grupa tup

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU GRUPY KAPITAŁOWEJ TUP Z DZIAŁALNOŚCI W 2007 ROKU

Warszawa, kwiecień 2008 r.

SPIS TREŚCI

1. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI ORAZ OPIS ZMIAN W ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA Z PODANIEM ICH PRZYCZYN 4

2. INFORMACJA O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH LUB KAPITAŁOWYCH 6

3. OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO – FINANSOWYCH, UJAWNIONYCH W ROCZNYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, W SZCZEGÓLNOŚCI OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNACZĄCY WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ EMITENTA I OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO ZYSKI LUB PONIESIONE STRATY W ROKU OBROTOWYM ORAZ CHARAKTERYSTYKA STRUKTURY AKTYWÓW I PASYWÓW SKONSOLIDOWANEGO BILANSU, W TYM Z PUNKTU WIDZENIA PŁYNNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA 7

4. CHARAKTERYSTYKA STRUKTURY AKTYWÓW I PASYWÓW 8

5. OPIS ISTOTNYCH POZYCJI POZABILANSOWYCH W UJĘCIU PODMIOTOWYM, PRZEDMIOTOWYM I WARTOŚCIOWYM 10

6. OMÓWIENIE PERSPEKTYW ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI EMITENTA PRZYNAJMNIEJ W NAJBLIŻSZYM ROKU OBROTOWYM 10

7. WAŻNIEJSZE ZDARZENIA MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ ORAZ WYNIKI FINANSOWE GK W ROKU OBROTOWYM LUB KTÓRYCH WPŁYW JEST MOŻLIWY W NASTĘPNYCH LATACH ORAZ INFORMACJA O ZAWARTYCH ZNACZĄCYCH UMOWACH UBEZPIECZENIA, WSPÓŁPRACY LUB KOOPERACJI 10

8. OPIS STRUKTURY GŁÓWNYCH LOKAT KAPITAŁOWYCH LUB GŁÓWNYCH INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH DOKONANYCH W RAMACH GK EMITENTA W DANYM ROKU OBROTOWYM 16

9. OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ Z OKREŚLENIEM W JAKIM STOPNIU EMITENT JEST NA NIE NARAŻONY 17

10. INFORMACJA O PODSTAWOWYCH TOWARACH, PRODUKTACH I USŁUGACH WRAZ Z ICH OKREŚLENIEM WARTOŚCIOWYM I ILOŚCIOWYM ORAZ UDZIAŁEM POSZCZEGÓLNYCH PRODUKTÓW, TOWARÓW I USŁUG (JEŻELI SĄ ISTOTNE) ALBO ICH GRUP W SPRZEDAŻY EMITENTA OGÓŁEM, A TAKŻE ZMIANACH W ZAKRESIE W DANYM ROKU OBROTOWYM ORAZ INFORMACJA O RYNKACH ZBYTU Z UWZGLĘDNIENIEM PODZIAŁU NA RYNKU KRAJOWE I ZAGRANICZNE ORAZ INFORMACJE O ŹRÓDŁACH ZAOPATRZENIA W MATERIAŁY DO PRODUKCJI, W TOWARY I USŁUGI, Z OKREŚLENIEM UZALEŻNIENIA OD JEDNEGO LUB WIĘCEJ ODBIORCÓW I DOSTAWCÓW, A W PRZYPADKU GDY UDZIAŁ JEDNEGO ODBIORCY LUB DOSTAWCY OSIĄGA CO NAJMNIEJ 10% PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY OGÓŁEM – NAZWY (FIRMY) DOSTAWCY LUB ODBIORCY, JEGO UDZIAŁ W SPRZEDAŻY LUB ZAOPATRZENIU ORAZ JEGO FORMALNE POWIĄZANIA Z EMITENTEM 18

11. INFORMACJA O ZACIĄGNIĘTYCH KREDYTACH Z UWZGLĘDNIENIEM TERMINÓW ICH WYMAGALNOŚCI ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM UDZIELONYCH JEDNOSTKOM POWIĄZANYM EMITENTA 21

12. INFORMACJA O UDZIELONYCH GWARANCJACH I PORĘCZENIACH ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM UDZIELONYCH JEDNOSTKOM POWIĄZANYM EMITENTA 22

13. OCENA DOTYCZĄCA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM ZDOLNOŚCI WYWIĄZYWANIA SIĘ Z ZACIĄGNIĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ ORAZ OKREŚLENIE EWENTUALNYCH ZAGROŻEŃ I DZIAŁAŃ JAKIE EMITENT PODJĄŁ LUB ZAMIERZA PODJĄĆ W CELU PRZECIWDZIAŁANIA TYM ZAGROŻENIOM. 23

14.OPIS TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŻELI JEDNORAZOWA LUB ŁĄCZNA WARTOŚĆ TRANSAKCJI ZAWARTYCH PRZEZ DANY PODMIOT POWIĄZANY W OKRESIE OD POCZĄTKU ROKU OBROTOWEGO PRZEKRACZA WYRAŻONĄ W ZŁOTYCH POLSKICH RÓWNOWARTOŚĆ KWOTY 500 TYS. EURO 23

15. OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ EMITENTA WPŁYWÓW Z EMISJI 24

16. OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI WYKAZANYMI W RAPORCIE ROCZNYM A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW ZA DANYM ROK 24

17. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZOWANIA ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH W TYM INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH W PORÓWNANIU DO WIELKOŚCI POSIADANYCH ŚRODKÓW Z UWZGLĘDNIENIEM MOŻLIWYCH ZMIAN W STRUKTURZE FINANSOWANIA TEJ DZIAŁALNOŚCI 25

18. CHARAKTERYSTYKA WEWNĘTRZNYCH I ZEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ TUP ORAZ PERSPEKTYWY I KIERUNKI ROZWOJU 26

19. OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK ZA DANY ROK OBROTOWY Z OKREŚLENIEM STOPNIA WPŁYWU TYCH CZYNNIKÓW LUB NIETYPOWYCH ZDARZEŃ NA OSIĄGNIĘTY WYNIK 27

20. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA EMITENTA I GK 27

21. ZMIANY W SKŁADZIE OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH EMITENTA W CIĄGU OSTATNIEGO ROKU OBROTOWEGO, ZASADY DOTYCZĄCE POWOŁYWANIA I ODWOŁYWANIA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH ORAZ UPRAWNIENIA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH W SZCZEGÓLNOŚCI PRAWO DO PODJĘCIA DECYZJI O EMISJI LUB WYKUPIE AKCJI 27

22. 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 POPRZEZ WSKAZANIE MIEJSCA ICH ZAMIESZCZENIA W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM 28

23. UMOWY ZAWARTE MIĘDZY EMITENTEM A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI, PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA Z ZAJMOWANEGO STANOWISKA BEZ WAŻNEJ PRZYCZYNY 29

24. 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 Z NICH ODDZIELNIE) 29

25. 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 WZ 29

26. INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH 30

27. WSKAZANIE OGRANICZEŃ DOTYCZĄCYCH PRZENOSZENIA PRAWA WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ORAZ OGRANICZEŃ W ZAKRESIE WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU 30

28. INFORMACJE O PODMIOCIE UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH 30

1. Opis organizacji Grupy Kapitałowej ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz opis zmian w organizacji Grupy Kapitałowej emitenta z podaniem ich przyczyn

Grupę Kapitałową Emitenta TUP tworzą TUP S.A. jako podmiot dominujący oraz spółki zależne.
Emitent i jego Grupa Kapitałowa są podmiotem o zasięgu ogólnopolskim. Głównym przedmiotem działalności Emitenta jest działalność holdingowa i rachunkowo-księgowa. Firma inwestuje w przedsięwzięcia posiadające duży potencjał i dające możliwość osiągnięcia wysokiego zwrotu z zaangażowanego kapitału. Zajmuje się rewitalizacją podupadłych przedsiębiorstw oraz nieruchomości, które przekształca w atrakcyjne, nowoczesne i dochodowe przedsięwzięcia.
Na dzień 31 grudnia 2007 r. w skład Grupy Kapitałowej TUP S.A. wchodziły następujące podmioty zależne prowadzące odpowiednio rodzaje działalności:

- **TUP Property S.A**. - podmiot zależny z siedzibą w Poznaniu, ul. Ożarowska 42.

Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000260991 prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Poznaniu, XXI Wydział Gospodarczy KRS.
Przedmiotem działalności spółki jest realizacja długoterminowych inwestycji property. Spółka zajmuje się zarządzaniem portfelem nieruchomości na wynajem. W ramach optymalizacji posiadanego portfela spółka także zajmuje się powadzeniem krótkoterminowych projektów deweloperskich.

- **Tanis Investments Sp. z o.o.** – podmiot bezpośrednio zależny od TUP Property S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Zielna 37. Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000268792 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS.

  - **Modena Park Sp. z o.o.** – podmiot bezpośrednio zależny od spółki Tanis Investments z siedzibą w Poznaniu. 90% udziałów Modena Park Sp. z o.o. posiadała Tanis Investment Sp. z o.o., a pozostałe 10% należało do TUP Property S.A.
    Jest to spółka celowa powołana do realizacji projektu Modena Park. W dniu 28 marca 2008 r. spółka została sprzedana.

- **Euroconstruction Sp. z o.o.** – podmiot zależny z siedzibą w Poznaniu, ul. Ożarowska 42.

Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000055412, prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Poznaniu, XXI Wydział Gospodarczy KRS.
Działalność spółki obejmuje produkcję konstrukcji stalowych, wykonywanie robót budowlanych w zakresie wznoszenia konstrukcji stanowych oraz produkcję okien z PCV i aluminium. Spółka nawiązała współpracę z Międzynarodowym Instytutem Żelaza i Stali zrzeszającym największe międzynarodowe koncerny produkujące stal w celu realizacji projektu Living Steel i pozyskania nowatorskiej, taniej technologii budowlanej.

- **Roda Sp. z o.o.** – podmiot zależny 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.
Działalność Spółki obejmuje konfekcjonowanie odzieży damskiej na zlecenie znanych europejskich marek. Spółka produkuje również odzież pod marką Modena.

- **System SL Sp. z o.o.** – podmiot zależny z siedzibą w Poznaniu, ul. Ożarowska 42.

Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000116156 prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Poznaniu, XXI Wydział Gospodarczy KRS.
Działalność spółki obejmuje świadczenie usług transportowych oraz prowadzenie działalności spedycyjnej.
Obecnie celowa działalność spółki jest zawieszona.

- **Data Logistics Sp. z o.o.** – podmiot zależny z siedzibą w Ożarowie Mazowieckim, ul. Konotopska 4.

Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000049299 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIV Wydział Gospodarczy KRS.
Przedmiotem działalności spółki jest świadczenie usług biurowych, zarządzanie informacją, tworzenie oprogramowania, świadczenie serwisu IT. Spółka prowadzi projekt „Moje Biuro" (obecnie pod nazwą

Forpoczta) polegający na tworzeniu nowoczesnej sieci punktów obsługi klienta, w których będą świadczone takie usługi, jak: obsługa biurowa, sekretarska, poligraficzna, kurierska, pocztowa i pokrewne.

- **EMPER –YACHT Sp. z o.o.** (obecnie **Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o**.) – podmiot zależny z siedzibą w Warszawie, ul.Zielna 37.

Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000004257 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS.
Przedmiotem działalności spółki jest prowadzenie portu śródlądowego zlokalizowanego nad Zalewem Zegrzyńskim.

- **Kraszewskiego 21 S.A. w likwidacji** (dawniej Modena S.A.) – podmiot zależny z siedzibą w Poznaniu, ul. Kraszewskiego 21/25. Obecnie spółka w likwidacji.

Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000000167 prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Poznaniu, XXI Wydział Gospodarczy KRS.
Działalność spółki obejmuje kupno i sprzedaż, zagospodarowanie oraz wynajem nieruchomości na własny rachunek, a także pośrednictwo w obrocie nieruchomościami i zarządzanie nieruchomościami.
W roku 2007 spółka nie prowadziła działalności.

PAI 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.
Spółka świadczy usługi z zakresu dostępu do Internetu, usług transmisji danych, rozsiewu sygnału radiowego i telewizyjnego, uzupełniających usług dodatkowych np. hosting.

Wszystkie podmioty zależne konsolidowane są metodą pełną. Natomiast PAGI S.A. podlega konsolidacji metodą praw własności.

Zmiany w strukturze organizacji Grupy Kapitałowej:

- Zwiększenie zaangażowania w spółce Kraszewskiego 21 S.A. obecnie w likwidacji na podstawie zawartych umów nabycia akcji:
  - Nabycie 7,57% kapitału w Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) (wzrost do 96% kapitału). Wartość transakcji wyniosła 630 tys. zł,
  - Nabycie 1,96% kapitału w Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) (wzrost do 98,3% kapitału). Wartość transakcji wyniosła 500 tys. zł.

  Wraz z opłatami dodatkowymi cena nabycia udziałów wyniosła 1.148 tys. zł
- Nabycie akcji PAGI

W wyniku zawarcia umów nabycia akcji spółki PAGI S.A. spółka TUP S.A. posiadała 23,93% w kapitale zakładowym oraz prawo do 15,22% głosów na Walnym Zgromadzeniu 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.
Szczegółowy opis nabycia akcji spółki PAGI zawarto w punkcie 7 Sprawozdania.

- Sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa:

W maju 2007 r. sprzedano ze spółki PHC Sp. z o.o. do PAGI S.A. działalność w zakresie usług telekomunikacji satelitarnej.

- Warunkowe nabycie akcji MPRD S.A.

  Zgodnie z MSR 27 „ Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe ” Spółka MPRD S.A. na dzień 31.12.2007 r. nie była podmiotem zależnym od TUP S.A.

  Szczegółowy opis nabycia akcji MPRD S.A. zawarto w punkcie 7 Sprawozdania.
- Połączenie spółek z Grupy Kapitałowej

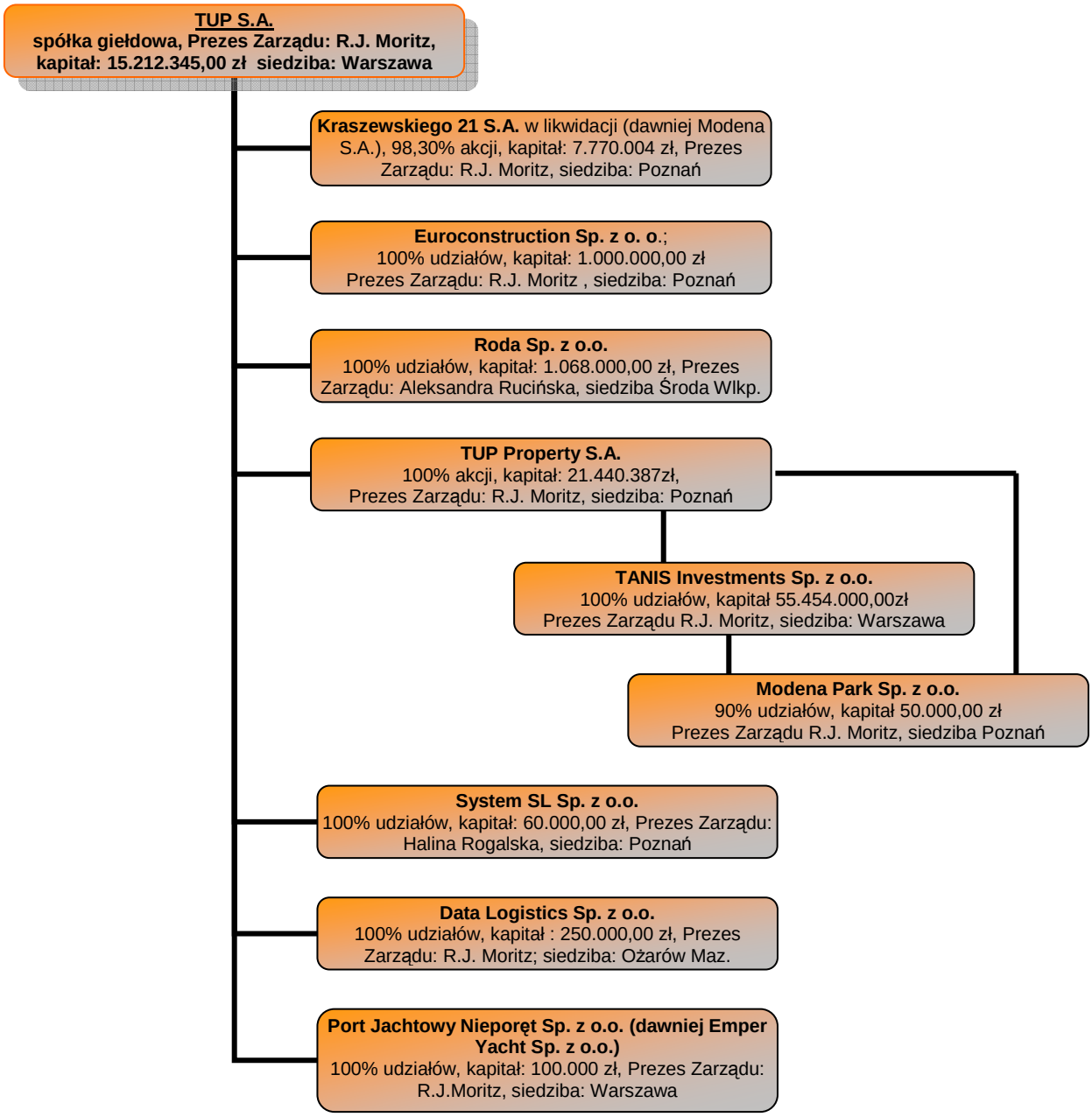
W dniu 6 grudnia 2007 r. nastąpiło. połączenie spółek PHC i TUP Property.
Szczegółowy opis połączenia spółek zawarto w punkcie 7 Sprawozdania.

- Akwizycja spółki 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 spółki Emper Yacht Sp. z o.o. (obecnie Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.)
Szczegółowy opis akwizycji spółki zawarto w punkcie 7 niniejszego Sprawozdania.

2. Informacja o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych

Na dzień 31.12.2007 r. w skład grupy kapitałowej wchodziło 9 podmiotów.
Powiązania organizacyjne oraz kapitałowe pomiędzy podmiotami wchodzącymi w skład Grupy Kapitałowej zaprezentowano za pomocą struktury organizacyjnej Grupy Kapitałowej TUP.
Oprócz podmiotów tworzących Grupę Kapitałową TUP, spółka TUP S.A. stowarzyszona jest ze spółką PAGI S.A. i posiada 23.93% udziału w kapitale zakładowym oraz prawo do 15,22% głosów na Walnym Zgromadzeniu 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.
Na dzień 31.12.2007 r. TUP S.A. była właścicielem 310 akcji stanowiących 10,12 % kapitału i głosów na Walnym Zgromadzeniu spółki Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Drogowych 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 posiada akcji oraz opcji do zakupu akcji spółki MPRD S.A.



3. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno – finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym, w szczególności opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na działalność emitenta i osiągnięte przez niego zyski lub poniesione straty w roku obrotowym oraz charakterystyka struktury aktywów i pasywów skonsolidowanego bilansu, w tym z punktu widzenia płynności Grupy Kapitałowej emitenta

- Przychody ze sprzedaży

Wyszczególnienie	Przychody ze sprzedaży w tys. zł		Struktura %	
	2007	2006	2007	2006
Przychody ze sprzedaży produktów	11 008	6 686	52,52	52,54
Przychody ze sprzedaży materiałów	62	63	0,30	0,50
Przychody ze sprzedaży usług	9 840	5 685	46,94	44,67
Przychody ze sprzedaży towarów	51	292	0,24	2,29
Przychody ze sprzedaży razem	**20 961**	**12 726**	**100**	**100**

Główne źródło przychodów w Grupie Kapitałowej w roku 2007 i 2006 stanowiły przychody ze sprzedaży produktów oraz przychody ze sprzedaży usług. Przychody ze sprzedaży produktów stanowiły 52,52% przychodów, natomiast przychody ze sprzedaży usług 46,94% przychodów Grupy Kapitałowej ogółem w roku 2007, i utrzymywały się na zbliżonym do 2006 r. poziomie.
Pozostałe kategorie tj.: przychody ze sprzedaży materiałów i towarów miały marginalny wpływ na wielkość przychodów ze sprzedaży osiągniętych zarówno w roku 2007 jak i w 2006 przez Grupę Kapitałową.

- Zysk

dane w tys. zł	2007	2006	Odchylenie	dynamika %
Zysk ze sprzedaży	(9 428)	(7 094)	(2 334)	132,9
Zysk z działalności operacyjnej	43 225	11 254	31 971	384,1
Zysk brutto	41 856	11 117	30 739	376,5
Zysk netto	40 136	12 835	27 301	312,7

- Zysk z działalności operacyjnej

Zysk z działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej ukształtował się na poziomie 43 225 tys. zł.
Na wynik miało wpływ przeszacowanie posiadanych przez Grupę Kapitałową nieruchomości komercyjnych do ich wartości rynkowych zgodnie z MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne".
Wynik ten był wyższy niż w roku 2006 o 31.971 tys. zł

- Zysk netto

Grupa Kapitałowa wypracowała zysk netto w 2007 r. na poziomie 40.136 tys. zł. Stanowi to wzrost w stosunku do roku 2006 o kwotę 27.301 tys. zł

➢ **Rentowność**

- Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)

Wyszczególnienie	2007	2006
Zysk netto/aktywa ogółem *100	13,07%	15,77%

Wartość wskaźnika 2007 r. uległa zmniejszeniu w stosunku do roku 2006 r. o blisko 3 punkty procentowe. Wartość wskaźnika nadal pozostaje na wysokim poziomie. Pomimo spadku wartości oznacza to, że Grupa Kapitałowa efektywnie zarządza swoim majątkiem oraz że sytuacja finansowa w 2007 r. nie uległa pogorszeniu.

- Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE)

Wyszczególnienie	2007	2006
Zysk netto/kapitały własne*100	20,60%	25,76%

Wskaźnik zwrotu z kapitału własnego w roku 2007 był niższy niż w roku 2006 o 5 punktów procentowych i uzyskał poziom 20,60 punktów procentowych. Pomimo osiągnięcia w 2007 r. nieco gorszego wyniku niż w 2006 r. wartość ta oznacza, że Grupa Kapitałowa nadal posiada potencjał do rozwoju.

4. Charakterystyka struktury aktywów i pasywów

➢ **Płynność w Grupie Kapitałowej:**

Wyszczególnienie	2007	2006
Wskaźnik bieżącej płynności Aktywa bieżące/pasywa bieżące	2,43	1,84
Wskaźnik szybkiej płynności (Aktywa bieżące – zapasy - RMC)/pasywa bieżące	2,19	1,56

Wartości wskaźników osiągnięte przez Grupę Kapitałową w roku 2007, jak i w 2006 znajdowały się na właściwym poziomie. Grupa Kapitałowa nie ma problemów z płynnością, w pełni może regulować zobowiązania, nie istnieje zagrożenie utraty płynności oraz nie należy spodziewać się trudności z wypłacalnością w spółkach tworzących Grupę Kapitałową.

➢ **Charakterystyka wielkości bilansowych**

Suma aktywów bilansu na dzień 31 grudnia 2007 r. wyniosła 306.973 tys. zł Główne pozycje aktywów osiągnęły następujący poziom:

	31.12.2007		31.12.2006		
	tys. zł	udział %	tys. zł	udział %	Dynamika 2007/2006
Suma aktywów	**306 973**	**100**	**81 381**	**100**	**377,20%**
Aktywa trwałe	225 085	73,32	51 429	63,20	437,66%
Aktywa obrotowe	81 888	26,68	29 952	36,80	273,40%

Na dzień 31.12.2007 r. wartość aktywów trwałych Grupy Kapitałowej wyniosła 225.085 tys. zł. Stanowiło to 73,32 % aktywów ogółem. Pozostałą część aktywów stanowiły aktywa obrotowe. Ich udział w strukturze aktywów wyniósł 26,68% co odpowiadało wartości 81.888 tys. zł
W porównaniu do roku 2006 należy zauważyć wzrost udziału aktywów trwałych o ponad 10 punktów procentowych na rzecz spadku udziału aktywów obrotowych w aktywach ogółem Grupy Kapitałowej o tą samą wartość udziału (10%).
W strukturze aktywów trwałych największy udział mają nieruchomości inwestycyjne.

	31.12.2007		31.12.2006		
	tys. zł	udział %	tys. zł	udział %	Dynamika 2007/2006
Aktywa trwałe	**225 085**	**100**	**51 429**	**100**	437,66%
Rzeczowe aktywa trwałe	4 033	1,79	3 221	6,26	125,21%
Nieruchomości inwestycyjne	211 820	94,11	41 721	81,12	507,71%
Wartości niematerialne i prawne	344	0,15	593	1,15	58,01%
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	4 015	1,78	-	0	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 253	1,89	4 554	8,85	93,39%
Wartość firmy	-	0	889	1,73	-
Należności długoterminowe	-	0	30	0,06	-
Pozostałe aktywa trwałe	620	0,28	421	0,82	147,27%

W aktywach obrotowych Grupy Kapitałowej główną pozycję stanowią środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz pozostałe aktywa finansowe. Ich udział w strukturze aktywów obrotowych Grupy Kapitałowej w roku 2007 wyniósł odpowiednio: środki pieniężne i ich ekwiwalenty: 47,32% oraz pozostałe aktywa finansowe 24,80%.

	31.12.2007		31.12.2006		
	tys. zł	udział %	tys. zł	udział %	Dynamika 2007/2006
Aktywa obrotowe	**81 888**	**100**	**29 952**	**100**	273,40%
Zapasy	7 918	9,67	4 200	14,02	188,52%
Należności z tytułu dostaw i usług	2 254	2,75	2 009	6,71	112,20%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	113	0,14	14	0,05	807,14%
Pozostałe należności	12 292	15,01	1 985	6,63	619,29%
Pozostałe aktywa finansowe	20 309	24,80	17 393	58,07	116,77%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	38 747	47,32	3 957	13,21	979,20%
Rozliczenia międzyokresowe	255	0,31	394	1,32	64,72%

Struktura głównych pozycji pasywów jest następująca:

	31.12.2007		31.12.2006		
	tys. zł	udział %	tys. zł	udział %	Dynamika 2007/2006
Suma pasywów	**306 973**	**100**	**81 381**	**100**	**377,20**
Kapitał własny	194 874	63,48	49 828	61,23	391,09
Zobowiązania długoterminowe	78 402	25,54	15 253	18,74	514,01
Zobowiązania krótkoterminowe	33 697	10,98	16 300	20,03	206,73

Na wartość kapitału własnego oprócz zysku miała wpływ emisja akcji serii F, która zasiliła kapitały kwotą 107.137 tys. zł.
Wartość zobowiązań długoterminowych oraz zobowiązań krótkoterminowych uległa zwiększeniu w porównaniu do roku 2006. Jest to efekt zaciągniętych kredytów i pożyczek przez spółki Grupy Kapitałowej na realizację zamierzeń inwestycyjnych.

5. Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym

Główne pozycje pozabilansowe stanowią gwarancje i poręczenia, których udzielała spółka TUP S.A. w ramach Grupy Kapitałowej.
TUP S.A. udzieliła spółkom zależnym poręczeń z tytułu zaciągniętych kredytów bankowych.
Informacje te zostały przedstawione w punkcie „Informacja o udzielonych gwarancjach i poręczeniach ze szczególnym uwzględnieniem udzielonych jednostkom powiązanym emitenta" niniejszego sprawozdania.

6. Omówienie perspektyw rozwoju działalności emitenta przynajmniej w najbliższym roku obrotowym

Zgodnie z profilem działalności oraz realizacją długoterminowej strategii Grupa Kapitałowa zakłada kontynuowanie aktywnej działalności inwestycyjnej. W związku z tym, Grupa Kapitałowa 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 Grupa Kapitałowa 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.

7. Ważniejsze zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe GK w roku obrotowym lub których wpływ jest możliwy w następnych latach oraz informacja o zawartych znaczących umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji

- **Zdarzenia i zawarte umowy związane z akcjami i udziałami spółek z Grupy Kapitałowej**

- Sprzedaż jednostek

Sprzedaż jednostek uczestnictwa w funduszu inwestycyjnym

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

- Objęcie udziałów i podwyższenie kapitału zakładowego

Zawarcie umów nabycia akcji Kraszewskiego 21 S.A. (dawniej Modena S.A. obecnie w likwidacji)

W I półroczu 2007 r. podmiot dominujący w wyniku zawarcia umów nabycia akcji spółki zależnej Kraszewskiego 21 S.A. (dawniej Modena S.A. obecnie w likwidacji) zwiększył swój udział w spółce poprzez zawarcie transakcji zakupu od osób fizycznych 240.000 akcji za łączną cenę zakupu wraz z opłatami 1.148 tys. zł. Na dzień 31.12.2007 r. TUP S.A. posiadał 98,30% kapitału i głosów na WZ Spółki.

Podwyższenie kapitału zakładowego w spółce Euroconstruction Sp. z o.o.

W dniu 16.03.2007 roku Spółka otrzymała postanowienie Sądu Rejonowego w Poznaniu, XXI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 06.03.2007 roku o zarejestrowaniu podwyższenie kapitału zakładowego Euroconstruction Sp. z o.o. o kwotę 900 tys. zł. Po rejestracji kapitał zakładowy Euroconstruction Sp. z o.o. wynosi 1.000 tys. zł i dzieli się na 10.000 udziałów o wartości nominalnej 100,00 zł każdy. TUP S.A. objął 9.000 udziałów po cenie emisyjnej 100,00 zł za udział, równy wartości nominalnej, pozostając 100% udziałowcem Spółki.

Objęcie udziałów w podwyższonym kapitale spółki zależnej TUP Property S.A.

W dniu 30 października 2007 r. TUP S.A. objęła 14.000.000 akcji imiennych uprzywilejowanych serii B w podwyższonym kapitale zakładowym spółki TUP Property S.A. Cena jednej akcji wyniosła 1 zł i była równa cenie nominalnej obejmowanych akcji.
Tym samym spółka TUP Property S.A. nadal pozostała w 100% spółką zależną od TUP S.A.
Środki uzyskane z emisji akcji spółka TUP Property S.A. przeznaczyła na inwestycje związane z budową portfela nieruchomości.
W dniu 20 listopada 2007 r. Sąd Rejonowy w Poznaniu XXI Wydział Gospodarczy KRS dokonał rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego spółki TUP Property S.A.

Podwyższenie kapitału w spółce TUP Property S.A.

W dniu 12 grudnia 2007 r. Sąd Rejonowy w Poznaniu XII Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 19 000 tys. zł do kwoty 21.440 tys. zł, w drodze emisji 2.440.387 akcji zwykłych imiennych serii C o wartości nominalnej 1 zł każda. Wszystkie akcje zostały zaoferowane i objęte przez spółkę TUP S.A. Miało to związek z połączeniem spółek zależnych TUP Property S.A. i PHC Sp. z o.o., gdzie nastąpiło przeniesienie majątku PHC do TUP Property w zamian za wyemitowane akcje serii C.

Objęcie udziałów i podwyższenie kapitału w Tanis Investments Sp. z o.o.

W dniu 25 października 2007 r. spółka TUP Property S.A. zawarła umowę objęcia 110.808 nowych udziałów w podwyższanym kapitale zakładowym spółki bezpośrednio od siebie zależnej – Tanis Investments Sp. z o.o.
Cena jednego udziału wyniosła 500 zł a łączna wartość objętych udziałów wyniosłą 55.404 tys. zł
Objęcie udziałów nastąpiło przez wniesienie aportem zorganizowanej części przedsiębiorstwa o wartości 55.054 tys. zł do spółki Tanis Investments Sp. z o.o. oraz wpłatą 350 tys. zł
Tym samym spółka Tanis Investments Sp. z o.o. pozostała w 100% spółką zależną od TUP Property S.A.
W dniu 27 listopada 2007 r. Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy XII Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego spółki Tanis z kwoty 50 tys. zł do kwoty 55.454 tys.zł.
Podwyższenie nastąpiło przez utworzenie 110.808 udziałów o wartości 500 zł każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez spółkę TUP Property S.A.

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. Do momentu publikacji raportu wysokość dopłaty wyniosła 700 tys. zł.

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

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

- **Nabycie i powołanie nowych podmiotów**

Nabycie akcji PAGI S.A.

W dniu 22.05.2007 spółka dominująca TUP S.A. zawarła umowy nabycia 1.606.128 akcji spółki PAGI S.A., uprzywilejowanych co do głosu na WZ (jedna akcje daje prawo do dwóch głosów) i podziału w razie likwidacji Spółki oraz przy umarzaniu akcji. Sprzedającymi akcje były spółki Rawa Hosting Sp. z o.o. i Northern Lights Polska Sp. z o.o. TUP S.A. zapłaciła za akcje 32,1 tys. zł.
Ponadto TUP S.A. przyjęła ofertę nabycia uprzywilejowanych co do głosu na WZ (1 akcja daje prawo do 2 głosów) akcji serii AG spółki PAGI S.A. w liczbie 650.000 za cenę 650 tys. zł
Po realizacji transakcji TUP S.A. posiada 23,93% kapitału oraz 15,22% głosów na WZ PAGI S.A.
TUP S.A. traktuje zakup akcji PAGI S.A. jako inwestycję o charakterze długoterminowej lokaty.
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

Nabycie spółki Tanis Investments Sp. z o.o.

W dniu 11 lipca 2007 r. TUP Property S.A. nabyła 100% udziałów spółki Tanis Investments Sp. z o.o. od Trinity Shelf Companies Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie za cenę 50 tys. zł stanowiącą zwrot wartości kapitału zakładowego TANIS Investments Sp. z o.o., powiększoną o kwotę stanowiącą równowartość w złotych polskich kwoty 5 tys. EUR.

Zawarcie warunkowych umów nabycia akcji spółki MPRD S.A.

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 1973 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.

Zawarcie przedwstępnej warunkowej umowy cesji wierzytelności w ramach znaczącej umowy

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 Przyrzeczonej, na podstawie której Cedent przeleje a Cesjonariusz nabędzie w/w wierzytelności. Umowa przyrzeczona może zostać zawarta po spełnieniu się warunków, m.in.: wierzytelności zostaną prawomocnie wpisane na listę wierzytelności w postępowaniu upadłościowym wobec MPRD S.A., sąd prowadzący postępowanie dokona zmiany postanowienia o ogłoszeniu upadłości obejmującej likwidację majątku MPRD S.A. 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 udziały w spółce Emper Yacht Sp. z o.o. (obecnie Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie. TUP S.A. stał się właścicielem 100% udziałów spółki Emper Yacht Sp. z o.o. (obecnie Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.) w wyniku nabycia 100 udziałów o wartości nominalnej 1 tys. zł każdy udział i włączył spółkę Empert Yacht Sp. z o.o. (obecnie Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.) w skład struktury organizacyjnej Grupy Kapitałowej TUP.
Zakup udziałów TUP S.A. traktuje jako długoterminową inwestycję. Przedmiotem działalności spółki jest prowadzenie portu śródlądowego nad Zalewem Zegrzyńskim.

Utworzenie spółki celowej Modena Park Sp. z o.o.

W dniu 7 listopada 2007 r. Sąd Rejonowy w Poznaniu, XXI Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował spółkę Modena Park Sp. z o.o.
Na dzień 31.12.2007 r. Spółka nie była bezpośrednio podmiotem zależnym od TUP S.A., 90% udziałów spółki Modena Park Sp. z o.o. posiadała spółka Tanis Investments Sp. z o.o. a pozostałe 10% należało do spółki TUP Property S.A. Spółka Tanis Investments Sp. z o.o. jest w 100% zależna od spółki TUP Property S.A. Spółka TUP Property S.A. jest w 100% spółką zależną od TUP S.A.
Modena Park Sp. z o.o. została powołana jako spółka celowa do realizacji projektu Modena Park.
W dniu 28 marca 2008 r. spółka została sprzedana.

- **Wydarzenia związane ze zmianami organizacyjnymi w Grupie Kapitałowej**

Rozpoczęcie procesu likwidacji spółki zależnej od TUP S.A. – Kraszewskiego 21 S.A.

Z dniem 21 sierpnia 2007 r. weszła w życie uchwała Walnego Zgromadzenia Spółki Kraszewskiego 21 S.A. o rozwiązaniu spółki i rozpoczęciu procesu jej likwidacji. Celem likwidacji jest uporządkowanie struktury organizacyjnej Grupy Kapitałowej.

Połączenie spółek z Grupy Kapitałowej TUP

W dniu 6 grudnia 2007 r. Sąd Rejonowy w Poznaniu XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji połączenia spółek TUP Property S.A. i PHC Sp. z o.o. Połączenie spółek nastąpiło w drodze przejęcia, poprzez przeniesienie majątku PHC do TUP Property w zamian za akcje, które TUP Property wydał jedynemu wspólnikowi spółki PHC tj. spółce TUP S.A.
Połączenie miało na celu uporządkowanie struktury organizacyjnej Grupy Kapitałowej oraz zwiększenie efektywności zarządzania majątkiem. Połączenie jednostek nie miało żadnego wpływu na wynik ani strukturę bilansu Grupy Kapitałowej.

Zmiana podmiotu dominującego Spółki TUP S.A.

W dniu 5 listopada 2007 r. spółka TUP S.A. otrzymała zawiadomienie informujące o zmianie podmiotu dominującego spółki. 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 42,70% akcji i 69,62% 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.

- **Wydarzenia związane z emisją akcji**

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.

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

Walne Zgromadzenie akcjonariuszy uchwałą 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.

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.

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.

- **Wydarzenia i zawarte umowy związane z nieruchomościami**

Nabycie portfela nieruchomości komercyjnych

W dniu 16 lipca 2007 r. spółka zależna od TUP S.A. - TUP Property S.A. zawarła umowy dotyczące nabycia portfela wynajętych nieruchomości komercyjnych od Spółki Concorde Investissement S.A. z siedzibą w Warszawie.
TUP Property S.A. nabyła kolejno: w dniu 16 lipca 2007 r. dziesięć obiektów, w dniu 6 listopada 2007 r. na podstawie odrębnie zawartej umowy ramowej nabyła prawo własności budynku handlowo – usługowego oraz prawo użytkowania wieczystego działek gruntowych zlokalizowanych w Kołobrzegu, w dniu 28 listopada 2007 r. - prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz prawo własności do nieruchomości stanowiących centrum handlowo – rozrywkowe w Tychach „City-Point".

Sprzedaż domów w ramach projektu Rodzinne Osiedle

Na nieruchomościach położonych w Warszawie (Białołęka) przy ul. Kobiałka firma PHC Sp. z o.o. należąca do Grupy Kapitałowej wybudowała osiedle składające się z 20 segmentów wykonanych w technologii lekkiej. Przed przystąpieniem PHC do Grupy Kapitałowej sprzedano 6 segmentów.
We wrześniu 2007 roku TUP Property S.A. rozpoczęła sprzedaż pozostałych 14 segmentów. Do dnia sporządzenia sprawozdania sprzedano 11 segmentów.
Spółka PHC została połączona ze spółka TUP Property S.A. w ramach jednej Grupy Kapitałowej.

Nabycie nieruchomości w Siewierzu

W dniu 31.05.07 r. TUP S.A zawarła z dwoma osobami fizycznymi przedwstępne umowy nabycia nieruchomości gruntowych w Siewierzu o łącznej powierzchni 90,66 ha
W dniu 28.09.07 r. TUP S.A. zawarła dwie kolejne przedwstępne 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. spółka Chmielowskie Sp. z o.o. na zlecenie TUP S.A. zawarła przyrzeczone umowy nabycia w/w 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.

Prowadzenie działań zmierzających do sprzedaży projektu Modena Park

Na przestrzeni 2007 r. spółka TUP Property S.A. prowadziła działania zmierzające do sprzedaży projektu Modena Park spółce MNE Investment Sp. z o.o. w której obowiązki związane z transakcją weszła w dniu 19 listopada 2007 r. spółka Opal Property Developments S.A.
W wyniku prowadzonych działań spółka TUP S.A. wypełniła szereg warunków umożliwiających sprzedaż projektu. Najważniejszym z nich było otrzymanie prawomocnej decyzji w sprawie warunków zabudowy dotyczących terenu objętego projektem Modena Park.
W dniu 28 marca 2008 r. spółki Tanis Investments Sp. z o.o. oraz TUP Property S.A. dokonały transakcji sprzedaży udziałów spółki Modena Park Sp. z o.o., która już jako spółka zależna od Opal Property Developments Sp. z o.o. zawarła ze spółką z Grupy Kapitałowej TUP - Tanis Investments Sp. z o.o.przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości objętych projektem Modena Park za łączą cenę 65.577 tys. złotych brutto. Umowa przyrzeczona przenosząca własność nieruchomości ma zostać zawarta w dniu 20 kwietnia 2008 r.
W dniu 25 października 2007 r. uprawomocniła się decyzja Prezydenta Miasta Poznania w sprawie ustalenia Warunków Zabudowy dla nieruchomości obejmującej tereny po dawnej ZPO Modena. Jednocześnie było to spełnienie istotnego warunku zawieszającego, umożliwiającego sprzedaż nieruchomości.

Przeniesienie praw z nieruchomości – Modena Park

W dniu 10 grudnia 2007 r. spółka TUP Property S.A. dokonała przeniesienia na rzecz spółki Tanis Investments Sp. z o.o. praw z nieruchomości stanowiących zorganizowaną część przedsiębiorstwa, (objętych projektem Modena Park) mieszących się w Poznaniu i obejmujących teren dawnej ZPO Modena.
Przeniesienie to poparte wpisami w księgach wieczystych stanowiło ziszczenie się jednego z warunków zawieszających umowę sprzedaży projektu z dnia 14 marca 2007 r. zawartą z firmą MNE Investment Sp. z o.o. (w dniu 19 listopada 2007 r. w obowiązki spółki MNE Investment Sp. z o.o. weszła spółka Opal Property Development S.A. Obydwie spółki należą do jednej Grupy Kapitałowej).

Podpisanie listu intencyjnego w sprawie nabycia terenu przemysłowego w Tarnowskich Górach

TUP Property S.A. zawarła z osobą fizyczną list intencyjny dotyczący nabycia przez Spółkę terenu przemysłowego o powierzchni 33 ha zlokalizowanego w Tarnowskich Górach. W dniu 2 lipca 2007 r. TUP S.A. zaakceptowała postanowienia zawarte w liście intencyjnym, które przewidywały prowadzenie w dobrej wierze negocjacji oraz wyłączność na prowadzenie negocjacji dla Spółki w celu zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży terenu na rzecz TUP Property.

TUP planuje stworzyć w Tarnowskich Górach kolejowo-drogowe centrum logistyczne wraz z nowoczesnymi magazynami na wynajem.

- **Spory sądowe**

W roku 2007 spółka Euroconstruction rozpoczęła postępowanie sądowe przeciwko pozwanym solidarnie o zapłatę firmom Erbud S.A. z siedzibą w Warszawie oraz Portowi Lotniczemu Szczecin – Golenów Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach. Dochodzona kwota dotyczy 451 tys. zł należności (wraz z ustawowymi odsetkami) za wykonane prace konstrukcyjne przy budowie Portu Lotniczego Szczecin Goleniów, zgodnie z umową z dnia 17.10.2005 r. Na dzień 31.12.2007 r., sprawa była nadal w toku. W/w należności w roku 2006 objęte zostały odpisem aktualizującym. W roku 2007 Euroconstruction utworzyła rezerwę na dalsze koszty postępowania sądowego w roku 2008 na kwotę 60 tys. zł.

8. Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach GK emitenta w danym roku obrotowym

Główne lokaty kapitałowe dokonane w ramach Grupy Kapitałowej odnoszą się do zwiększania zaangażowania spółki TUP S.A. w podmiotach zależnych lub obejmowania akcji i udziałów w spółkach zależnych lub przez spółki zależne. W ramach Grupy Kapitałowej dokonywane są także inwestycje w nieruchomości, co jest zgodne z profilem działalności spółek należących do Grupy Kapitałowej.
W 2007 r. w ramach Grupy Kapitałowej dokonano następujących inwestycji:

Wyróżnienie	Opis	Wartość w tys. zł	Źródło finansowania
Nabycie nieruchomości dla projektu Living Steel w Warszawie, ul. Popularna przez TUP Property S.A.	Produkcja w toku	2.000	Środki własne
Inwestycja w środki trwałe: Euroconstruction Sp. z o.o.	Środki trwałe	1.958	Kredyt
Zaliczka na zakup nieruchomości w Siewierzu	Inwestycja długoterminowa w nieruchomości	15.058	Środki własne
Nabycie akcji Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.)	Nabycie 9,53% akcji przez TUP	1.148	Środki własne
Udziały w spółce PHC Sp. z o.o.	Nabycie 100% udziałów przez TUP	6.331	Środki własne
Nabycie akcji PAGI S.A.	Nabycie 23,93% kapitału i 15,22% głosów	689	Środki własne
Udziały w Emper Yacht Sp. z o.o. (obenice Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.)	Nabycie 100% udziałów przez TUP S.A.	140	Środki własne
Udziały w Spółce Tanis Investments Sp. z o.o.	Nabycie 100% udziałów przez TUP Property S.A.	50	Środki własne
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych (Projekt Concorde) przez TUP Property S.A.	Inwestycje długoterminowe w nieruchomości	93.000	Kredyt / środki własne
Udziały w spółce Tanis Investments Sp.z o.o. przez TUP Property S.A.	Objęcie udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym	55.404	Aport rzeczowy
Udziały w spółce TUP Property S.A. przez TUP S.A.	Objęcie udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym	14.000	Środki własne

Kapitału w Spółce Data Logistics Sp. z o.o. przez TUP S.A.	Dopłata do kapitału zakładowego celem finansowania rozwoju projektu Moje Biuro	700	Środki własne
Kapitał w Spółce Roda Sp. z o.o. przez TUP S.A.	Dopłata z przeznaczeniem na zwiększenie kapitału zapasowego	400	Środki własne
Kapitał w Euroconstruction Sp. z o.o. przez TUP S.A.	Zwiększenie wartości udziałów i dopłata do kapitału zapasowego	1.900	Środki własne

9. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń z określeniem w jakim stopniu emitent jest na nie narażony

Ryzyko związane z realizacją zamierzeń inwestycyjnych i doborem nowych spółek w związku z rozwojem Grupy Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej TUP wchodzą spółki działające w różnych segmentach rynku. Zarządzanie rozbudowaną strukturą organizacyjną oraz podmiotami które zostały włączone do niej jako nowe, w kontekście integracji może zwiększać ryzyko popełnienia błędów w zarządzaniu Grupą Kapitałową. Pojawienie się tego typu błędów może powodować opóźnienia w realizacji zamierzeń inwestycyjnych związanych z daną spółką należącą do Grupy Kapitałowej lub powodować ich zaniechanie. W konsekwencji obszar ryzyka z tym związany może przełożyć się w sposób negatywny na uzyskanie oczekiwanej stopy zwrotu z inwestycji.
Ponadto istnieje ryzyko związane z akwizycją nowych spółek, uwarunkowane nieujawnionymi obciążeniami, które dotyczą głównie nabywania akcji lub udziałów od osób trzecich.
W celu redukowania w/w ryzyk w Grupie Kapitałowej funkcjonują sprawdzone metody służące do rzetelnej i niezależnej oceny projektów inwestycyjnych oraz systemu zarządzania. W sprawach związanych z włączaniem nowych podmiotów do struktury Grupy Kapitałowej wykorzystywane są opinie niezależnych ekspertów oraz przeprowadzane są wyceny poszczególnych przedsięwzięć.

Ryzyko konkurencji

Wiele inwestycji prowadzonych w ramach Grupy Kapitałowej związanych jest z konkurencyjnym rynkiem nieruchomości. Tym samym mogą wystąpić trudności z nowymi akwizycjami nieruchomości. W celu ograniczenia tego ryzyka Grupa Kapitałowa podejmuje się realizacji trudnych przedsięwzięć, związanych z rewitalizacją lub z odnalezieniem optymalnych rozwiązań szczególnie dla nieruchomości, które nie są objęte planem zagospodarowania przestrzennego i nie dla których nie została wydana decyzja o Warunkach Zabudowy.

Ryzyko związane z otoczeniem makroekonomicznym

Działalność spółek Grupy Kapitałowej TUP uzależniona jest od sytuacji makroekonomicznej Polski oraz krajów europy Zachodniej, które stanowią rynek zbytu dla Roda Sp. z o.o. Czynnikami, które mają pośredni wpływ na działalność GK są więc poziom inflacji, tempo wzrostu gospodarczego, a także umacnianie się polskiej waluty.
Istotną rolę dla projektów realizowanych w ramach Grupy Kapitałowej TUP odgrywa koniunktura w budownictwie w szczególności ilość oddawanych do użytku mieszkań, poziom kosztów budowy nieruchomości, rozwój rynku nieruchomości komercyjnych.

Ryzyko związane z akcjami

Występuje ryzyko związane z wahaniem kursów papierów wartościowych notowanych na GPW w odniesieniu do sektora, w którym notowane są akcje TUP S.A. oraz całego rynku. Szczególnie możliwość przeceny akcji na rynku, związana z negatywnymi sygnałami napływającymi z rynków zagranicznych nie powiązana bezpośrednio z codzienną działalnością GK. Sytuacja taka może spowodować spadek zaufania do akcji emitowanych przez TUP S.A. lub ograniczyć zbywalność akcji przez Inwestora po satysfakcjonującej go cenie, a także zmniejszyć zaufanie do Spółki oraz spowodować zmniejszenie chęci do ponoszenia ryzyka poprzez inwestowanie na GPW.

Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stopy procentowej związane jest z udzielonymi pożyczkami oraz otrzymanymi kredytami i poręczeniami w związku ze zmianą referencyjnej stopy procentowej (WIBOR / EURIBOR) na rynku międzybankowym.
Kwota zobowiązania netto Grupy Kapitałowej narażonego na ryzyko zmiany stopy procentowej obliczona jako różnica zobowiązań i należności odsetkowych oprocentowanych zmienną stopą odsetkową na dzień 31 grudnia 2007 wynosi 29.476 tys. zł. co stanowi 15,12% sumy kapitałów własnych i zdaniem Zarządu jednostki dominującej nie stanowi ona zagrożenia dla wyniku finansowego ani płynności finansowej Grupy. Termin zapadalności większości zobowiązań (77,5%) przypada na rok 2012 natomiast należności niemal w całości (93,5%) są wymagalne do listopada 2008 roku.

Ryzyko związane z kursami walut

Ryzyko walutowe w Grupie Kapitałowej TUP dotyczy głównie spółki Roda Sp. z o.o., gdyż 79% jej sprzedaży kierowana jest na rynek krajów Europy Zachodnich (głównie niemiecki i włoski).
W roku 2007 przychody osiągane w euro przez spółkę Roda Sp. z o.o. wyniosły 2.661 tys. zł, co stanowi 12,68 % przychodów sprzedaży Grupy Kapitałowej.
W celu zabezpieczania przed ryzykiem spółka Roda Sp. z o.o. zawiera kontrakty wykorzystujące instrument opcji walutowej.

Ryzyko płynności

Z uwagi na charakter działalności Grupy Kapitałowej oraz wysoki poziom istotności zawieranych transakcji dotyczących zakupu nieruchomości lub spółek, które stanowią zdarzenia jednorazowe, istnieje ryzyko wystąpienia przejściowych trudności w zarządzaniu płynnością finansową. W celu uniknięcia tego niekorzystnego zjawiska w Grupie Kapitałowej obowiązują wysokie standardy opracowania planów finansowych. Ponadto Grupa Kapitałowa posiada portfel nieruchomości komercyjnych stanowiących stałe źródło dochodu o atrakcyjnej stopie zwrotu z inwestycji.

Ryzyko związane ze zmianami w otoczeniu prawnym oraz interpretacją przepisów

Przepisy prawa polskiego charakteryzuje zmienność, często związana z ujednolicaniem przepisów krajów Wspólnoty Europejskiej. Na działalność Grupy Kapitałowej najbardziej negatywnie wpływa niestabilność prawa podatkowego oraz prawa handlowego a także związane z tym różnice w ich interpretacji. W konsekwencji może to powodować wystąpienie negatywnych skutków dla działalności, sytuacji finansowej, wyników i perspektyw rozwoju TUP S.A. oraz spółek z jego Grupy Kapitałowej.

10. Informacja o podstawowych towarach, produktach i usługach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i usług (jeżeli są istotne) albo ich grup w sprzedaży emitenta ogółem, a także zmianach w zakresie w danym roku obrotowym oraz informacja o rynkach zbytu z uwzględnieniem podziału na rynku krajowe i zagraniczne oraz informacje o źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji, w towary i usługi, z określeniem uzależnienia od jednego lub więcej odbiorców i dostawców, a w przypadku gdy udział jednego odbiorcy lub dostawcy osiąga co najmniej 10% przychodów ze sprzedaży ogółem – nazwy (firmy) dostawcy lub odbiorcy, jego udział w sprzedaży lub zaopatrzeniu oraz jego formalne powiązania z emitentem

Charakterystykę prowadzonej działalności spółki dominującej w Grupie Kapitałowej TUP oraz spółek zależnych opisano w punkcie 1 niniejszego sprawozdania „Opis organizacji Grupy Kapitałowej”
W poniższej tabeli zaprezentowano ujęcie wartościowe prowadzonej działalności w poszczególnych segmentach rynku w których działają spółki.

Segmenty branżowe - przychody i koszty	Nieruchomości	Budownictwo	Odzież	Usługi telekom.	Pozostałe	
	TUP Property S.A., Kraszewskiego 21 S.A. w likwidacji (dawniej Modena S.A.), Tanis Investments Sp. z o.o.	Euroconstruction Sp. z o.o.	Roda Sp. z o.o.	PHC Sp. z o.o. (w dniu 6 grudnia 2007 r. połączona ze spółką TUP Propoerty S.A.	TUP S.A, Data Logisctic Sp. z o.o., System SL Sp. z o.o., Emper Yacht Sp. z o.o., Modena Park Sp. z o.o.	Razem
Przychody zewnętrzne	9 779	6 874	3 360	684	264	20 961
Sprzedaż do innych segmentów	904	73	-	-	342	1 319
Przychody segmentu razem	**10 683**	**6 947**	**3 360**	**684**	**606**	**22 280**
Koszty operacyjne ogółem	(10 298)	(9 450)	(3 797)	(796)	(8 174)	(32 514)
Wynik na sprzedaży akcji i udziałów w jednostkach powiązanych	-	-	-		(815)	(815)
Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych przez RZiS	-	-	-		50 488	50 488
Wynik ze zbycia i przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	60 821	-	-		-	60 821
Odpis ujemnej / (dodatniej) wartości firmy	703	-	-		-	703
Pozostałe przychody operacyjne	3 537	288	22	-	435	4 283
Pozostałe koszty operacyjne	(215)	(274)	(50)	-	(2 249)	(2 788)
Wynik segmentu	**65 232**	**(2 489)**	**(466)**	**(112)**	**40 292**	**102 457**
Wyłączenia						(59 232)
Nieprzypisane przychody						-
Nieprzypisane koszty						-
Zysk z działalności operacyjnej	**65 232**	**(2 489)**	**(466)**	**(112)**	**40 292**	**43 225**
Przychody finansowe	319	40	6		2 129	2 495
Koszty finansowe	(3 135)	(234)	(1)		(419)	(3 789)
Wyłączenia						(76)
Zysk przed opodatkowaniem	**62 416**	**(2 683)**	**(460)**	**(112)**	**42 002**	**41 856**
Podatek dochodowy	(5 984)	-	(99)		(7 774)	(13 857)
Wyłączenia						12 140
Zysk netto	**56 432**	**(2 683)**	**(559)**	**(112)**	**34 228**	**40 138**

Segmenty branżowe - pozostałe informacje	Nieruchomości	Budownictwo	Odzież	Usługi telekom.	Pozostałe	
	TUP Property S.A., Kraszewskiego 21 S.A. w likwidacji (dawniej Modena S.A.), Tanis Investments Sp. z o.o.	Euroconstruction Sp. z o.o.	Roda Sp. z o.o.	PHC Sp. z o.o. (w dniu 6 grudnia 2007 r. połączona ze spółką TUP Propoerty S.A.	TUP S.A, Data Logisctic Sp. z o.o., System SL Sp. z o.o., Emper Yacht Sp. z o.o., Modena Park Sp. z o.o.	Razem
Aktywa segmentu	289 977	5 379	1 187	-	199 894	496 438
Aktywa nie przypisane / wyłączenia						(189 464)
Aktywa razem	**289 977**	**5 379**	**1 187**	**-**	**199 894**	**306 974**
Zobowiązania segmentu	149 558	6 119	544	-	14 660	170 881
Zobowiązania nie przypisane / wyłączenia						(58 781)
Zobowiązania razem	**149 558**	**6 119**	**544**	**-**	**14 660**	**112 099**
Nakłady na rzeczowe aktywa trwałe i WNiP	155 974	2 115	24	-	16 768	174 887
Nakłady nie przypisane do segmentów / wyłączenia						(55 033)
Nakłady na rzeczowe aktywa trwałe i WNiP razem	**155 974**	**2 115**	**24**	**-**	**16 768**	**119 855**
Amortyzacja	(131)	(269)	(100)	-	(269)	(769)
Amortyzacja nie przypisana do segmentu / wyłączenia						7
Amortyzacja ogółem	**(131)**	**(269)**	**(100)**	**-**	**(269)**	**(762)**

Większość spółek należących do Grupy Kapitałowej TUP kieruje swoją ofertę na rynek Polski.
Spółki GK prowadzące projekty w ramach sektora nieruchomości zajmują się zarówno wynajmem powierzchni jak i także sprzedażą poszczególnych projektów kierując tą ofertę do firm inwestycyjnych i deweloperów zainteresowanych współpracą lub zakupem projektów. Spółki te nie są uzależnione od klientów swoich usług.
Spółka Roda Sp. z o.o. oraz spółka Euroconstruction Sp. z o.o. prowadzą działalność wytwórczą, przy czym spółka Roda Sp. z o.o. kieruje swoją ofertę także na rynki zagraniczne krajów Europejskich, tj. do Włoch i Niemiec. Sprzedaż eksportowa stanowi 79% przychodów ze sprzedaży tej firmy.

Spółka Roda Sp. z o.o. prowadzi usługi szycia z materiałów powierzonych i można stwierdzić, że ich dostawca jest jednocześnie ich odbiorcą.
Znaczącymi odbiorcami usług, których udział w przychodach ze sprzedaży spółki Roda Sp. z o.o. jest wyższy niż 10% są:

- LAUREL GmbH – Niemcy – 29,5 %
- SABATINI SPA - Włochy– 16,1 %
- Firma Prywatna Ferdynand Liera– Polska 11,1%
- HUCKE BERLIN GmbH – Niemcy 10,1 %

Spółka Roda Sp. z o.o. zawarła z w/w spółkami umowy na świadczenie usług szycia.
Umowy podpisywane są sezonowo w zależności od szytego asortymentu (sezon wiosenno- letni i sezon jesienno – zimowy)

Odbiorcami produktów wytwarzanych przez spółkę Euroconstruction Sp. z o.o. są niewielkie firmy budowlane i osoby prywatne.
Wśród znaczących odbiorców, których udział w przychodach ze sprzedaży spółki jest wyższy niż 10% są:
- Polimex Mostostal S.A. – 14,5 %
- Poznańska Spółdzielnia Mieszkaniowa Osiedla Bolesława Chrobrego – 12,4%

11. Informacja o zaciągniętych kredytach z uwzględnieniem terminów ich wymagalności ze szczególnym uwzględnieniem udzielonych jednostkom powiązanym emitenta

Zawarcie umowy kredytowej pomiędzy TUP Property S.A. i Bankiem Zachodnim WBK S.A.

W dniu 15 maja 2007 r. spółka TUP Property S.A. zawarła z Bankiem Zachodnim WBK S.A. umowę o kredyt pomostowy. Kwota kredytu wyniosła 14.000 tys. zł. Kredyt został udzielony na realizację celów inwestycyjnych spółki TUP Property S.A. Kredyt został udzielony do czasu podwyższenia kapitału zakładowego TUP Property S.A. w drodze emisji akcji zaoferowanych jedynemu akcjonariuszowi tj. spółce dominującej TUP S.A. Nie później jednak niż do dnia 31 października 2007 .
TUP Property S.A. zawarła trzy aneksy do niniejszej umowy kredytowej zmieniające wysokość udzielonego kredytu (aneks z dnia 16.07.07 oraz z dnia 1.10.07) oraz termin spłaty (aneks z dnia 1.10.07 i 26.11.07). Zgodnie z aneksem z dnia 1 października 2007 r. kwota udzielonego kredytu ukształtowała się na poziomie 12.100 tys. zł Spłata kredytu zgodnie z zawartym aneksem w dniu 26 listopada 2007 r. nastąpiła w dniu w 20 grudnia 2007 r.

Zawarcie umowy kredytowej pomiędzy TUP S.A. i DZ Bank Polska S.A.

W dniu 17 maja 2007 r. podmiot dominujący TUP S.A. zawarła z bankiem DZ Bank Polska S.A. umowę o krótkoterminowy odnawialny kredyt obrotowy. Kwota kredytu wyniosła 15.000 tys. zł
Spłata kredytu zgodnie z warunkami umowy nastąpiła w dniu 10 listopada 2007 r.

Zawarcie umowy kredytowej pomiędzy Euroconstruction Sp. z o.o. i DZ Bank Polska S.A.

W dniu 17 maja 2007 r. spółka Euroconstruction Sp.z o.o. zawarła z DZ Bank Polska S.A. umowę o długoterminowy, kredyt nieodnawialny. Kwota kredytu wyniosła 2.000 tys. zł. Kredyt został udzielony przeznaczeniem na sfinansowanie zakupu maszyn do produkcji konstrukcji stalowych.

Zawarcie umowy kredytowej pomiędzy TUP Property S.A. i DZ Bank Polska S.A.

W dniu 28 listopada 2008 r. spółka TUP Property S.A. zawarła z DZ Bank Polska S.A. umowę o krótkoterminowy, nieodnawialny kredyt obrotowy. Zgodnie z warunkami umowy kredyt może zostać wykorzystany w polskich złotych do wysokości limitu wynoszącego 20.000 tys. zł Kredyt został udzielony na okres do dnia 30 listopada 2008 r. z przeznaczeniem na sfinansowanie pierwszej raty zakupu nieruchomości w Tychach. Część kredytu w kwocie 11.000 tys. zł została spłacona w dniu 20.02.2008 r.

Zawarcie umowy kredytowej pomiędzy TUP Property S.A i DZ Bank Polska S.A.

W dniu 4 grudnia 2007 r. spółka TUP Property S.A. zawarła z DZ Bank Polska S.A. umowę o długoterminowy kredyt inwestycyjny. DZ Bank Polska S.A. udzielił Spółce kredytu w wysokości 10.451 tys. euro.
Do przeliczenia kwoty kredytu na złotówki przyjęto wynegocjowany kurs 3,61 zł.
Kredyt został udzielony do dnia 30 listopada 2012 r. z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie zakupu nieruchomości w Tychach, stanowiące centrum handlowo – rozrywkowe „City-Point", które wchodzi w skład nabytego portfela nieruchomości komercyjnych.

Zawarcie umowy kredytowej pomiędzy TUP Property S.A. i Bankiem Zachodnim WBK S.A.

W dniu 18 grudnia 2007 r. spółka TUP Property S.A. zawarła z Bankiem Zachodnim WBK S.A. umowę o kredyt inwestycyjny. Wysokość udzielonego kredytu wyniosła 32.000 tys. zł . Spłata kredytu ma nastąpić dnia 30 grudnia 2012 r. Kredyt został udzielony w celu refinansowania zapłaty za nabycie nieruchomości komercyjnych Concorde Investissement S.A. oraz refinansowanie nieruchomości w Katowicach nabytej w czerwcu 2002 r. przez PHC Sp. z o.o.

Spółka TUP S.A. jako jedyny podmiot Grupy Kapitałowej TUP udzielała w 2007 r. następujących pożyczek spółkom zależnym i stowarzyszonym:

- 6 listopada 2007 r. spółce TUP Property S.A. Wysokość pożyczki wyniosła 24.000 tys. zł
- Oprocentowanie: WIBOR RB 1 M + 1,5% marży. Termin wymagalności: 31.12.2012 r.
- 8 sierpnia 2007 r. spółce TUP Property S.A. Wysokość pożyczki wyniosła 500 tys. zł

- Oprocentowanie: WIBOR RB 1M + 1,5% marży. Termin wymagalności: 31.12.2007r.
- Pożyczka została spłacona w terminie.
- 15 lipca 2007 r. spółce TUP Property S.A. Wysokość pożyczki wyniosła 1.200 tys. zł
- Oprocentowanie: WIBOR RB 1M + 2,5% marży. Termin wymagalności 31.12.2009 r.
- 22 maja 2007 r. spółce TUP Property S.A. Wysokość pożyczki wyniosła 500 tys. zł Oprocentowanie: WIBOR 3M + 1% marży. Termin wymagalności: 31.12.2009 r.
- 9 września 2007 r. spółce TUP Property S.A. Wysokość pożyczki wyniosła 1.000 tys. zł Oprocentowanie: WIBOR 3M + 1% marży. Termin wymagalności: 31.12.2007 r.
- Pożyczka została spłacona w terminie.
- 23 lutego 2007 r. spółce TUP Property S.A. Wysokość pożyczki wyniosła 500 tys. zł Oprocentowanie: WIBOR 3M + 1% marży. Termin wymagalności: 31.12.2007r.
    - Pożyczka została spłacona w terminie.
- 23 lutego 2007r. spółce Euroconstruction Sp. z o.o. Wysokość pożyczki wyniosła: 300 tys. zł
- Oprocentowanie: WIBOR 3M + 1% marży. Termin wymagalności: 31.12. 2008 r.
- 22 lutego 2007 r. spółce PHC Sp. z o.o. Wysokość pożyczki wyniosła: 1.800 tys. zł Oprocentowanie: WIBOR 3M + 1% marży. Termin wymagalności: 31.12.2008 r.
    - Pożyczka została spłacona w dniu 31.10.2007 r.
- 16 lutego 2007 r. spółce PHC Sp. z o.o. Wysokość pożyczki wyniosła: 450 tys. zł
    - Oprocentowanie: WIBOR 3M + 1% marży. Termin wymagalności:31.12.2008 r.
    - Pożyczka została spłacona w dniu 31.10.2007 r.

Pożyczki udzielone przez TUP S.A. podmiotom pozostałym:

- 18 września 2007 r. spółce Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Inżynieryjnych S.A. Wysokość pożyczki wyniosła 53 tys. zł Oprocentowanie: WIBOR 3M + 2,5% marży. Termin wymagalności 31.12.2007 r.
- 18 lipca 2007 r. spółce PAGI S.A. Wysokość pożyczki wyniosła 53 tys. zł. Oprocentowanie: WIBOR RB 1M + 2,5% marży. Termin wymagalności: 31.12.2007r.
- Pożyczka została spłacona w terminie

Spółki zależne i powiązane oraz podmioty pozostałe nie zawierały ze sobie wzajemnie w 2007 r. umów pożyczek.

12. Informacja o udzielonych gwarancjach i poręczeniach ze szczególnym uwzględnieniem udzielonych jednostkom powiązanym emitenta

W roku 2007 r. TUP S.A. była jedynym podmiotem z Grupy Kapitałowej, który udzielił poręczeń spółkom zależnym. Pozostałe podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej TUP nie były stroną w umowach dotyczących poręczeń lub gwarancji.

TUP S.A. udzielił następujących poręczeń:

- W dniu 8 listopada 2006 r. TUP S.A. udzieliła spółce Euroconstruction Sp. z o.o. poręczenia wekslowego stanowiące zabezpieczenie kredytu w rachunku bieżącym do kwoty 1.000 tys. zł- udzielonego przez DZ Bank Polska S.A. Poręczenie obowiązuje do dnia 8 listopada 2009 r. Poręczenie zostało udzielone do kwoty 2.000 tys. zł

- W dniu 17 maja 2007 r. TUP S.A. udzieliła spółce Euroconstruction Sp. z o.o. poręczenia dla weksla wystawionego ‘in blanco’ stanowiącego zabezpieczenie spłaty kredytu długoterminowego w kwocie 2.000 tys. zł - udzielonego przez DZ Bank Polska S.A. Poręczenie obowiązuje do dnia 31 grudnia 2015 r. i zostało udzielone do kwoty 6.000 tys. zł

- W dniu 28 listopada 2007 r. TUP S.A. udzieliła spółce TUP Property S.A. poręczenia weksla własnego ‘in blanco’, jako zabezpieczenie spłaty krótkoterminowego, nieodnawialnego kredytu w kwocie 20.000 tys. zł udzielonego przez DZ Bank Polska S.A. Poręczenie obowiązuje do dnia 30 listopada 2011 r. i zostało udzielone do kwoty 40.000 tys. zł

- W dniu 4 grudnia 2007 r. TUP S.A. udzieliła spółce TUP Property S.A. poręczenia weksla własnego ‘in blanco’ jako zabezpieczenie spłaty kredytu długoterminowego inwestycyjnego w kwocie nie wyższej niż równowartość w pln kwoty 10.452 tys. eur udzielonego przez DZ Bank

Polska S.A. Poręczenie obowiązuje do dnia 30 listopada 2015 r. i zostało udzielone do kwoty 20.900 tys. euro.

13. Ocena dotycząca zarządzania zasobami finansowymi ze szczególnym uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań jakie emitent podjął lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom.

Według opinii Zarządu zarządzanie zasobami finansowymi prowadzone jest właściwie. Nie istnieją przesłanki wskazujące na utratę wiarygodności wobec partnerów, z którymi współpracuje Grupa Kapitałowa a także wobec potencjalnych kontrahentów. Tym samym Grupa Kapitałowa TUP. nie traci możliwości do swobodnego funkcjonowania na rynku i może realizować zamierzenia inwestycyjne.
W roku 2007 w stosunku do 2006 r. Grupa Kapitałowa znacznie zwiększyła wartość kapitału pracującego. Wzrost ten informuje o utrzymywaniu się dobrej pozycji finansowej. Wskaźnik ogólnego zadłużenia zarówno w 2007 jak i w 2006 r. kształtował się na zbliżonym poziomie.
Spółki z Grupy Kapitałowej są zdolne do regulowania kredytów, pożyczek i zobowiązań zgodnie z warunkami umów i ustaleniami z kontrahentami.

	2007	2006
Wskaźnik bieżącej płynności (aktywa bieżące/pasywa bieżące)	2,43	1,84
Kapitał pracujący (aktywa obrotowe – zobowiązania krótkoterminowe)	48.191	13.652
Wskaźnik ogólnego zadłużenia (%) (zobowiązania ogółem/aktywa ogółem)	36,52	38,77

14.Opis transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli jednorazowa lub łączna wartość transakcji zawartych przez dany podmiot powiązany w okresie od początku roku obrotowego przekracza wyrażoną w złotych polskich równowartość kwoty 500 tys. euro

Transakcje zawierane w ramach Grupy Kapitałowej opierają się głównie na udzielonych pożyczkach na podstawie zawartych umów lub obejmowaniu nowopowstałych udziałów lub akcji.
Transakcje te zostały opisane w punkcie 7 i 11 niniejszego raportu.
Ponadto w styczniu 2007r. TUP S.A. uregulowała zobowiązanie w kwocie 6.331 tys. zł. wobec Pani Elżbiety Moritz tytułem umowy sprzedaży udziałów w spółce PHC nabytych w grudniu 2006 roku. Pani Elżbieta Moritz jest żoną Pana Lesława Moritz – Przewodniczącego Rady Nadzorczej TUP S.A.
W roku 2007 spółka PHC., spłaciła zobowiązanie z tytułu udzielonej pożyczki w kwocie 12.983 tys. zł (powiększoną o bieżące odsetki) do Pani Elżbiety Moritz. Przedmiotowy dług istniał w momencie zakupu spółki PHC przez TUP S.A. i w części stanowiącej kwotę 4.024 tys. zł był wymagalny w 2007 roku, natomiast pozostała kwota 8.959 tys. zł. wymagalna w 2011 roku została spłacona przed terminem.

15. 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 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	2,8
3.	Miasteczko Siewierz	Projekt związany z zakupem nieruchomości położonej w aglomeracji katowickiej i budową ekologicznego miasteczka.	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.

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

W związku z przeprowadzeniem w grudniu 2007 r. wyceny nieruchomości inwestycyjnych Grupy Kapitałowej do wartości rynkowych zgodnie z MSR-40 „ Nieruchomości inwestycyjne", zgodnie z najlepszą wiedzą, Zarząd TUP S.A. dokonał zmiany prognozy wyników finansowych Grupy Kapitałowej za rok 2007. W związku z tym w prognozie opublikowanej raportem bieżącym numer 117/2007 wartość prognozowanego zysku netto wzrosła z kwoty 28.000 tys. zł do kwoty 40.000 tys. zł.
Szczegółowe zestawienie zmian zaprezentowano sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej.

17. Ocena możliwości realizowania zamierzeń inwestycyjnych w tym inwestycji kapitałowych w porównaniu do wielkości posiadanych środków z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności

Zamierzenia inwestycyjne Grupy Kapitałowej na rok 2008 związane są z kontynuowaniem rozpoczętych projektów, które były także przedstawiane jako cele emisyjne w związku z emisją akcji serii F spółki TUP S.A.
Grupa Kapitałowa będzie realizować planowane inwestycje ze środków uzyskanych z emisji oraz z wykorzystaniem dodatkowych zewnętrznych źródeł finansowania a także z uwzględnieniem środków uzyskanych ze sprzedaży projektu Modena Park.

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 nieruchomość z 8.152,17 m^2 uzyskała 8.847,57m^2 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.

18. Charakterystyka wewnętrznych i zewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej TUP oraz perspektywy i kierunki rozwoju

Do czynników zewnętrznych istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej TUP należą:

- Wskaźniki makroekonomiczne

  Z punktu widzenia Grupy Kapitałowej do wskaźników wpływających na rozwój oraz osiągane wyniki finansowe należy zakwalifikować: wartość produktu krajowego brutto, inflację, stopę bezrobocia.

- Koniunktura gospodarcza w budownictwie

  Istotna z punktu widzenia spółek realizujących projekty w ramach rynku nieruchomości, a także z punktu widzenia spółek działających w segmencie budowlanym dostarczających konstrukcji stalowych oraz realizujących inne przedsięwzięcia budowlane.

- Sytuacja na rynku nieruchomości

  Sytuacja na rynku nieruchomości związana jest m.in. z rozwojem gospodarczym. Rozwój ten pozytywnie wpływa na napływ kapitału zagranicznego, otwieranie nowych przedsiębiorstw, co z kolei znajduje odzwierciedlenie na rynku nieruchomości w zakresie zapotrzebowania na nowoczesne powierzchnie biurowe oraz powierzchnie inwestycyjne.
  Na sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowych znaczny wpływ wywiera dostępność kredytów mieszkaniowych oraz ich niskie oprocentowanie. Wysoki popyt na mieszkania przy wciąż niskiej podaży powoduje natomiast wzrost cen powierzchni mieszkalnych.

- Zmiany legislacyjne

  Zmienność przepisów prawnych oraz częsta rozbieżność w ich interpretacji mogą powodować trudności w zawieraniu umów, a także niekorzystnie wpływać na sferę podatkową Grupy Kapitałowej.

- Kursy walut

  Z punktu widzenia Spółek z Grupy Kapitałowej największy wpływ na realizowane transakcje oraz realizację sprzedaży na rynek europejski ma poziom wahań kursu złotego w stosunku do euro. Dotyczy to w szczególności spółki Roda Sp. z o.o., która szyje odzież na zlecenie firm europejskich oraz spółek których transakcje zakupu nieruchomości wyceniane są w walucie euro.

- Konkurencja krajowa i zagraniczna

  Silna konkurencja na wszystkich rynkach, na których działają spółki z Grupy Kapitałowej może negatywnie wpływać na poziom osiąganej rentowności oraz hamować realizację podejmowanych przedsięwzięć

Czynniki wewnętrzne istotne dla rozwoju Grupy Kapitałowej są następujące:

- Finalizacja sprzedaży projektu Modena Park

  Zawarcie ostatecznych umów sprzedaży projektu Modena Park będzie jednym z czynników umożliwiających realizację przyjętych założeń inwestycyjnych lub podjęcie nowych

- Efektywne zarządzanie spółkami z Grupy Kapitałowej

  Wpływa w znaczący sposób na osiągnięcie oczekiwanych rezultatów finansowych, pozwala rozwijać działalność spółek oraz stawać się bardziej konkurencyjnymi na rynku

- Optymalne wykorzystanie posiadanych nieruchomości

  Czynnik ten jest istotny ze względu na to, że Grupa Kapitałowa posiada nieruchomości w na terenie całego kraju w atrakcyjnych miejscach, często w sąsiedztwie głównych dróg.

- Wycena projektów oraz nowych przedsięwzięć

  Indywidualne podejście do nowych projektów oraz dokonywanie i zlecanie rzetelnych i niezależnych wycen będzie korzystnie wpływać na rozwój Grupy Kapitałowej. Umożliwi to w połączeniu z monitoringiem rynku znalezienie spółek których rewitalizacja przyniesie wymierne korzyści dla działalności Grupy Kapitałowej w tym zdywersyfikuje obszary biznesowe w spółek, które tworzą obecnie Grupę Kapitałową TUP.

Kierunkami rozwoju Grupy Kapitałowej TUP zgodnie z przyjętą strategią działalności związaną z rewitalizacją i rozwojem spółek oraz zakładaną możliwością sprzedaży oraz zakupu podmiotów gospodarczych są:

- Umacnianie pozycji rynkowej spółek z Grupy Kapitałowej
- Realizacja akwizycji nowych spółek w atrakcyjnych inwestycyjnie obszarach działalności
- Dalsza dywersyfikacja prowadzonych działalności
- Rozwój działalności w ramach sektora nieruchomości w tym wynajem i sprzedaż powierzchni magazynowych, biurowych a także mieszkaniowych.

19. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik za dany rok obrotowy z określeniem stopnia wpływu tych czynników lub nietypowych zdarzeń na osiągnięty wynik

Istotnym czynnikiem wpływającym na wynik Grupy Kapitałowej jest fluktuacja oczekiwanych stóp zwrotu z inwestycjach w nieruchomości komercyjne oraz koniunktura w budownictwie mieszkaniowym.

20. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania emitenta i GK

W 2007 r. w Grupie Kapitałowej TUP nie dokonano zmian w podstawowych zasadach zarządzania spółką dominującą i spółkami z Grupy Kapitałowej. W sposobie zarządzania Grupą Kapitałową i emitentem Zarząd dąży się do zachowania przejrzystego dla akcjonariuszy modelu biznesowego, w którym spółki odpowiedzialne są za prowadzenie poszczególnych rodzajów działalności lub realizację konkretnych przedsięwzięć.
Ten sposób zarządzania Grupą Kapitałową zdaniem osób Zarządzających w sposób czytelny i przejrzysty zapewni odczytanie wyników finansowych oraz pozwoli na zachowanie kontroli nad poszczególnymi podmiotami zależnymi.

21. Zmiany w składzie osób zarządzających i nadzorujących emitenta w ciągu ostatniego roku obrotowego, zasady dotyczące powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz uprawnienia osób zarządzających w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji

Na przestrzeni roku 2007 Zarząd TUP S.A – spółki dominującej w Grupie Kapitałowe TUP S.A. pracował w niezmienionym składzie:

Zarząd:
Robert Jacek Moritz – Prezes Zarządu

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.
Nie istnieją szczególne uprawnienia osób zarządzających obejmujące prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji.

22. 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 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 łączne (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 łączne (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. wynajęła mieszkanie służbowe w Warszawie dla Prezesa Zarządu Spółki.

23. Umowy zawarte między emitentem a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny

Emitent nie zawarł umów z osobami zarządzającymi, które przewidywałyby rekompensatę w przypadku rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny.

24. 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 z nich oddzielnie)

Osobami nadzorującymi lub zarządzającymi, które posiadały akcje/udziały emitenta/jednostek zależnych byli na dzień 31 grudnia 2007 r.:

- Prezes Zarządu TUP S.A. – Robert Jacek Moritz
  Prezes Zarządu na dzień 31 grudnia 2007 r. posiadał 78.706 akcji spółki TUP S.A.
  Wartość nominalna posiadanych akcji wynosi: 78.706 zł
- Przewodniczący Rady Nadzorczej TUP S.A. – Lesław Aleksander Moritz wraz z żoną Elżbietą Moritz
  Przewodniczący Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2007 r. posiadał wraz z żoną 1.387.620 akcji spółki TUP S.A.
  Wartość nominalna posiadanych akcji wynosi: 1.387.620 zł

25. 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 WZ

Lp	Nazwa podmiotu	Liczba Akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym	Udział w ogólnej liczbie głosów
1.	Hlamata Holdings Limited z siedziba 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%**

26. Informacje 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.

27. Wskazanie ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych oraz ograniczeń w zakresie wykonywania prawa głosu

W dniu 28 sierpnia 2007 r. kluczowi akcjonariusze Spółki TUP S.A. 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 przekaże do publicznej wiadomości w formie raportu bieżącego.

28. Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych

W 2007 r. podobnie jak w roku poprzednim podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych w Grupie Kapitałowej TUP była spółka Sarnowski&Wiśniewski Spółka Audytorska Sp. z o.o.
TUP S.A. zawarła umowę dotyczącą badania i oceny jednostkowego i konsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2007 w dniu 7 grudnia 2007 r.
Łączna wysokość wynagrodzenia wynikającego z umowy ze spółką audytorską należnego lub wypłaconego z tytułu badania i przeglądu sprawozdania finansowego dotyczącego roku obrotowego wyniosła 39 tys. zł
(Łączna wartość wynagrodzenia w roku 2006 wyniosła 28,8 tys. zł)
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 za świadczone usługi za rok 2007 wyniosło 54 tys. zł

Podpisy Zarządu:

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu