



**SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU TUP S.A.
Z DZIAŁALNOŚCI
ZA ROK 2007**

Warszawa, kwiecień 2008 r.

Spis treści

1. INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI TUP S.A.	4
2. INFORMACJA O TOWARACH, PRODUKTACH I USŁUGACH.....	5
3. OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO – FINANSOWYCH.....	5
4. CHARAKTERYSTYKA WIELKOŚCI BILANSOWYCH	6
5. OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ.....	6
6. INFORMACJA O RYNKACH ZBYTU	9
7. INFORMACJE O ZAWARTYCH UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI EMITENTA, W TYM ZNANYCH EMITENTOWI UMOWACH ZAWARTYCH POMIĘDZY AKCJONARIUSZAMI, UMOWACH UBEZPIECZENIA, WSPÓŁPRACY LUB KOOPERACJI	9
8. INFORMACJA O UMOWACH, KTÓRE MOGŁYBY ZMIENIĆ PROPORCJE W AKCJACH BĘDĄCYCH W POSIADANIU DOTYCZĄCYCH AKCJONARIUSZY	12
9. ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE W SPOSÓB ISTOTNY NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM ORAZ PO JEGO ZAKOŃCZENIU	12
10. INFORMACJA O ZACIĄGNIĘTYCH KREDYTACH I POŻYCZKACH	13
11. INFORMACJA O UDZIELONYCH POŻYCZKACH.....	14
12. INFORMACJA O UDZIELONYCH GWARANCJACH I PORĘCZENIACH.....	15
13. OCENA DOTYCZĄCA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI.....	16
14. INFORMACJA O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH LUB KAPITAŁOWYCH Z INNYMI PODMIOTAMI ORAZ OKREŚLENIE GŁÓWNYCH INWESTYCJI KRAJOWYCH I ZAGRANICZNYCH (PAPIERY WARTOŚCIOWE, INSTRUMENTY FINANSOWE, WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE ORAZ NIERUCHOMOŚCI)	16
15. OPIS TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, KTÓRYCH WARTOŚĆ PRZEKRACZA KWOTĘ 500.TYS EURO.....	18
16. OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ EMITENTA WPŁYWÓW Z EMISJI.....	18
17. OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI WYKAZANYMI W RAPORCIE ROCZNYM A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW ZA DANY ROK.....	19
18. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZOWANIA ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH	20
19. OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK OBROTOWY	21
20. CHARAKTERYSTYKA WEWNĘTRZNYCH I ZEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU PRZEDSIĘBIORSTWA.....	21
21. OPIS PERSPEKTYW ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI EMITENTA CO NAJMNIEJ DO KOŃCA ROKU OBROTOWEGO NASTĘPUJĄCEGO PO ROKU OBROTOWYM, ZA KTÓRY SPORZĄDZONO SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZAMIESZCZONE W RAPORCIE ROCZNYM Z UWZGLĘDNIENIEM ELEMENTÓW STRATEGII RYNKOWEJ PRZEZ NIEGO WYPRACOWANEJ..	21
22. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA EMITENTA I GRUPY KAPITAŁOWEJ.....	21
23. ZMIANY W SKŁADZIE OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH EMITENTA W CIĄGU OSTATNIEGO ROKU OBROTOWEGO.....	22
24. WSZELKIE UMOWY ZAWARTE MIĘDZY EMITENTEM A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI, PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA Z ZAJMOWANEGO STANOWISKA BEZ WYRAŻNEJ PRZYCZYNY LUB GDY ICH ODWOŁANIE LUB ZWOLNIENIE NASTĘPUJE Z POWODU POŁĄCZENIA EMITENTA PRZEZ PRZEJĘCIE.....	22
25. WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ, NAGRÓD LUB KORZYŚCI, W TYM WYNIKAJĄCYCH Z PROGRAMÓW MOTYWACYJNYCH LUB PREMIOWYCH OPARTYCH NA KAPITALE EMITENTA, W TYM PROGRAMÓW OPARTYCH NA OBLIGACJACH Z PRAWEM PIERWSZEŃSTWA, ZAMIENNYCH, WARRANTACH SUBSKRYPCYJNYCH, WYPŁACONYCH LUB NALEŻNYCH LUB POTENCJALNIE NALEŻNYCH, BEZ WZGLĘDU NA TO CZY ODPOWIEDNIO BYŁY ONE ZALICZANE W KOSZTY, CZY TEŻ WYNIKAŁY Z PODZIAŁU ZYSKU; W PRZYPADKU GDY EMITENTEM JEST JEDNOSTKA DOMINUJĄCA LUB ZNACZĄCY INWESTOR – ODDZIELNIE INFORMACJE O WARTOŚCI WYNAGRODZEŃ I NAGRÓD OTRZYMANYCH Z TYTUŁU PEŁNIENIA FUNKCJI WE WŁADZACH JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH; JEŻELI ODPOWIEDNIE INFORMACJE ZOSTAŁY PRZEDSTAWIONE W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM – OBOWIĄZEK UZNAJE SIĘ ZA SPEŁNIONY POPRZECZ WSKAZANIE MIEJSCA ICH ZAMIESZCZENIA W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM.	22
26. OKREŚLENIE ŁĄCZNEJ LICZBY I WARTOŚCI NOMINALNEJ WSZYSTKICH AKCJI ORAZ AKCJI I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH EMITENTA, BĘDĄCYCH W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH (DLA KAŻDEJ OSOBY ODDZIELNIE).....	23

27. WSKAZANIE AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE, CO NAJMNIEJ 5% W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU WRAZ ZE 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.....	24
28. WSKAZANIE POSIADACZY WSZELKICH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE DAJĄ SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE W STOSUNKU DO EMITENTA, WRAZ Z OPISEM TYCH UPRAWNIENI	24
29. INFORMACJA O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH.....	24
30. WSKAZANIE WSZELKICH OGRANICZEŃ DOTYCZĄCYCH PRZENOSZENIA PRAWA WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH EMITENTA ORAZ WSZELKICH OGRANICZEŃ W ZAKRESIE WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU PRZYPADAJĄCYCH NA AKCJE EMITENTA.....	24
31. INFORMACJE O PODMIOCIE UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH.....	25

1. Informacje o działalności TUP S.A.

TUP S.A. jest spółką akcyjną z siedzibą w Warszawie, ul. Zielna 37, działającą na podstawie przepisów prawa polskiego, w tym w szczególności w oparciu o regulacje Kodeksu Spółek Handlowych, ustaw regulujących działalność na rynku kapitałowym, a także na podstawie Statutu Emitenta oraz regulaminów Zarządu, Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia.

TUP S.A. jest firmą, która prowadzi działalność inwestycyjną a główna działalność spółki obejmuje obszary działalności holdingowej i rachunkowo-księgowej. Spółka TUP S.A. nie posiada oddziałów i zakładów.

Najważniejsze wydarzenia w rozwoju i działalności spółki są następujące:

- Rejestracja spółki jako podmiotu z udziałem kapitału zagranicznego, pod nazwą Przedsiębiorstwo Przewozów Międzynarodowych Trans Universal Poland Sp. z o.o. w dniu 25 października 1990 r.
- Przekształcenie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną pod firmą: Trans Universal Poland S.A. mocą uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 19 listopada 1997 r.
- Przeprowadzenie w 1998 r. publicznej emisji akcji serii B, oraz debiut spółki na GPW S.A. w Warszawie w dniu 20 stycznia 1999 r.
- Rozpoczęcie procesu przejmowania spółek CJ International Sp. z o.o. i CJ Construction Sp. z o.o. w listopadzie 2003 r. oraz tworzenia Grupy Kapitałowej w branży TSL.
- Emisja akcji serii C w roku 2004, w ramach subskrypcji prywatnej skierowanej do firmy Eagle International Limited Ltd. i rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego z kwoty 5.529.800 zł do kwoty 8.355.225 zł, tj. o kwotę 2.805.425 zł.
- Integracja działalności transportowo – spedycyjnej TUP S.A. w CJ International i sprzedaż spółki w czerwcu 2005 r. a także podjęcie nowej strategii działania zakładającej aktywną działalność inwestycyjną poprzez obejmowanie udziałów w spółkach rokujących osiągnięcie wysokiej stopy zwrotu z zaangażowanego kapitału.
- Budowa Grupy Kapitałowej
W latach 2005-2007 spółka budowała Grupę Kapitałową, dokonując nabycia udziałów podmiotów gospodarczych lub tworząc takie podmioty. Do najistotniejszych transakcji należały:
 - w 2005 r. TUP S.A. został większościowym akcjonariuszem w spółce Kraszewskiego 21 S.A. (dawniej Modena S.A.) obecnie w procesie likwidacji, posiadającej udziały w spółce Roda Sp. z o.o., oraz mniejszościowy pakiet udziałów w spółce Modena-Projekt Sp. z o.o. W tym samym roku firma TUP S.A. zakupił 100% udziałów w spółce System SL Sp. z o.o.
 - w 2006 r. TUP S.A. nabył 100% udziałów w spółce Roda Sp. z o.o. a w lipcu tego samego roku zawiązana została spółka TUP Property S.A.
 - w roku 2007 r. w skład Grupy Kapitałowej wchodziły: Kraszewskiego 21, S.A., Euroconstruction Sp. z o.o., Roda Sp. z o.o., TUP Property S.A. ze spółkami zależnymi, System SL Sp. z o.o., Data Logistics Sp. z o.o. oraz Emper Yacht Sp. z o.o. a także na podstawie warunkowych umów nabycia akcji przez część roku 2007 spółka Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Drogowych S.A. wraz ze spółkami zależnymi.
- W związku z zaniechaniem działalności transportowej we wrześniu 2006 r. Sąd Rejonowy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmianę nazwy spółki na TUP S.A.
- Emisja akcji serii D w roku 2006 w ramach subskrypcji prywatnej i rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego z kwoty 8.335.225 zł do kwoty 9.712.345 zł tj. o kwotę 1.377.120 zł.
- Emisja publiczna akcji serii F w drodze oferty publicznej w 2007 r. oraz rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego z kwoty 9.712.345 zł do kwoty 15.212.345 zł tj. o kwotę 5.500.000 zł.
- W grudniu 2007 r. akcje spółki zadebiutowały na rynku podstawowym GPW, do tego momentu akcje spółki notowane były w systemie notowań ciągłych rynku równoległego.

2. Informacja o towarach, produktach i usługach

TUP S.A. nie jest spółką produkcyjną. Główna aktywność spółki TUP S.A. na rynku obejmuje działalność holdingową i rachunkowo – księgową. Istotny obszar funkcjonowania spółki dotyczy prowadzenia działalności inwestycyjnej.

Projekty inwestycyjne prowadzone przez Spółkę związane są z rewitalizacją przedsiębiorstw, która polega na wyszukiwaniu firm mających problemy z pozyskaniem kapitału i posiadających potencjał rynkowy.

Po przeprowadzeniu restrukturyzacji, zwiększaniu bądź ujawnieniu wartości, spółki takie przeznaczone są do sprzedaży. Restrukturyzacja może polegać na zmianie sposobu zarządzania lub wykorzystania majątku spółki.

Dotychczas 100% działalności TUP S.A. kieruje na rynek krajowy.

3. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno – finansowych

1. Przychody ze sprzedaży

Wyszczególnienie	Przychody ze sprzedaży (tys. zł)		Struktura (%)	
	2007	2006	2007	2006
Przychody ze sprzedaży produktów	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży usług	193	150	88,13	75,38
Przychody ze sprzedaży towarów	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży materiałów	26	49	11,87	24,62
Razem przychody ze sprzedaży	219	199	100	100

W działalności TUP S.A. dominujące źródło przychodów ze sprzedaży stanowią przychody z tytułu świadczenia usług. W 2007 r. przychody te stanowiły 88,13% w przychodach ze sprzedaży ogółem i były wyższe o blisko 13 % niż w 2006 r.

2. Zysk

➤ Zysk z działalności operacyjnej

W 2007 r. zysk z działalności operacyjnej spółki ukształtował się na poziomie 42.655 tys. zł. Na wynik miało wpływ przeszacowanie aktywów finansowych Spółki.

➤ Zysk netto

Spółka wypracowała zysk netto w 2007 r. na poziomie 36.432 tys. zł. Stanowi to wzrost w stosunku do roku 2006 o kwotę 27.782.

dane w tys. zł	2007	2006	Odchylenie	dynamika %
Zysk ze sprzedaży	(6.510)	(3.907)	(-2.604)	(167)
Zysk z działalności operacyjnej	42.655	10.391	32.264	410
Zysk brutto	44.415	10.613	33.802	418
Zysk netto	36.432	8.650	27.782	412

3. Rentowność

- Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)

Wyszczególnienie	2007	2006
Zysk netto/aktywa ogółem*100	18,30%	14,46%

Wartość wskaźnika 2007 r. uległa zwiększeniu w stosunku do roku 2006 r. o blisko punkty procentowe. Oznacza to, że Spółka efektywnie zarządza swoim majątkiem oraz że poprawiła w 2007 r. swoją sytuację finansową.

- Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE)

Wyszczególnienie	2007	2006
Zysk netto/kapitały własne*100	19,65%	19,87%

Wskaźnik zwrotu z kapitału własnego w roku 2007 i 2006 kształtował się na tym samym poziomie, oscylującym wokół 20%. Wynik osiągnięty na tym poziomie oznacza, że Spółka posiada potencjał do rozwoju.

4. Charakterystyka wielkości bilansowych

- W 2007 r. nastąpił znaczny wzrost aktywów trwałych, których wartość na dzień 31.12.2007 r. wyniosła 147.747 tys. zł. Oznacza to, że aktywa wrosły w stosunku do roku 2006 o 117.812 tys. zł.
Wzrost ten wynika głównie z wysokiej wartości pozycji bilansowej akcje i udziały, które na dzień 31.12.2007 r. zostały wycenione w wartości 85.826 tys. zł oraz z pozycji pozostałe długoterminowe aktywa finansowe, których wartość wyniosła na dzień 31.12.2007 r. 41.656 tys. zł. Wartości te wynikają ze zwiększania zaangażowania w spółki zależne m.in. w wyniku obejmowania nowoutworzonych udziałów;
- W 2007 r. wzrosła także wartość kapitału własnego, który na dzień 31.12.2007 r. osiągnął wartość 185.415 tys. zł i był wyższy niż w roku 2006 o kwotę 141.917 tys. zł. Tak znaczący wzrost był wynikiem przeprowadzonej emisji akcji serii F i wyniku roku 2007;
- W 2007 r. istotną pozycję stanowią nieruchomości inwestycyjne w kwocie 15.912 tys. zł. Pozycja ta nie występowała w roku 2006. Jest to efekt wpłaty zaliczek na poczet inwestycji w nieruchomości.

5. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń

Ryzyko związane z planowanymi inwestycjami i charakterem prowadzonej działalności

Istotna działalność spółki związana jest z realizacją projektów inwestycyjnych poprzez akwizycje lub powoływanie nowych spółek zależnych w celu realizowania projektów inwestycyjnych. Istniejące w tym obszarze ryzyko dotyczy możliwości realizacji planowanych transakcji z opóźnieniem lub tego, że transakcje te nie zostaną zrealizowane. Ponadto istnieje ryzyko, że oczekiwane korzyści wynikające z przejęcia danego podmiotu będą niższe niż zakładano. Innym obszarem ryzyka może być w tym

przypadku powstanie trudności w prawidłowej ocenie sytuacji finansowej i powiązań spółek, które potencjalnie mają zostać włączone w strukturę holdingu.

Spółka w pełni zdaje sobie sprawę z istnienia takiego ryzyka i aby je niwelować podchodzi indywidualnie do każdego projektu inwestycyjnego. Spółka przeprowadza także wyceny i korzysta z opinii niezależnych ekspertów.

Ryzyko związane z otoczeniem ekonomicznym

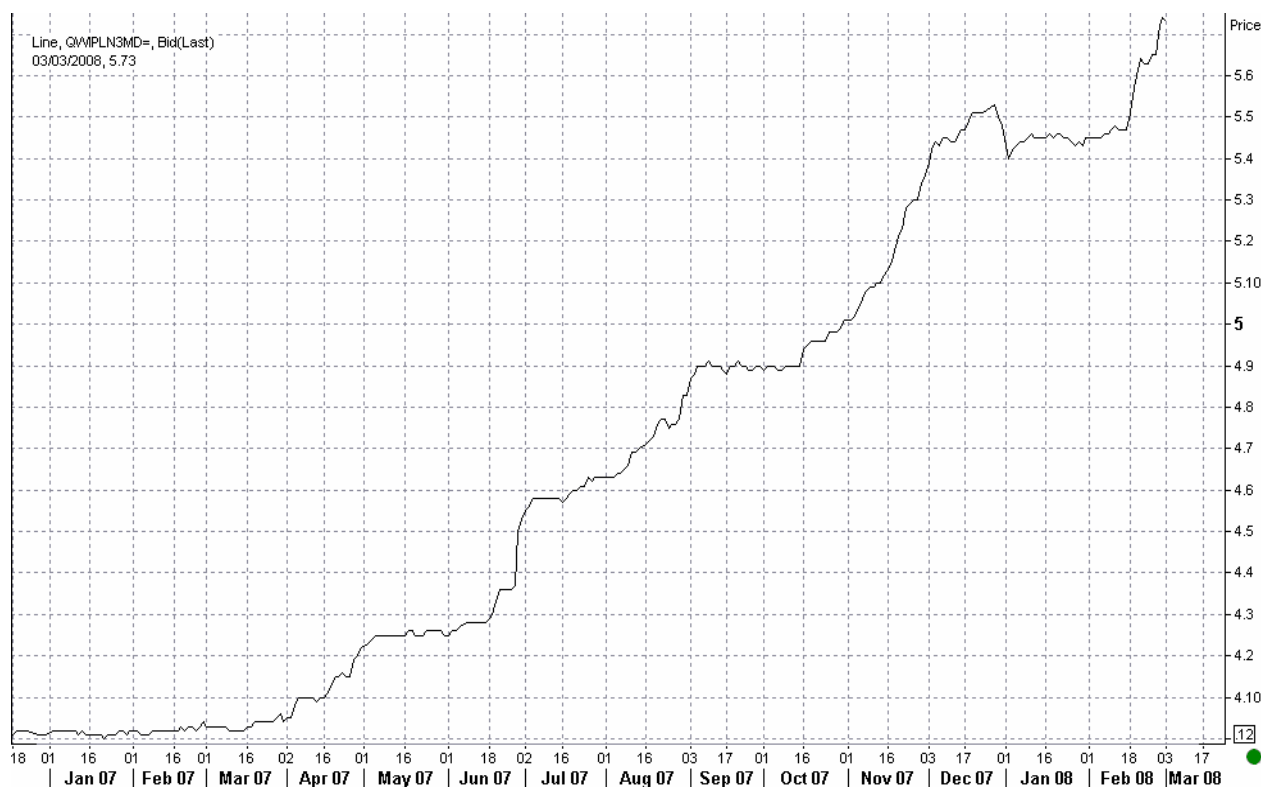
Koniunktura na rynku, panujące tendencje oraz sytuacja finansowa w znacznym stopniu mogą wpływać na działalność Spółki. W celu zmniejszenia ryzyka w swojej strukturze Spółka posiada podmioty zależne, których działalność prowadzona jest w ramach wielu segmentów rynku. Dywersyfikacja działalności inwestycyjnej stanowi istotny element zmniejszający omawiane ryzyko.

Ryzyko związane ze zmianą przepisów prawnych

Polski system prawny charakteryzuje się częstymi zmianami przepisów a także zmianami w ich interpretacji. Dalece posunięta niestabilność oraz nieprecyzyjność przepisów może powodować trudności w prawidłowym funkcjonowaniu Spółki zwłaszcza w obszarze podatkowym.

Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stopy procentowej związane jest głównie z udzielonymi pożyczkami oraz poręczeniami, których konstrukcja opiera się na zmiennych stawkach stopy procentowej WIBOR.



Źródło: Reuters, 03.03.2008.

W roku 2007 stawka stopy WIBOR 3M w oparciu o którą konstruowana była większość udzielonych pożyczek wykazywała tendencję rosnącą. Taka sytuacja i dalsze podnoszenie stóp procentowych mogłoby powodować trudności w regulowaniu zobowiązań przez podmioty, którym TUP S.A. udzielił pożyczek lub gwarancji. W celu ograniczenia ryzyka związanego ze zmienną stopą procentową Spółka monitoruje udział zobowiązań i należności odsetkowych w sumie kapitałów własnych.

Ryzyko związane z kursem akcji

Ryzyko związane jest z możliwością wystąpienia dekonjunktury na rynku akcji oraz zniechęceniem inwestorów do ponoszenia ryzyka. W roku 2007 akcje spółek z sektora, do którego należy TUP S.A. należały do atrakcyjnych w wymiarze inwestycyjnym przynosząc wysoką oczekiwaną stopę zwrotu. Do lipca 2007 r. indeks WIG wykazywał tendencję rosnącą, natomiast w drugiej połowie roku zaczęła się przecena akcji spowodowana głównie sygnałami napływającymi z rynków zagranicznych, głównie z USA. W celu niwelowania ryzyka i mając na uwadze dobro swoich inwestorów TUP S.A. dokłada wszelkich starań w celu rzetelnego informowania obecnych oraz potencjalnych akcjonariuszy o swojej działalności, realizowanych projektach i ważnych wydarzeniach zaistniałych w Spółce.



Źródło: Reuters, 03.03.2008

Ryzyko płynności

Związane z występowaniem istotnych zdarzeń jednorazowych do których należy zakup lub sprzedaż nieruchomości a także Spółek. Wymienione zdarzenia mogą powodować znaczne fluktuacje środków finansowych, co w konsekwencji może powodować przejściowe trudności w zarządzaniu płynnością finansową. Ryzyko to niwelowane jest poprzez zachowanie wysokich standardów przy tworzeniu planów finansowych. Ponadto spółki zależne od TUP S.A. posiadają portfel nieruchomości, który stanowi źródło stałego dochodu o atrakcyjnej stopie zwrotu z inwestycji.

Inne ryzyko cenowe

Instrumenty finansowe znajdujące się w posiadaniu Spółki na koniec roku 2007 nie są notowane na aktywnych rynkach, dlatego trudno ocenić znaczenie i wpływ innego ryzyka rynkowego na wartość instrumentów finansowych. Ponieważ istotną część aktywów Spółek zależnych stanowią nieruchomości, występuje inne ryzyko cenowe dotyczące wartości godziwej tych nieruchomości, co przekłada się na wartość godziwą akcji i udziałów w tych Spółkach. W przypadku zmian cen na rynku nieruchomości wystąpią zmiany wartości godziwej akcji i udziałów w Spółkach zależnych.

6. Informacja o rynkach zbytu

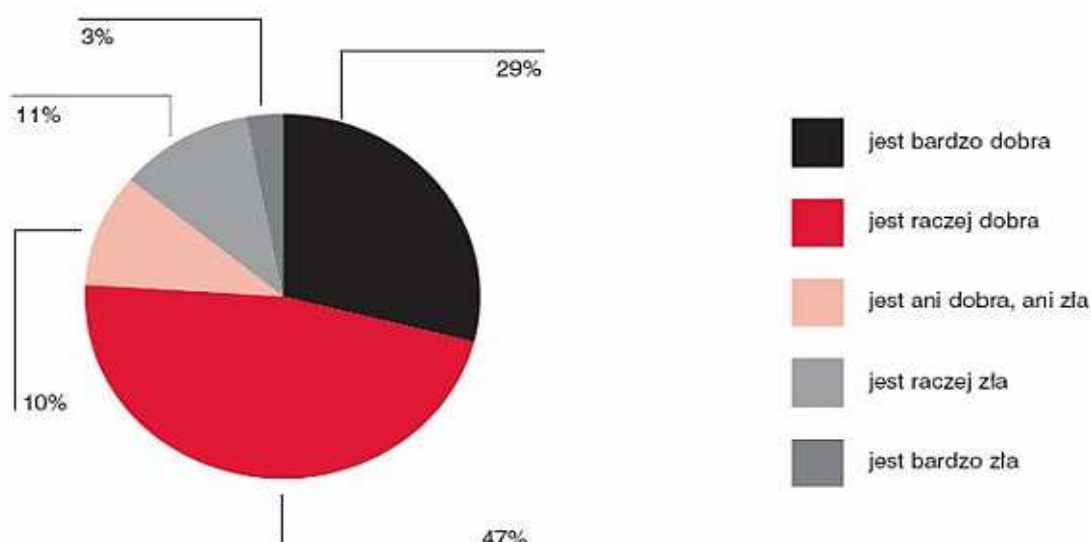
Swoją działalność Spółka prowadzi na terenie Polski.

Zgodnie z obraną strategią Spółka prowadzi działalność inwestycyjną realizując przy pomocy Spółek zależnych projekty inwestycyjne głównie z branży nieruchomościowej i budowlanej. Specjaliści przewidują, że koniunktura w branży nieruchomości będzie się utrzymywała jeszcze przez 3-4 lat z powodu nadwyżki popytu nad podażą. W dalszym ciągu w Polsce realizuje się mniej inwestycji budowlanych niż wynika to z zapotrzebowania.

Główną barierą w realizacji inwestycji budowlanych okazuje się brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dotyczy to zarówno lokalizacji dużych i specyficznych inwestycji oraz dla deweloperów mieszkaniowych. W tym zakresie oczekiwanym byłoby wprowadzenie nowych regulacji prawnych w zakresie nowelizacji Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z przeprowadzonym badaniem kondycji i perspektyw rozwoju branży nieruchomości aż 76 % respondentów oceniło sytuację na rynku nieruchomości jako dobrą lub bardzo dobrą. (e-gospodarka.pl)

Jak jest oceniana sytuacja na rynku nieruchomości



Źródło: SMG/KRC na zlecenie kancelarii Krawczyk i Wspólnicy

Jak oceniana jest sytuacja na rynku nieruchomości.

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

Zawarcie umów sprzedaży jednostek uczestnictwa w funduszu inwestycyjnym

W I półroczu 2007 r. TUP S.A. zawarła umowy sprzedaży jednostek uczestnictwa w funduszu inwestycyjnym UNIWIBID Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty i DWS Polska FIO Płynna Lokata Plus. Łączna wartość sprzedanych udziałów wyniosła 11.512 tys. zł. Uzyskane środki ze zbycia jednostek uczestnictwa zostały przeznaczone na realizację projektów inwestycyjnych oraz na uregulowanie zobowiązań w spółkach zależnych.

Nabycie akcji Modena S.A. (obecnie Kraszewskiego 21 S.A. w likwidacji)

TUP S.A. w wyniku zawarcia trzech umów nabycia akcji Modena S.A. w I półroczu 2007 r. zwiększył swoje zaangażowanie w spółce i na dzień 31.12.2007 posiadał 98,30% kapitału i głosów na WZ Spółki. TUP S.A. zakupiła od osób fizycznych 240.000 akcji a łączna cena zakupu wraz z opłatami wyniosła 1.148 tys. zł.

Nabycie akcji PAGI S.A.

TUP S.A. zawarła w dniu 22.05.2007 r. umowy nabycia 1.606.128 akcji PAGI S.A. od Rawa Hosting Sp. z o.o. i Northern Lights Polska Sp. z o.o. Łączna cena nabycia akcji wyniosła 32,1 tys. zł. Nabyte akcje są uprzywilejowane co do głosu na WZ (1 akcja dane prawo do 2 głosów) i podziału w razie likwidacji Spółki oraz przy umarzaniu akcji. Ponadto TUP S.A. przyjęła ofertę nabycia akcji serii AG PAGI S.A. w liczbie 650.000 za cenę 650 tys. zł. Oferowane akcje są uprzywilejowane co do głosu na WZ (1 akcja daje prawo do 2 głosów). Dotychczas TUP S.A. nie posiadała akcji PAGI S.A. TUP S.A. traktuje nabycie akcji jako inwestycję o charakterze długoterminowej lokaty kapitałowej.

W wyniku zawartych umów TUP S.A. posiada 23,93 % kapitału i 15,22 % głosów na WZ PAGI S.A.

Na dzień sporządzenia sprawozdania udział w kapitale zakładowym spółki PAGI S.A. wynosi 23,95%, w związku z rejestracją w dniu 20.03.2008 r. emisji akcji serii AH.

Zawarcie warunkowych umów nabycia akcji oraz aneksów do tych umów

W dniu 26 lipca 2007 r. TUP S.A. zawarła dwie warunkowe umowy nabycia akcji spółki Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Drogowych S.A. (MPRD S.A.) od pięciu osób fizycznych.

W wyniku zawarcia pierwszej umowy od czterech osób fizycznych TUP S.A. nabyła warunkowo 2.103 akcje MPRD S.A. stanowiące 68,68 % kapitału zakładowego i głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Mocą drugiej umowy TUP S.A. otrzymała opcję do zakupu kolejnych 809 akcji MPRD S.A. które stanowiły 26,42% kapitału i głosów na Walnym Zgromadzeniu spółki MPRD S.A.

W dniu 30 listopada 2007 r. rozwiązała się pierwsza umowa - warunkowego nabycia 2.103 akcji stanowiących 68,68 % kapitału i głosów, w części dotyczącej 1.973 akcji stanowiących 58,56% kapitału i głosów na WZ spółki MPRD S.A.

W dniu 30 listopada 2007 r. TUP S.A. zawarła aneks do pierwszej warunkowej umowy nabycia akcji MPRD S.A. Mocą zawartego aneksu TUP S.A. pozostała właścicielem 310 akcji stanowiących 10,12 % kapitału i głosów na Walnym Zgromadzeniu spółki MPRD S.A.

W dniu 3 grudnia 2007 r. TUP S.A. zawarła aneks do drugiej umowy i nadal posiadała opcję do zakupu 809 akcji MPRD S.A. stanowiących 26,42 % kapitału i głosów na Walnym Zgromadzeniu MPRD S.A.

W dniu 30 marca 2008 r. w świetle niespełnienia się warunków zawieszających i rozwiązujących umowy wygasły i TUP S.A. na dzień sporządzenia raportu nie posiada akcji oraz opcji do zakupu akcji spółki MPRD S.A.

Zbycie akcji własnych TUP S.A.

W związku z realizacją uchwały Rady Nadzorczej z dnia 8 września 2006 r. w dniu 30 maja 2007 r. TUP S.A. zbyła Panu Robertowi Jackowi Moritz 63.233 akcje własne o wartości nominalnej 1 zł każda w transakcji poza rynkiem regulowanym na podstawie zawartej umowy cywilno – prawnej.

Podstawą podjęcia uchwały była chęć docenienia indywidualnego wkładu pracy Prezesa Zarządu w osiągnięcie przez Spółkę w roku 2005 wysokiego zysku oraz powiązanie w przyszłości efektów jego pracy z wynikami ekonomicznymi TUP S.A.

W okresie 24 miesięcy od daty nabycia Spółce przysługuje prawo pierwokupu akcji objętych umową po średniej cenie notowań na GPW z ostatnich 12 miesięcy poprzedzających dzień odkupienia.

Zawarcie przedwstępnej warunkowej umowy cesji wierzytelności

W dniu 13 września 2007 r. TUP S.A. (Cesjonariusz) zawarła z Centrum Windykacji i Restrukturyzacji Długów Hades Sp. z o.o. (Cedent) przedwstępną warunkową umowę przelewu wierzytelności.

Cedentowi przysługują wierzytelności względem Spółki Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Drogowych (MPRD) na łączną kwotę 5.073 tys. zł (słownie: pięć milionów siedemdziesiąt trzy tysiące trzysta osiem zł m85/100), na mocy zawartych umów cesji wierzytelności z Wierzycielami.

W zawartej umowie Strony zobowiązały się do zawarcia Umowy Przrzeczzonej, na podstawie której Cedent przeleje a Cesjonariusz nabędzie w/w wierzytelności. Umowa przrzeczona może zostać zawarta po spełnieniu się warunków, m.in.: wierzytelności zostaną prawomocnie wpisane na listę wierzytelności w postępowaniu upadłościowym wobec MPRD, sąd prowadzący postępowanie dokona zmiany postanowienia o ogłoszeniu upadłości obejmującej likwidację majątku MPRD na postanowienie o upadłości z możliwością zawarcia układu.

Nabycie udziałów w spółce Emper Yacht Sp. z o.o. (obecnie Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.)

W dniu 2 października 2007 r. spółka TUP S.A. nabyła 100 udziałów o wartości nominalnej 1 tys. zł każdy udział spółki Emper Yacht Sp. z o.o. (obecnie Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.). W wyniku zawartej umowy nabycia udziałów TUP S.A. stał się właścicielem 100 % udziałów spółki Emper Yacht Sp. z o.o. (obecnie Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.). Cena nabycia udziałów wraz ze wszystkimi prawami wyniosła 140 tys. zł. Inwestycja ta ma dla TUP S.A. charakter długoterminowy.

Przedmiotem działalności Spółki jest prowadzenie portu śródlądowego zlokalizowanego nad Zalewem Żegrzyńskim.

Zawarcie umowy objęcia akcji w spółce TUP Property S.A.

W dniu 30 października 2007 r. TUP S.A. objęła 14.000.000 akcji imiennych uprzywilejowanych serii B.

Cena jednej akcji wyniosła 1 zł i była równa wartości nominalnej akcji serii B.

Wszystkie wyemitowane przez spółkę TUP Property S.A. imienne uprzywilejowane akcje serii B w liczbie 14.000.000 zostały zaoferowane jednemu udziałowcowi spółki – spółce TUP S.A.

Kapitał zakładowy spółki TUP Property S.A. w wyniku emisji został podwyższony z kwoty 5.000 tys. zł do kwoty 19.000 tys. zł to jest o kwotę 14.000 tys. zł

TUP S.A. posiada 5.000.000 akcji serii A oraz 14.000.000 akcji serii B spółki TUP Property S.A.

W związku z tym TUP Property S.A. nadal jest w 100% spółką zależną od TUP S.A.

Zmiana podmiotu dominującego w Spółce TUP S.A. w ramach jednej Grupy Kapitałowej

W dniu 5 listopada 2007 r. spółka TUP S.A. otrzymała zawiadomienie informujące o zmianie podmiotu dominującego spółki w ramach grupy kapitałowej. W wyniku zawartych umów spółka Hlamata Holdings Limited nabyła od spółki Eagle International Limited 6.058.851 akcji spółki TUP S.A. Tym samym spółka Hlamata Holdings Limited stała się głównym udziałowcem spółki TUP S.A. posiadając 42,79 akcji i 69,52% głosów na WZ Spółki TUP S.A. Spółka Hlamata Holdings Limited wstąpiła także w obowiązki spółki Eagle International Trading Limited wynikające z zawartej z DM BZ WBK S.A. umowy „lock-up”, w której spółka Eagle zobowiązała się m.in. nie sprzedawać żadnej akcji serii A-D w okresie 12 miesięcy, licząc od dnia przydziału akcji serii F.

Zawarcie umowy o udzielenie pożyczki ze spółką zależną TUP Property S.A.

W dniu 6 listopada 2007 r. TUP S.A. zawarła ze spółką zależną TUP Property S.A. umowę pożyczki.

Kwota jaką TUP S.A. zgodnie z umową pożyczyła spółce TUP Property S.A. wyniosła 24 mln zł.

Umowa została zawarta na okres do dnia 31 grudnia 2012 r. Zmienne oprocentowanie pożyczki ustalane jest w oparciu o stopę referencyjną WIBOR RB przy uwzględnieniu marży pożyczkodawcy.

Pożyczka została udzielona na cele inwestycyjne realizowane przez spółkę TUP Property S.A.

Zwiększenie kapitału zapasowego w spółce zależnej Roda Sp. z o.o.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Roda Sp. z o.o. uchwala z dnia 15 listopada 2007 r. nałożyć na swojego jedynego wspólnika, tj. spółkę TUP S.A. obowiązek wniesienia dopłaty w wysokości 400 tys. zł z przeznaczeniem na zwiększenie kapitału zapasowego. Kwota ta stanowi 37,45 % wysokości posiadanych udziałów a zwrot dopłaty spółce TUP S.A. nastąpi w trybie art. 179 Kodeksu Spółek Handlowych.

Dopłata do kapitału zapasowego w spółce zależnej Data Logistics Sp. z o.o.

W dniu 22 listopada 2007 r. Zarząd TUP S.A. podjął uchwałę w sprawie wniesienia dopłaty do kapitału zapasowego w spółce zależnej Data Logistics Sp. z o.o. docelowo w kwocie 2.000 tys. zł. Dopłata ma zostać przeznaczona na finansowanie rozwoju projektu Moje Biuro (obecnie Forpoczta), który polega na tworzeniu nowoczesnej sieci punktów obsługi klienta, w których będą świadczone takie usługi, jak: obsługa biurowa, sekretarska, poligraficzna, kurierska, pocztowa i pokrewne.

8. Informacja o umowach, które mogłyby zmienić proporcje w akcjach będących w posiadaniu dotychczasowych akcjonariuszy

Spółka nie posiada informacji i nie są jej znane umowy, w wyniku których w przyszłości mogłyby nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

9. Zdarzenia wpływające w sposób istotny na działalność Spółki w okresie sprawozdawczym oraz po jego zakończeniu

Emisja akcji serii D

Na podstawie uchwały WZ nr 26 z dnia 22 czerwca 2006 r. oraz uchwały Rady Nadzorczej nr 1/11/2006 z dnia 7 listopada 2006 r. i uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/12/2006 z dnia 6 grudnia 2006 r. Zarząd TUP S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji akcji serii D. Akcje serii D w liczbie 1.377.120 zostały zaoferowane w ramach subskrypcji prywatnej. Podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy KRS w dniu 21.02.2007 r. Akcje serii D zostały wprowadzone do obrotu giełdowego z dniem 24 października 2007 r.

Emisja akcji serii F

W związku z uchwałą WZ nr 20/2007 z dnia 23 kwietnia 2007 r. oraz uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/5/2007 z dnia 30 maja 2007 r. Zarząd TUP S.A. w dniu 30 maja 2007 podjął uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii F. Zakończenie subskrypcji nastąpiło w dniu 12 października 2007 r. Wszystkie akcje serii F w liczbie 5.500.000 zostały należycie subskrybowane i opłacone w całości. W dniu 30 października 2007 r. Sąd Rejonowy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego. Akcje zostały dopuszczone do obrotu giełdowego w dniu 14 listopada 2007 r. Środki uzyskane z emisji w wysokości 107.000 tys. zł zostały przeznaczone na realizację projektów inwestycyjnych.

Warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii E w ramach programu motywacyjnego

Walne zgromadzenie akcjonariuszy uchwala nr 17/2007 z dnia 23 kwietnia 2007 r. zadecydowało o warunkowym podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę nie wyższą niż 300 tys. zł w drodze emisji akcji

na okaziciela serii E o wartości nominalnej 1 zł każda akcja. Celem warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego jest przyznanie praw do objęcia akcji posiadaczom warrantów subskrypcyjnych serii A, wyemitowanych na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Spółki nr 16/2007 z dnia 23 kwietnia 2007 r. Warranty subskrypcyjne serii A i akcje serii E zostaną wyemitowane w celu realizacji programu motywacyjnego. Głównym założeniem programu motywacyjnego jest stworzenie mechanizmów motywacyjnych dla menadżerów, kluczowych pracowników i współpracowników Grupy Kapitałowej TUP S.A.

Wprowadzenie akcji TUP S.A. do obrotu na rynku głównym GPW S.A. w Warszawie

W dniu 18 grudnia 2007 r. Zarząd Giełdy na wniosek TUP S.A. podjął uchwałę w sprawie wprowadzenia do obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW akcji zwykłych na okaziciela serii A, B, C, D i F spółki TUP S.A.

