lub wniesienie dotychczasowej części aportem do nowej spółki?

Odpowiedź Zarządu:

Spółka rozważa sprzedaż galerii, a aport jako ewentualną opcję sprzedaży.

Spółka zamierza kontynuować proces sprzedaży nieruchomości komercyjnych.

- e. Czy spółka dostrzega ryzyko konkurencji (np. plany spółki Rank Progress budowy galerii w Tychach)? W jaki sposób spółka planuje uzyskać przewagę konkurencyjną?

Odpowiedź Zarządu:

Spółka rozpoznała konkurencję rynkową. Celem modernizacji i rozbudowy ma być wzmocnienie pozycji galerii na rynku.

7. Port Nieporęt

- a. Jaki koszt (szacunkowo) będzie związany z nową umową dzierżawy?

Odpowiedź Zarządu:

Koszt dzierżawy terenu portu, który byłby objęty nową umową nie został jeszcze wynegocjowany

Czy wyniki finansowe i perspektywy uzasadniają kontynuowanie tej inwestycji?

Odpowiedź Zarządu:

TUP nie ponosi kosztów inwestycyjnych, ani z tytułu działalności Spółki Port Jachtowy.

Spółka Port Jachtowy oprócz funkcji biznesowej pełni też funkcję społeczną, dla mieszkańców Gminy Nieporęt, jak też mieszkańców Warszawy. W ubiegłych latach na terenie Portu organizowane były obozy żeglarskie, Port gościł także dzieci z terenów dotkniętych powodzią.

- b. Czy port jest wystawiony na sprzedaż? Jeśli tak, jakie kroki podjęto w celu sprzedaży?

Odpowiedź Zarządu:

TUP jest skłonny sprzedać udziały Spółki Port Jachtowy.

W ubiegłym roku Spółka zamieściła na stronie internetowej informacje dotyczącą Sprzedaży Spółki, skierowaną do potencjalnych podmiotów zainteresowanych zakupem.

8. Przepływy pieniężne (GK 2011: operacyjne – 3 331 PLN, finansowe – 13 510 PLN)

- a. Portfel nieruchomości pracujący miał zapewnić finansowanie bieżącej działalności (w tym spłatę kredytów). Występuję duża dysproporcja. Prośba o komentarz i informacje, czy podjęto działania w celu poprawy (jakie)?

Odpowiedź Zarządu:

Za działalność operacyjną Grupy Kapitałowej w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych należy przyjąć: działalność operacyjną w kwocie 3 331 tys. zł i działalność inwestycyjną w kwocie 8 956 tys. zł. Działalność inwestycyjna obejmująca obrót nieruchomościami, stanowi w TUP Property jeden z jej elementów działalności podstawowej. W takim kontekście nie występuje dysproporcja pomiędzy przepływami operacyjnymi i finansowymi.

Portfel nieruchomości komercyjnych zapewnia finansowanie bieżącej działalności w tym spłatę kredytów.

9. Zobowiązania finansowe

- a. Czy spółka podjęła rozmowy z bankiem BZ WBK w celu zrolowania kredytu inwestycyjnego?

Odpowiedź Zarządu:

Tak.

- b. Czy spółka ma plan awaryjny w przypadku odmowy ponownego kredytowania inwestycji?

Odpowiedź Zarządu:

Spółka zawarła umowę z profesjonalnym podmiotem doradczym celem refinansowania kredytu na rynku finansowym.

10. Zarządzanie GK TUP

- a. Spółka jest utożsamiana z p. R.Moritzem. Czy w GK Tup są inne osoby, które „drive(ują)” biznes. Prośba o wymiennie osób i stanowisk.

Odpowiedź Zarządu:

Prezes Zarządu zgodnie ze swoją funkcją i uprawnieniem, realizuje przyjęty plan i kierunek prowadzenia działalności Spółki.

Należy zwrócić uwagę na zadania stojące przed Radą Nadzorczą Spółki, która pełni funkcje decydujące w zakresie podejmowania i aprobowania istotnych i strategicznych decyzji.

- b. Czy jednoosobowe zarządzanie nie jest zbyt dużym ryzykiem?

Odpowiedź Zarządu:

Ryzyko jednoosobowego Zarządu jest znane Spółce i inwestorom. Zostało opisane w prospekcie emisyjnym akcji serii F już w 2007:

„Niewątpliwie obecny Prezes Zarządu, jest kluczową osobą dla działalności Spółki i Grupy Kapitałowej. W sytuacji rezygnacji, odwołania lub innego powodu, w wyniku którego pan Robert Jacek Moritz przestałby pełnić obowiązki Prezesa Zarządu, do czasu powołania nowego Prezesa Zarządu Spółki, mogłoby to negatywnie wpłynąć na działalność operacyjną i wyniki finansowe Spółki i Grupy Kapitałowej. Należy też zauważyć, biorąc pod uwagę, że pan Robert Jacek Moritz jest kluczową osobą dla działalności Spółki, że powołanie nowego Prezesa Zarządu nie gwarantowałoby, że Spółka i Grupa Kapitałowa osiągałaby wyniki finansowe i prowadziła działalność operacyjną w sposób, w jaki gwarantuje to obecnie Pan Robert Jacek Moritz”.

- c. Jaki spółka ma plan w kierunku rozwoju i zwiększenia tempa realizacji projektów?

Odpowiedź Zarządu:

Spółka zamierza kontynuować swoją działalność. Na tempo realizacji projektów i kierunki rozwoju mają także wpływ czynniki zewnętrzne, makroekonomiczne. Niejednokrotnie podejście Spółki do realizacji projektów jest nowatorskie, w związku z tym zależy od przyjęcia przez rynek nowych trendów (jak np. projekt Eko-Miasteczko Siewierz).

11. Nowe projekty inwestycyjne poza obszarem deweloperskim

- a. W jakich obszarach spółka rozważa uruchomienie nowych projektów?

Odpowiedź Zarządu:

Spółka nie jest przywiązana inwestycyjnie do żadnej branży. Projekty, w które Spółka może się zaangażować muszą być atrakcyjne inwestycyjne i rodzić szansę na osiągnięcie satysfakcjonujących stóp zwrotu z zaangażowanego kapitału. Należy zwrócić uwagę na innowacyjne projekty, takie jak mikro-generacja energii czy dynamiczne zarządzanie czasem pracy.

- b. Na jakim etapie przygotowania są nowe projekty?

Odpowiedź Zarządu:

Spółka informuje o istotnych dla akcjonariuszy i rynku kwestiach, projektach, umowach, wydarzeniach w raportach bieżących a także okresowych.

- c. Czy brak w ostatnim okresie nowych projektów wynika wyłącznie z braku finansowania i niepewności w otoczeniu gospodarczym? Jeśli nie, jakie są inne przyczyny?

Odpowiedź Zarządu:

Na rynku można zauważyć brak zintensyfikowanej działalności inwestycyjnej, brak większej liczby znaczących transakcji. W związku z sytuacją makroekonomiczną skłonność uczestników rynku do ponoszenia ryzyka jest ograniczona. Jednocześnie w pomiędzy zarządem a Rada Nadzorcza nieustannie toczy się dyskusja o kierunkach rozwoju spółki.