Rynek Główny GPW stanowi segment rynku giełdowego, przeznaczony dla papierów wartościowych o najwyższej płynności, których emitenci charakteryzują się m.in. większym kapitałem i dłuższym okresem działalności.

Organizacja warsztatów urbanistycznych charrette dla Chmielowskie Sp. z o.o. – projekt Siewierz

Warsztaty charrette polegają na stworzeniu od podstaw koncepcji zabudowy lub zagospodarowania terenu, nad którą pracują wspólnie architekci i urbaniści.

Organizatorem warsztatów była spółka TUP S.A. W związku z tym w ciągu dziewięciu dni w Siewierzu powstała koncepcja utworzenia na powierzchni 120 ha miasteczka o charakterze ekologicznego miasta-ogrodu oraz business . W pierwszej fazie projektu przewiduje się zabudowę 44 ha budynkami o łącznej powierzchni użytkowej około 160 tys. m².

Organizacja warsztatów urbanistycznych dla TUP Property – projekt Katowice, ulica Bażantów

W styczniu 2008 r. w Katowicach odbyły się warsztaty, gdzie w ciągu pięciu dni grupa światowej sławy urbanistów i architektów, przy współpracy z przedstawicielami władz Katowic, stworzyła kompletną koncepcję zabudowy mieszkaniowej działki o powierzchni ponad 8 ha położonej w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla Odrodzenie i powstającego osiedla Millennium.

Nabycie nieruchomości w Siewierzu

W dniu 31.05.2007 r. TUP S.A. zawarła z dwoma osobami fizycznymi przedwstępne umowy nabycia nieruchomości gruntowych w Siewierzu o łącznej powierzchni 90,6 ha.

W dniu 28.09.2007 r. TUP S.A. zawarła dwie kolejne umowy nabycia nieruchomości o łącznej powierzchni 28,58 ha położonych w Siewierzu od osoby fizycznej oraz Przedsiębiorstwa Elektryczno – Budowlanego Elektrobud Sp. z o.o. z siedzibą w Siewierzu. Wszystkie nabywane nieruchomości objęte umowami położone są w jednej lokalizacji. Łączna powierzchnia nieruchomości objętych umowami wynosi 119,24 ha.

W dniu 21 stycznia 2008 r. Chmielowskie Sp. z o.o. na zlecenie TUP S.A. zawarła przyrzeczone umowy nabycia nieruchomości w Siewierzu o łącznej powierzchni 119,24 ha.

Cena nabycia nieruchomości wyniosła 56.404 tys. zł . Na zakupionym terenie Spółka TUP S.A. zamierza zrealizować projekt Miasteczko Siewierz, którego celem jest powstanie ekologicznego miasta z pełną infrastrukturą, sklepami a także powierzchniami biurowymi do wynajęcia oraz hotelami.

10. Informacja o zaciągniętych kredytach i pożyczkach

W dniu 17.05.2007 r. TUP S.A. zawarła umowę o krótkoterminowy odnawialny kredyt obrotowy z DZ Bank Polska. Kwota kredytu wyniosła 15.000 tys. zł. Spłata kredytu miała nastąpić 10.11.2007 r. i TUP S.A. powyższą kwotę na warunkach zawartych w umowie zwrócił w wyznaczonym dniu.

Kredyt został udzielony celem sfinansowania projektów inwestycyjnych, w tym nabycia nieruchomości w Siewierzu.

11. Informacja o udzielonych pożyczkach

W 2007 r. TUP S.A. udzieliła następujących pożyczek podmiotom zależnym i stowarzyszonym:

Lp	Nazwa podmiotu	Data zawarcia umowy	Opis
1.	TUP Property S.A.	6.11.2007	Oprocentowanie WIBOR RB 1M + 1,5 % Termin wymagalności: 31.12.2012 Wysokość pożyczki 24.000 tys. zł
2.	TUP Property S.A.	8.08.2007	Oprocentowanie WIBOR RB 1M+2,5 % Termin wymagalności: 31.12.2007 Wysokość pożyczki 500 tys. zł
3.	TUP Property S.A.	15.07.2007	Oprocentowanie WIBOR RB 1M +2,5% Termin wymagalności: 31.12.2009 Wysokość pożyczki 1.200 tys. zł
4.	PAGI S.A.	18.07.2007	Oprocentowanie WIBOR RB 1M+2,5 % Termin wymagalności: 31.12.2007 Wysokość pożyczki 53 tys. zł
5.	TUP Property S.A.	22.05.2007	Oprocentowanie WIBOR 3M + 1% Termin wymagalności: 31.12.2009 Wysokość pożyczki 500 tys. zł
6.	TUP Property S.A.	09.01.2007	Oprocentowanie WIBOR 3M + 1% Termin wymagalności: 31.12.2007 Wysokość pożyczki: 1.000 tys. zł
7.	TUP Property S.A.	23.02.2007	Oprocentowanie WIBOR 3M + 1% Termin wymagalności: 31.12.2007 Wysokość pożyczki: 500 tys. zł
8.	Euroconstruction Sp. z o.o.	23.02.2007	Oprocentowanie WIBOR 3M + 1% Termin wymagalności: 31.12.2008 Wysokość pożyczki: 300 tys. zł
9.	PHC Sp. z o.o. (spółka zlikwidowana 6 grudnia 2007 r. w wyniku połączenia ze TUP Property S.A.)	22.02.2007	Oprocentowanie WIBOR 3M + 1% Termin wymagalności: 31.12.2008 Wysokość pożyczki: 1.800 tys. zł
10.	PHC Sp. z o.o. (spółka zlikwidowana 6 grudnia 2007r. w wyniku połączenia z TUP Property S.A.)	16.02.2007	Oprocentowanie WIBOR 3M + 1% Termin wymagalności: 31.12.2008 Wysokość pożyczki: 450 tys. zł

Pożyczki udzielone pozostałym jednostkom:

Lp.	Nazwa podmiotu	Data zawarcia transakcji	Opis
1.	Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Inżynieryjnych S.A.	18.09.2007	Oprocentowanie WIBOR 3M + 2,5 % marży Termin wymagalności: 31.12.2007 Wysokość pożyczki: 50 tys. zł

12. Informacja o udzielonych gwarancjach i poręczeniach

W 2007 r. TUP S.A. udzieliła poręczeń i gwarancji spółkom zależnym.

Poręczenie udzielone spółce Euroconstruction Sp. z o.o. z 2006 r. obowiązywało także w roku 2007.

Lp	Podmiot	Data poręczenia	Rodzaj poręczenia	Czas trwania	Kwota
1.	Euroconstruction Sp. z o.o.	08.11.06	Poręczenie wekslowe jako zabezpieczenie kredytu w rachunku bieżącym do kwoty 1 mln zł - udzielonego przez DZ Bank Polska S.A.	8.11.2009	Do kwoty 2 mln zł
2.	Euroconstruction Sp. z o.o.	17.05.07	Poręczenie dla weksla wystawionego 'in blanco' ,jako zabezpieczenie spłaty kredytu długoterminowego w kwocie 2 mln zł - udzielonego przez DZ Bank Polska S.A.	31.12.2015	Do kwoty 6 mln zł
3.	TUP Property S.A.	28.11.07	Poręczenie weksla własnego 'in blanco' , jako zabezpieczenie spłaty krótkoterminowego, nieodnawialnego kredytu w kwocie 20 mln zł udzielonego przez DZ Bank Polska S.A.	30.11.2011	Do kwoty 40 mln zł
4.	TUP Property S.A.	04.12.07	Poręczenie weksla własnego 'in blanco' jako zabezpieczenie spłaty kredytu długoterminowego inwestycyjnego w kwocie nie wyższej niż równowartość w pln kwoty 10.451.523,55 eur udzielonego przez DZ Bank Polska S.A.	30.11.2015	Do kwoty 20,9 mln euro
5.	TUP Property S.A.	18.12.07	Poręczenie wg. prawa cywilnego zabezpieczające wierzytelność dotyczącą kredytu inwestycyjnego w kwocie 32 mln zł - udzielonego przez BZ WBK S.A.	31.12.2015	Do kwoty 64 mln zł

13. Ocena dotycząca zarządzania zasobami finansowymi

Według opinii Zarządu zarządzanie zasobami finansowymi prowadzone jest właściwie. Nie istnieją przesłanki wskazujące na utratę wiarygodności wobec partnerów, z którymi współpracuje spółka a także wobec potencjalnych kontrahentów. Tym samym TUP S.A. nie traci możliwości do swobodnego funkcjonowania na rynku i może realizować zamierzenia inwestycyjne.

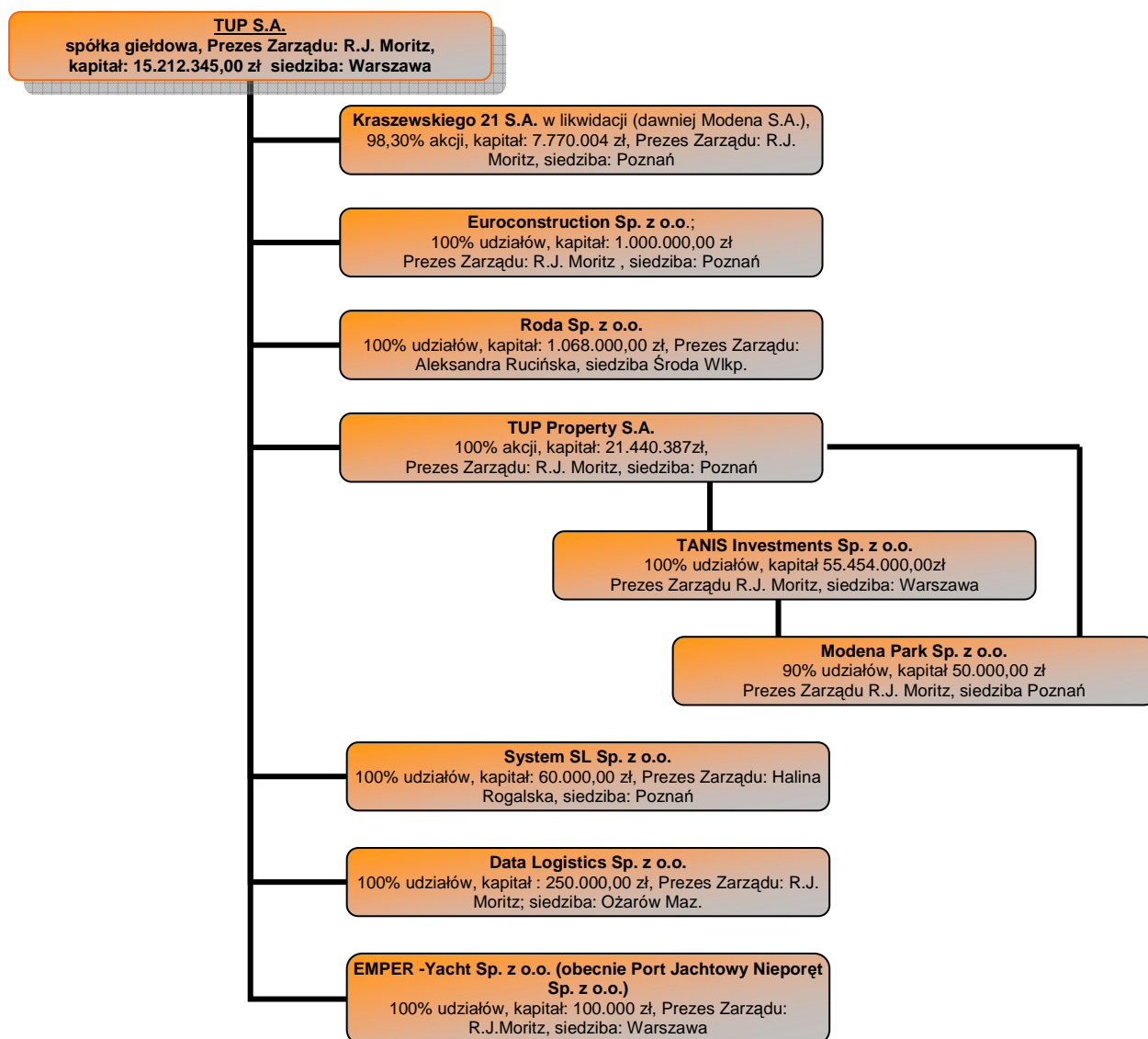
W roku 2007 w stosunku do 2006 r. Spółka znacznie zwiększyła wartość kapitału pracującego. Wzrost ten informuje o utrzymywaniu się dobrej pozycji finansowej TUP S.A. W 2007 r. znacznie spadła wartość wskaźnika ogólnego zadłużenia co oznacza, że spółka jest zdolna do regulowania kredytów, pożyczek i zobowiązań zgodnie z warunkami umów i ustaleniami z kontrahentami.

Wyróżnienie	2007	2006
Wskaźnik bieżącej płynności		
(aktywa bieżące/pasywa bieżące)	18,43	2,75
Kapitał pracujący (tys.zł)		
(aktywa obrotowe – zobowiązania krótkoterminowe)	48.751	14.579
Wskaźnik ogólnego zadłużenia (%)	6,84 %	17,00 %
(zobowiązania ogółem/aktywa ogółem)		

14. Informacja o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych z innymi podmiotami oraz określenie głównych inwestycji krajowych i zagranicznych (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne oraz nieruchomości)

TUP S.A. jest podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej TUP.

Podmiotami zależnymi wchodzącymi w skład Grupy Kapitałowej na dzień 31.12.2007 r. były:



Oprócz spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, wg stanu na dzień 31.12.2007 r.

spółka TUP S.A. zaangażowana jest kapitałowo w:

- spółkę PAI PAGI S.A. TUP S.A. posiada 23,93% udziału w kapitale zakładowym PAGI S.A. oraz prawo do 15,22% głosów na WZ PAGI S.A. Na dzień sporządzenia sprawozdania udział w kapitale zakładowym spółki PAGI S.A. wynosi 23,95%, w związku z rejestracją w dniu 20.03.2008 r. emisji akcji serii AH PAGI S.A. jest jednostką stowarzyszoną z TUP S.A.
- spółkę Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Drogowych S.A. – na dzień 31.12.07 r. TUP S.A. była właścicielem 310 akcji stanowiących 10,12% kapitału i głosów na Walnym Zgromadzeniu spółki MPRD S.A. oraz posiadała opcję do zakupu 809 akcji MPRD S.A. stanowiących 26,42% kapitału i głosów na Walnym Zgromadzeniu MPRD S.A. Na dzień sporządzenia raportu TUP S.A. nie posiadała akcji oraz opcji do zakupu akcji spółki MPRD S.A.

W 2007 r. Spółka TUP S.A. zrealizowała następujące inwestycje:

- Płatność za udziały PHC Sp. z o.o. – wartość inwestycji: 6.331 tys. zł
W styczniu 2007 r. spółka TUP S.A. uregulowała zobowiązanie wynikające z umowy dotyczącej nabycia udziałów w spółce PHC Sp. z o.o., którą zawarto w grudniu 2006 r.
Sfinansowano ze środków własnych.

- Podniesienie kapitału zakładowego w Euroconstruction Sp. z o.o. – wartość inwestycji: 1.900 tys. zł
TUP S.A. dofinansowała spółkę zależną Euroconstruction Sp. z o.o. Środki z dofinansowania Spółka przeznaczyła na podniesienie kapitału zakładowego poprzez zwiększenie wartości udziałów oraz dopłatę do kapitału zapasowego.
Sfinansowano ze środków własnych.
- Zwiększenie zaangażowania w spółce Kraszewskiego 21 S.A. (w likwidacji, dawniej Modena S.A.) - wartość inwestycji: 1.148 tys. zł
W wyniku transakcji nabycia akcji od osób fizycznych, TUP S.A. zwiększył zaangażowanie w spółce o 9,53% i na dzień 31.12.2007 r. posiadał 98,30% kapitału i głosów na WZ Spółki
Sfinansowano ze środków własnych.
- Dopłata do kapitału zapasowego w spółce zależnej Data Logistic Sp. z o.o. – wartość inwestycji: 700 tys. zł. Dopłata wniesiona przez TUP S.A. została przeznaczona na finansowanie rozwoju projektu „Moje Biuro” (obecnie Forpocztą), który realizuje spółka Data Logistic Sp. z o.o.
- Zakup udziałów w Emper Yacht Sp. z o.o. (obecnie Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.) – wartość inwestycji: 140 tys. zł
TUP S.A. w wyniku zawartej transakcji nabył 100% udziałów w spółce Emper Yacht Sp. z o.o. (obecnie Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.)
Sfinansowano ze środków własnych.
- Objęcie udziałów w spółce zależnej TUP Property S.A. -wartość inwestycji: 14.000 tys. zł
TUP S.A. objęła 14.000.000 akcji nowej emisji TUP Property S.A. Oferta objęcia akcji nowej emisji skierowana była do jedyne go akcjonariusza TUP Property S.A. – spółki TUP S.A. W wyniku tego TUP Property S.A. jest spółką w 100% zależną od TUP S.A.
Sfinansowano ze środków własnych.
- Nabycie akcji PAGI – wartość inwestycji: 689 tys. zł.
W wyniku transakcji nabycia akcji spółki PAGI S.A. TUP S.A. uzyskała 22,93% udziału w kapitale Zakładowym PAGI S.A. oraz prawo do 15,22% głosów na WZ PAGI S.A.
Na dzień sporządzenia sprawozdania udział w kapitale zakładowym spółki PAGI S.A. wynosi 23,95%, w związku z rejestracją w dniu 20.03.2008 r. emisji akcji serii AH.
Sfinansowano ze środków własnych.
- Zakup mebli i wyposażenia biurowego - wartość inwestycji: 342 tys. zł .
Sfinansowano ze środków własnych.
- Zaliczki na zakup nieruchomości w Siewierzu w 2007 r. – 15.058 tys. zł.
Sfinansowano ze środków własnych.

15. Opis transakcji z podmiotami powiązanymi, których wartość przekracza kwotę 500.tys euro

Transakcje z podmiotami powiązanymi, które miały miejsce w 2007 r. polegały na udzielaniu pożyczek przez TUP S.A. spółkom zależnym. Transakcje te zostały opisane w punkcie 10 sprawozdania: „Informacja o udzielonych pożyczkach”. Innym rodzajem transakcji było obejmowanie nowoutworzonych udziałów w spółkach zależnych, które opisano w punkcie 7 „Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności emitenta, w tym znanych emitentowi umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami, umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji”

16. Opis wykorzystania przez emitenta wpływów z emisji

Zgodnie z prezentowanymi w prospekcie emisyjnym akcji serii D i F celami emisji, spółka TUP S.A. przeznacza środki uzyskane z emisji na finansowanie realizacji prowadzonych projektów inwestycyjnych.

Wysokość zaangażowanych środków przeznaczonych z emisji na poszczególne projekty na dzień 31.12.2007 r. zaprezentowano w tabeli:

Lp	Projekt	Opis projektu	Środki z emisji przeznaczone na projekt w mln zł	Środki z emisji wykorzystane na realizację projektu w mln zł
1.	Tarnowskie Góry	Projekt związany z planowanym rozwojem nieruchomości zlokalizowanej w Tarnowskich Górach o powierzchni 334 tys.m2, na terenie której mieszczą się budynki i budowle o powierzchni 51 tys. m2	38,2	0,0
2.	Living Steel	Uczestnictwo w międzynarodowym programie mającym na celu promowanie zastosowania konstrukcji stalowej w wielorodzinnym budownictwie mieszkaniowym i szansa na pozyskanie nowatorskiej technologii	5,6	0,8
3.	Miasteczko Siewierz	Projekt związany z zakupem nieruchomości położonej w aglomeracji katowickiej i budową ekologicznego miasteczka, leżącej w okolicy węzła komunikacyjnego.	36,3	16,0
4.	Concorde	W ramach projektu TUP Property zakupiła 12 wynajętych nieruchomości komercyjnych, traktując tą transakcję jako inwestycję portfelową.	19,3	20,2
5.	Inne projekty inwestycyjne	TUP S.A. prowadzi rozmowy dotyczące realizacji kilku atrakcyjnych projektów związanych głównie z branżą budowlaną i nieruchomościową.	10,6	15,5
SUMA			107,0	54,5

Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności (oprocentowane kaucje) w wysokości 24,0 mln zł są zdeponowane w DZ Bank Polska S.A.
Saldo środków pieniężnych w TUP S.A. wynosi 28,5 mln zł.

17. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników za dany rok

W dniu 20 grudnia 2007 r. Zarząd TUP S.A. przekazał raportem bieżącym numer 117/2007 informację o zmianie prognozy wyników finansowych Grupy Kapitałowej.
Wartość prognozowanego skonsolidowanego zysku netto wzrosła z kwoty 28.000 tys. zł do kwoty 40.000 tys. zł
Korekta prognozy związana była z przeprowadzeniem w grudniu 2007 r. wyceny nieruchomości inwestycyjnych Grupy Kapitałowej do wartości rynkowych zgodnie z MSR-40 „Nieruchomości inwestycyjne”. Szczegółowe zestawienie zmian zaprezentowano sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej.

18. Ocena możliwości realizowania zamierzeń inwestycyjnych

Zamierzenia inwestycyjne zaplanowane na rok 2008 dotyczą dalszej realizacji projektów inwestycyjnych realizowanych poprzez spółki zależne.

Zamierzenia inwestycyjne związane z poszczególnymi projektami są następujące:

➤ Osiedle Forest Hill w Katowicach

W styczniu 2008 roku na zlecenie firmy TUP Property odbył się warsztat urbanistyczny, w wyniku którego międzynarodowi specjaliści wypracowali koncepcję zagospodarowania działki należącej do firmy TUP Property położonej przy ul. Bażantów w Katowicach. Na przejętej w ramach majątku firmy PHC (wchłoniętej w struktury TUP Property) działce o powierzchni 8,9 hektara zgodnie z koncepcją powstać może osiedle mieszkaniowe o powierzchni użytkowej nawet do 100 tysięcy m², w tym około 10 tysięcy metrów kwadratowych może zostać przeznaczonych na potrzeby komercyjne (handel, usługi). Pod koniec 2007 roku rozpoczęto procedurę zmiany Studium Kierunków oraz Planu Zagospodarowania dla tego terenu, która potrwa do końca 2008 roku. Wraz z uzyskaniem prawomocnej decyzji TUP Property S.A. będzie gotowa do rozpoczęcia kolejnego etapu realizacji projektu.

➤ Living Steel

W czwartym kwartale 2007 roku firma TUP Property S.A. otrzymała Warunki Zabudowy dla projektu Living Steel, realizowanego przy ul. Popularnej w Warszawie. W konsekwencji otrzymanej, prawomocnej decyzji Euroconstruction Sp. z o.o. - spółka zależna od TUP S.A. rozpoczęła wspólnie z holenderską pracownią architektoniczną CEPEZED, pracę nad nowatorską technologią budowy domów wielorodzinnych w konstrukcji stalowej. W 2008 roku technologia będzie testowana tak, aby budynek pokazowy na warszawskich Włochach był gotowy w pierwszym kwartale 2009 roku.

➤ Kołobrzeg

Trwają prace nad planami zagospodarowania dla nieruchomości zakupionych w 2007 roku od firmy Concorde Investissement. W marcu 2008 nastąpiło otwarcie części rekreacyjno-gastronomicznej w centrum handlowym City Point w konsekwencji nieruchomości z 8.152,17 m² uzyskała 8.847,57m² powierzchni użytkowej. Rozpoczęto prace nad projektem przebudowy nieruchomości w Kołobrzegu położonej przy ulicy Wojska Polskiego 5, przebudowa możliwa jest jeszcze w 2008 roku.

➤ Eko-miasteczko Siewierz

W 2008 r. spółka zależna - Chmielowskie Sp. z o.o. nadal prowadzić będzie prace nad projektem miasta ekologicznego w Siewierzu. Firma oczekuje na decyzję dotyczącą Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz Planu Zagospodarowania Przestrzennego jednocześnie przygotowując nowatorski na skalę europejską projekt miasta zaprojektowanego w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju. Do budowy Eko-miasteczka firma planuje wykorzystanie efektywnych energetycznie materiałów oraz odnawialnych źródeł energii w celu redukcji emisji CO₂, oraz wdrożenie instalacji pozwalających na efektywne wykorzystanie wody poprzez instalację biologicznych oczyszczalni ścieków. Eko-miasteczko Siewierz, to projekt, który zapewni zarówno wysokiej jakości miejsca mieszkalne jak i przestrzeń użytkową do wynajęcia dla firm.

➤ Tarnowskie Góry

W 2008 r. TUP S.A. planuje finalizację akwizycji nieruchomości w Tarnowskich Górach, gdzie na terenie 33 ha zamierza zmodernizować istniejące magazyny i zbudować nowe, rozwijając sieć obiektów na wynajem. Spółka planuje stworzyć tam nowoczesne centrum logistyczne, obsługujące przeładunki z transport kolejowego na drogowy.

Zgodnie z najlepszą wiedzą i w oparciu o posiadane doświadczenie Zarząd ocenia, że Grupa Kapitałowa będzie realizować zamierzenia inwestycyjne zgodnie z powyższymi planami. Swoją ocenę Zarząd opiera na poniższych przesłankach, którymi są dostępność środków z emisji akcji serii F oraz dostępność dodatkowych zewnętrznych źródeł finansowania (w tym za sprzedaż projektu Modena Park)

19. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy

Istotnym zdarzeniem mającym wpływ na osiągnięty wynik w Grupie Kapitałowej oraz w Spółce TUP S.A. było przeprowadzenie w grudniu 2007 r. wyceny nieruchomości inwestycyjnych Grupy Kapitałowej do wartości rynkowych zgodnie z MSR-40 „Nieruchomości Inwestycyjne”.

W związku z tym uległa zmianie prognoza wyniku finansowego na rok 2007 z kwoty 28.000 tys. zł do kwoty 40.000 tys. zł. Wyceny zostały wykonane na zlecenie TUP S.A. przez niezależne firmy, które zajmują się zawodowo wyceną nieruchomości.

20. Charakterystyka wewnętrznych i zewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju przedsiębiorstwa

Czynniki zewnętrzne istotne dla rozwoju przedsiębiorstwa:

- Koniunktura na rynku nieruchomości oraz w innych branżach w których działają spółki zależne od TUP S.A.
- Sytuacja finansowa przedsiębiorstw
- Wahania cen nieruchomości gruntowych i komercyjnych
- Wahania cen powierzchni wynajmowanych
- Dynamika wzrostu liczby centrów logistycznych
- Inwestycje podmiotów zagranicznych

Czynniki wewnętrzne istotne dla rozwoju przedsiębiorstwa:

- Realizacja przyjętych zamierzeń inwestycyjnych
- Zarządzanie strukturą organizacyjną
- Wysoka jakość realizowanych przedsięwzięć inwestycyjnych
- Indywidualne podejście do każdej inwestycji,
- Rzetelne podejście do wyceny projektów
- Utrzymywanie poziomu kosztów na odpowiednim poziomie i właściwe zarządzanie strukturą kosztów
- Podnoszenie kwalifikacji pracowników oraz stosowanie systemów ich motywowania

21. Opis perspektyw rozwoju działalności emitenta co najmniej do końca roku obrotowego następującego po roku obrotowym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe zamieszczone w raporcie rocznym z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej przez niego wypracowanej

Zgodnie z profilem działalności oraz realizacją długoterminowej strategii TUP S.A. zakłada kontynuowanie aktywnej działalności inwestycyjnej. W związku z tym, spółka zainteresowana jest przejęciami podmiotów, które posiadają ukryty potencjał i/lub prowadzą działalność w niedocenionym obecnie sektorze lub branży. W celu efektywnego zarządzania spółkami wchodzącymi w skład Grupy Kapitałowej TUP przewiduje się także przesuwanie aktywów między podmiotami Grupy Kapitałowej, likwidację niektórych z nich, powoływanie spółek celowych do realizacji określonych przedsięwzięć inwestycyjnych, a także nie wyklucza możliwości ich sprzedaży.

22. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania emitenta i Grupy Kapitałowej

Zarząd TUP S.A. nie wprowadzał zmian w zasadach zarządzania spółką i Grupą Kapitałową. Zarząd kontynuuje obrane zasady zarządzania i dąży do zachowania przejrzystego dla akcjonariuszy modelu biznesowego, w którym spółki odpowiedzialne są za prowadzenie poszczególnych rodzajów działalności lub realizację konkretnych przedsięwzięć. Ten sposób zarządzania spółką i Grupą Kapitałową

zdaniem osób zarządzających w sposób czytelny i przejrzysty zapewni odczytanie wyników finansowych oraz pozwoli na zachowanie kontroli nad poszczególnymi podmiotami zależnymi.

23. Zmiany w składzie osób zarządzających i nadzorujących emitenta w ciągu ostatniego roku obrotowego

W ciągu ostatniego roku obrotowego Zarząd i Rada Nadzorcza TUP S.A. pracowała w niezmienionym składzie.

Zarząd:

Prezes Zarządu – Robert Jacek Moritz

Rada Nadzorcza:

- | | |
|-----------------------------|------------------|
| 1. Lesław Aleksander Moritz | – Przewodniczący |
| 2. Wojciech Babicki | – Członek |
| 3. Andrzej Łyko | – Członek |
| 4. Zenon Plichciński | – Członek |
| 5. Michał Radziwiłł | – Członek |

Rada Nadzorcza liczy od 5 do 7 członków i jest powoływana na trzyletnią kadencję.

Zarząd Spółki składa się z jednego lub większej liczby członków. W skład Zarządu może zostać powołany Prezes Zarządu, wiceprezesi oraz członkowie. Zarząd jest powoływany przez Radę Nadzorczą na okres 3 letniej kadencji. Zarząd działa na podstawie KSH oraz innych ustaw i przepisów prawa, Statutu Spółki, uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej oraz postanowień Regulaminu Zarządu.

24. Wszelkie umowy zawarte między emitentem a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez wyraźnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia emitenta przez przejęcie.

W 2007 r., nie zawarto umów dotyczących w/w powodów.

25. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premialnych opartych na kapitale emitenta, w tym programów opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych, wypłaconych lub należnych lub potencjalnie należnych, bez względu na to czy odpowiednio były one zaliczane w koszty, czy też wynikały z podziału zysku; w przypadku gdy emitentem jest jednostka dominująca lub znaczący inwestor – oddzielnie informacje o wartości wynagrodzeń i nagród otrzymanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych; jeżeli odpowiednie informacje zostały przedstawione w sprawozdaniu finansowym – obowiązek uznaje się za spełniony poprzez wskazanie miejsca ich zamieszczenia w sprawozdaniu finansowym.

- W 2007 r. wartość wynagrodzeń i premii Zarządu oraz Rady Nadzorczej przedstawiono w poniższej tabeli

Zarząd	Wynagrodzenie łącznie (tys. zł)	Wynagrodzenie z TUP S.A. (tys. zł)	Wynagrodzenie ze spółek zależnych (tys. zł)	Premie i inne (tys. zł)
Robert Jacek Moritz	412	360	52	838

Rada Nadzorcza	Wynagrodzenie łącznie (tys. zł)	Wynagrodzenie z TUP S.A. (tys. zł)
Lesław Aleksander Moritz	83,7	83,7
Andrzej Tomasz Łyko	77,7	77,7
Wojciech Stanisław Babicki	77,7	77,7
Michał Jan Radziwiłł	54,9	54,9
Zenon Erwin Plichciński	77,7	77,7

W roku 2007 Rada Nadzorcza TUP S.A. nie otrzymywała wynagrodzenia ze spółek zależnych oraz nie wypłacono Radzie Nadzorczej premii za rok 2007 i innych świadczeń.

- Wartość bilansowa naliczona z tytułu Programu Motywacyjnego wynosi 236 tys. zł
Program Motywacyjny obejmuje lata 2007 – 2009.
Celem Programu jest uzyskanie stabilności składu osobowego kadry kierowniczej, stworzenie dodatkowego mechanizmu motywacyjnego dla osób odpowiedzialnych za zarządzanie oraz rozwój Grupy Kapitałowej, a tym samym zapewnienie wzrostu wartości akcji.
W programie motywacyjnym uczestniczą członkowie Zarządu oraz kluczowa kadra kierownicza spółek należących do Grupy Kapitałowej.
Warranty subskrypcyjne w ramach Programu Motywacyjnego zaoferowane zostaną uprawnionym, jeżeli skumulowany wzrost skonsolidowanego EPS Spółki, liczonego jako średnia dla 3 lat obrotowych obowiązywania Programu Motywacyjnego (2007-2009), będzie nie niższy niż 15%, powiększone o wskaźnik rocznej inflacji opublikowany przez GUS, rocznie.
- Wartość bilansowa należnych premii dla Rady Nadzorczej TUP S.A. za rok 2007 wynosi 800 tys. zł, natomiast rezerwa na premię dla Prezesa Zarządu 1.000 tys. zł
- W dniu 06.11.06 r. TUP S.A. wynajął mieszkanie służbowe w Warszawie dla Prezesa Zarządu Spółki.

26. Określenie łącznej liczby i wartości nominalnej wszystkich akcji oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych emitenta, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących (dla każdej osoby oddzielnie)

W poniższej tabeli zaprezentowano dane na dzień 31.12.2007 r.

Osoba zarządzająca/nadzorująca	Liczba akcji w szt.	Wartość nominalna w zł
Robert Jacek Moritz Prezes Zarządu	78.706	78.706
Lesław Moritz Przewodniczący Rady Nadzorczej wraz z żoną Elżbietą Moritz	1.387.620	1.387.620

27. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu wraz ze 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

Lp	Nazwa podmiotu	Liczba Akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym	Udział w ogólnej liczbie głosów
1.	Hlamata Holdings Limited z siedzibą w Limassol, Cypr	3.423.800 Akcji imiennych założycielskich Serii A 3.085.051 Akcji zwykłych na okaziciela	20.204.051	42,79%	69,52%
2.	Pani Elżbieta Moritz Pan Lesław Aleksander Moritz Pan Robert Jacek Moritz	Łącznie 1.466.326 akcji zwykłych na okaziciela w tym:	Łącznie: 1.466.326 w tym:	Łącznie: 9,64% w tym:	Łącznie: 5,05% w tym:
		Państwo Lesław Aleksander i Elżbieta Moritz: 1.387.620	Państwo Lesław Aleksander i Elżbieta Moritz: 1.387.620	Państwo Lesław Aleksander i Elżbieta Moritz: 9,12	Państwo Lesław Aleksander i Elżbieta Moritz: 4,77
		Pan Robert Jacek Moritz: 78.706	Pan Robert Jacek Moritz: 78.706	Pan Robert Jacek Moritz: 0,52%	Pan Robert Jacek Moritz: 0,27%
Razem znaczni Akcjonariusze:			21.670.377	52,43%	74,57%

28. Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do emitenta, wraz z opisem tych uprawnień

Akcje serii A w liczbie 3 462 567 są akcjami imiennymi uprzywilejowanymi w ten sposób, że każda akcja daje prawo do realizacji 5 głosów na WZ akcjonariuszy Spółki.

Wyżej wymienione akcje znajdują się w posiadaniu następujących podmiotów:

- Hlamata Holdings Limited – 3.423.800 akcji serii A – główny akcjonariusz spółki TUP S.A.
- Dalco GmbH – 38.767 akcji serii A przy czym z uwagi na upadłość tej spółki prawa z tych akcji nie są i nie będą w przyszłości wykorzystane.

29. Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

Spółka TUP S.A. nie wyemitowała dotychczas akcji pracowniczych. W związku z tym nie istnieje system kontroli programów akcji pracowniczych.

30. Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta oraz wszelkich ograniczeń w zakresie wykonywania prawa głosu przypadających na akcje emitenta

W dniu 28 sierpnia 2007 r. kluczowi akcjonariusze Spółki zawarli z Domem Maklerskim BZ WBK S.A. umowę, w której zobowiązali się nie sprzedawać żadnej z akcji serii A-D (ani rozporządzać akcjami w jakikolwiek inny sposób, który mógłby rodzić konsekwencje w postaci zmiany właściciela akcji, a w szczególności nie będą zastawiać akcji pod zabezpieczenie zobowiązań zaciąganych przez siebie lub osoby trzecie w kwocie przekraczającej 40% wartości rynkowej akcji posiadanych przez każdego z

akcjonariuszy), w okresie 12 miesięcy, licząc od dnia przydziału akcji serii F w publicznej ofercie. Stronami umowy są: pan Robert Jacek Moritz - Prezes Zarządu, pan Lesław Aleksander Moritz – Przewodniczący Rady Nadzorczej, pani Elżbieta Moritz – żona pana Lesława Aleksandra Moritz, oraz Eagle International Limited . W wyniku umowy zawartej między spółkami z jednej Grupy Kapitałowej: Eagle International Trading Limited oraz Hlamata Holdings Limited w dniu 25 października 2007 r. dotyczącej nabycia akcji TUP S.A. przez spółkę Hlamata Holding Limited, spółka ta wstąpiła w obowiązki Eagle International Trading Limited wynikające z zawartej z Domem Maklerskim BZ WBK S.A. umowy „lock-up”.

Strony postanowiły, że sprzedaż akcji może nastąpić w przypadku:

- ogłoszenia publicznego wezwania do sprzedaży akcji
- odpowiedzi na znaczący popyt na akcje spółki, pod warunkiem wyrażenia zgody na taką transakcję przez DM BZ WBK S.A.

DM BZ WBK S.A. rozpatrując wniosek akcjonariuszy o wyrażenie zgody na zbycie akcji Spółki przed terminem wskazanym w umowie „lock-up” będzie się kierował interesem akcjonariuszy. DM BZ WBK S.A. wyrazi zgodę na zbycie akcji tylko wówczas, gdy zidentyfikuje odpowiednio duży popyt o charakterze długoterminowym pochodzący od wiarygodnego inwestora.

W przypadku zaistnienia powyższej sytuacji DM BZ WBK S.A. poinformuje Spółkę o wyrażeniu zgody na zbycie akcji i przekaze do publicznej wiadomości w formie raportu bieżącego.

31. Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych

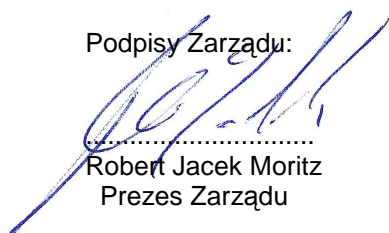
1. Data zawarcia przez Spółkę umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, o dokonanie badania lub przeglądu sprawozdania finansowego lub skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz okresie, na jaki została zawarta umowa:

TUP S.A. zawarła umowę dotyczącą badania i oceny jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2007 w dniu 7 grudnia 2007 r. ze Spółką Sarnowski&Wiśniewski Spółka Audytorska Sp. z o.o.

2. Łączna wysokość wynagrodzenia, wynikającego z umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, należnego lub wypłaconego z tytułu badania i przeglądu sprawozdania finansowego oraz z tytułu badania i przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego dotyczącego roku obrotowego wyniosła 39 tys. zł (w roku 2006 28,8 tys. zł)
3. Pozostała część wynagrodzenia w wysokości 15 tys. zł dotyczy pomocy przy sporządzeniu polityki rachunkowości zgodnej z MSR/MSSF wraz z wzorami sprawozdań okresowych.

Łączne wynagrodzenie wynikające z umowy wynosi 54 tys. zł

Podpisy Zarządu:



Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu