

# PROSPEKT EMISYJNY



**TUP S.A.**

**Prospekt emisyjny sporządzony w związku z publiczną ofertą 5.500.000  
nowo emitowanych akcji zwykłych na okaziciela serii F  
oraz ubieganiem się o dopuszczenie do obrotu  
na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.  
1.377.120 akcji zwykłych na okaziciela serii D,  
do 5.500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii F  
oraz do 5.500.000 praw do akcji serii F**

Prospekt został zatwierdzony przez KNF w dniu 12 września 2007 r.

## SPIS TREŚCI

<b>CZĘŚĆ I – PODSUMOWANIE</b> .....	<b>7</b>
<b>1 ZARZĄD, KIEROWNICTWO WYŻSZEGO SZCZEBLA ORAZ DORADCY I BIEGLI REWIDENCI EMITENTA</b> .....	<b>7</b>
1.1 ZARZĄD EMITENTA ORAZ KIEROWNICTWO WYŻSZEGO SZCZEBLA .....	7
1.2 RADA NADZORCZA EMITENTA.....	7
1.3 DORADCY I BIEGLI REWIDENCI.....	7
1.3.1 Doradcy.....	7
1.3.2 Biegli rewidenci .....	8
<b>2 INFORMACJE DOTYCZĄCE EMITENTA</b> .....	<b>8</b>
2.1 PODSTAWOWE INFORMACJE O EMITENCIE .....	8
2.2 HISTORIA I ROZWÓJ EMITENTA.....	8
2.2.1 Rewitalizacja firmy CJ International Ltd. Sp. z o.o.....	9
2.2.2 Rewitalizacja zakładów odzieżowych Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) .....	9
2.3 ZARYS OGÓLNY DZIAŁALNOŚCI EMITENTA .....	9
2.3.1 Podstawowe produkty, towary i usługi spółek z Grupy Kapitałowej Emitenta .....	10
2.4 WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ .....	10
2.5 PROGNOZY WYNIKÓW.....	11
2.6 PRACOWNICY EMITENTA I GRUPY KAPITAŁOWEJ TUP S.A. ....	11
2.7 ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE.....	11
2.8 TRANSAKCJE Z POWIĄZANYMI STRONAMI .....	12
<b>3 INFORMACJE DOTYCZĄCE OFERTY AKCJI SERII F I DOPUSZCZANIA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU NA RYNKU REGULOWANYM</b> .....	<b>12</b>
3.1 WARUNKI OFERTY I WIELKOŚĆ EMISJI .....	12
3.2 TERMINY OFERTY I PROCEDURA SKŁADANIA ZAPISÓW.....	13
3.3 CENA AKCJI SERII F .....	13
3.4 SPOSÓB I TERMINY WNOŠZENIA WPLAT NA AKCJE SERII F .....	14
3.5 ZASADY PRZYDZIAŁU AKCJI SERII F.....	14
<b>4 KOSZTY EMISJI</b> .....	<b>15</b>
<b>5 ROZWODNIENIE</b> .....	<b>15</b>
<b>6 CELE EMISJI</b> .....	<b>15</b>
<b>7 CZYNNIKI RYZYKA</b> .....	<b>18</b>
7.1 CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM, W JAKIM EMITENT I GRUPA KAPITAŁOWA PROWADZĄ DZIAŁALNOŚĆ .....	18
7.2 CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE BEZPOŚREDNIO Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA I GRUPY KAPITAŁOWEJ .....	18
7.3 CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OFEROWANYMI LUB DOPUSZCZANYMI DO OBROTU PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI .....	19
<b>8 INFORMACJE DODATKOWE</b> .....	<b>19</b>
8.1 KAPITAŁ ZAKŁADOWY .....	19
8.2 DOKUMENTY DOSTĘPNE DO WGLĄDU .....	20
<b>CZĘŚĆ II – CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z EMITENTEM I GRUPĄ KAPITAŁOWĄ ORAZ PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI EMITENTA</b> .....	<b>21</b>
<b>1 Czynniki ryzyka</b> .....	<b>21</b>
1.1 CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM, W JAKIM EMITENT I GRUPA KAPITAŁOWA PROWADZĄ DZIAŁALNOŚĆ .....	21
1.1.1 Ryzyko związane ze zmianą przepisów prawnych oraz zmianą ich interpretacji .....	21
1.1.2 Ryzyko związane z możliwością wykorzystywania istniejących przepisów do sabotowania inwestycji .....	21
1.1.3 Ryzyko konkurencji .....	21
1.1.4 Ryzyko związane z koniunkturą gospodarczą w Polsce.....	21
1.1.5 Ryzyko wystąpienia nieprzewidywalnych zdarzeń.....	21
1.2 CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE BEZPOŚREDNIO Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA I GRUPY KAPITAŁOWEJ .....	22
1.2.1 Ryzyka związane z inwestycjami realizowanymi na rynku nieruchomości .....	22
1.2.2 Ryzyko związane z odmienną interpretacją sposobu liczenia kadencji Rady Nadzorczej i Zarządu Emitenta .....	23
1.2.3 Ryzyko związane z niektórymi umowami pożyczek udzielonych przez Emitenta spółkom z jego Grupy Kapitałowej.....	23
1.2.4 Ryzyko związane z posiadaniem przez Emitenta jednoosobowego Zarządu .....	24
1.2.5 Ryzyko niewielkiego stopnia zaawansowania rozmów związanych z projektami wskazanymi w celu nr 5 „Inne projekty inwestycyjne” w pkt 3.4 Dokumentu Ofertowego „Przesłanki Oferty i opis wykorzystania wpływów pieniężnych” .....	24
1.3 CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OFEROWANYMI LUB DOPUSZCZANYMI DO OBROTU PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI .....	24
1.3.1 Ryzyko zaskarżenia uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego .....	24
1.3.2 Ryzyko niedojsścia emisji Akcji Serii F do skutku.....	24
1.3.3 Ryzyko związane z notowaniem Praw do Akcji .....	24
1.3.4 Ryzyko wahań kursu i ograniczonej płynności obrotu papierami wartościowymi .....	25
1.3.5 Ryzyko związane z odmową dopuszczenia papierów wartościowych do obrotu giełdowego .....	25

1.3.6	Ryzyko związane z opóźnieniem we wprowadzaniu Akcji Serii F do obrotu na GPW .....	25
1.3.7	Ryzyko zawieszenia obrotu akcjami lub ich wykluczenia z obrotu na GPW .....	25
1.3.8	Ryzyka związane z sankcjami administracyjnymi nakładanymi przez Komisję .....	26
1.3.9	Ryzyko związane z możliwością przedłużenia terminu do zapisywania się na Akcje Serii F .....	26
1.3.10	Ryzyko wynikające z art. 16, 17 oraz 18 Ustawy o ofercie publicznej .....	26
1.3.11	Ryzyko związane z odstąpieniem i odwołaniem Oferty Akcji Serii F .....	27
1.3.12	Ryzyko związane z odmową przyjmowania deklaracji nabycia Akcji Serii F oraz zapisów na Akcje Serii F w Transzy Instytucjonalnej ..	27
1.3.13	Ryzyko wysokiej stopy redukcji zapisów .....	27
1.3.14	Ryzyko niezastosowania preferencji w przydziale w związku z niedostarczeniem w terminie zaświadczenia .....	27
<b>CZĘŚĆ III – DOKUMENT REJESTRACYJNY .....</b>		<b>28</b>
<b>1</b>	<b>Osoby odpowiedzialne za informacje zamieszczone w Prospekcie .....</b>	<b>28</b>
1.1	TUP S.A. z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE .....	28
1.2	DOM MAKLESKI BZ WBK S.A. z SIEDZIBĄ W POZNANIU .....	28
1.3	BANK ZACHODNI WBK S.A. z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU .....	28
1.4	KANCELARIA PRAWNA PISZCZ I WSPÓLNICY SPÓŁKA KOMANDYTOWA z SIEDZIBĄ W POZNANIU .....	29
<b>2</b>	<b>Biegli rewidenci .....</b>	<b>29</b>
2.1	BADANIE SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH ZA ROK 2004.....	29
2.2	BADANIE SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH ZA ROK 2005.....	29
2.3	BADANIE SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH ZA ROK 2006.....	29
2.4	ZMIANY BIEGLYCH REWIDENTÓW DOKONANE PRZEZ EMITENTA .....	29
<b>3</b>	<b>Wybrane dane finansowe Emitenta i Grupy Kapitałowej .....</b>	<b>30</b>
3.1	WYBRANE DANE FINANSOWE EMITENTA .....	31
3.2	WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ .....	32
<b>4</b>	<b>Informacje o Emitencie i Grupie Kapitałowej .....</b>	<b>32</b>
4.1	HISTORIA I ROZWÓJ EMITENTA .....	32
4.1.1	Statutowa i handlowa nazwa Emitenta .....	32
4.1.2	Miejsce rejestracji Emitenta oraz numer rejestracyjny .....	32
4.1.3	Data utworzenia Emitenta .....	33
4.1.4	Siedziba i forma prawna Emitenta, przepisy prawa, na podstawie których i zgodnie z którymi działa Emitent, kraj siedziby oraz adres i numer telefonu jego siedziby .....	33
4.1.5	Istotne zdarzenia w rozwoju gospodarczym Emitenta i Grupy Kapitałowej .....	33
4.1.6	Rewitalizacja firmy CJ International Ltd. Sp. z o.o. ....	35
4.1.7	Rewitalizacja zakładów odzieżowych Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) .....	35
4.2	INWESTYCJE EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ .....	36
4.2.1	Opis głównych inwestycji .....	36
4.2.2	Opis obecnie prowadzonych i planowanych inwestycji Emitenta i jego Grupy Kapitałowej .....	40
4.2.3	Opis przyszłych inwestycji, co do których organy zarządzające Emitenta podjęły wiążące już zobowiązania .....	40
<b>5</b>	<b>Zarys ogólny działalności Emitenta i Grupy Kapitałowej .....</b>	<b>41</b>
5.1	DZIAŁALNOŚĆ PODSTAWOWA .....	41
5.1.1	Opis i główne czynniki charakteryzujące podstawowe obszary działalności oraz rodzaj prowadzonej przez Emitenta działalności operacyjnej .....	41
5.1.2	Podstawowe kategorie sprzedawanych produktów, towarów i usług Emitenta oraz spółek z Grupy Kapitałowej .....	41
5.1.3	Sezonowość produkcji Emitenta i Grupy Kapitałowej .....	44
5.1.4	Nowe produkty i usługi. Zakres informacji dla spółek rozpoczynających działalność gospodarczą (start-up) zgodnie z rekomendacją CESR w sprawie spójnej implementacji Rozporządzenia Komisji Europejskiej nr 809/2004 o prospekcie .....	44
5.2	GLÓWNE RYNKI, NA KTÓRYCH EMITENT PROWADZI DZIAŁALNOŚĆ .....	45
5.2.1	Rynki, na których Emitent prowadzi działalność .....	45
5.2.2	Struktura przychodów ze sprzedaży produktów i usług Emitenta oraz Grupy Kapitałowej .....	51
5.3	CZYNNIKI NADZWYCZAJNE MAJĄCE WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ PODSTAWOWĄ I RYNKI, NA KTÓRYCH SPÓŁKA FUNKCJONUJE .....	54
5.4	PODSUMOWANIE PODSTAWOWYCH INFORMACJI DOTYCZĄCYCH UZALEŻNIENIA EMITENTA OD PATENTÓW LUB LICENCJI, UMÓW PRZEMYSŁOWYCH, HANDLOWYCH LUB FINANSOWYCH ALBO OD NOWYCH PROCESÓW PRODUKCYJNYCH .....	54
5.4.1	Uzależnienie od patentów lub licencji .....	54
5.4.2	Uzależnienie od umów przemysłowych, handlowych lub finansowych .....	54
5.4.3	Inne umowy mające najistotniejszy wpływ na działalność lub rentowność Emitenta .....	54
5.4.4	Uzależnienie od nowych procesów .....	54
5.5	ZAŁOŻENIA ODNOŚNIE DO WSZELKICH OŚWIADCZEŃ EMITENTA DOTYCZĄCYCH JEGO POZYCJI KONKURENCYJNEJ .....	54
<b>6</b>	<b>Struktura organizacyjna .....</b>	<b>54</b>
6.1	OPIS GRUPY KAPITAŁOWEJ ORAZ MIEJSCA EMITENTA W TEJ GRUPIE .....	54
6.2	WYKAZ ISTOTNYCH PODMIOTÓW ZALEŻNYCH EMITENTA .....	56
<b>7</b>	<b>Środki trwałe .....</b>	<b>57</b>
7.1	INFORMACJE DOTYCZĄCE JUŻ ISTNIEJĄCYCH LUB PLANOWANYCH ZNACZĄCYCH RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH, W TYM DZIERŻAWIONYCH NIERUCHOMOŚCI ORAZ JAKICHKOLWIEK OBciążEŃ USTANOWIONYCH NA TYCH AKTYWACH .....	57

7.1.1	Rzeczowe aktywa trwale Emitenta i Grupy Kapitałowej .....	57
7.1.2	Opis nieruchomości Emitenta i Grupy Kapitałowej .....	58
7.1.3	Opis planów inwestycyjnych Emitenta i Grupy Kapitałowej w środki trwałe .....	69
<b>7.2</b>	<b>OPIS ZAGADNIENI I WYMOGÓW ZWIĄZANYCH Z OCHRONĄ ŚRODOWISKA, KTÓRE MOGĄ MIEĆ WPLYW NA WYKORZYSTANIE PRZEZ EMITENTA RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH.....</b>	<b>70</b>
<b>8</b>	<b>Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej Emitenta i Grupy Kapitałowej .....</b>	<b>70</b>
<b>8.1</b>	<b>SYTUACJA FINANSOWA EMITENTA I GRUPY KAPITAŁOWEJ .....</b>	<b>70</b>
8.1.1	Ocena rentowności Emitenta i Grupy Kapitałowej .....	73
8.1.2	Wielkość i struktura aktywów obrotowych Emitenta i Grupy Kapitałowej .....	75
8.1.3	Wskaźniki sprawności zarządzania Emitenta i Grupy Kapitałowej .....	76
<b>8.2</b>	<b>WYNIK OPERACYJNY EMITENTA I GRUPY KAPITAŁOWEJ.....</b>	<b>77</b>
8.2.1	Czynniki mające istotny wpływ na wynik działalności Emitenta i Grupy Kapitałowej .....	77
8.2.2	Przyczyny znaczących zmian w sprzedaży netto lub przychodach netto Emitenta i Grupy Kapitałowej .....	79
8.2.3	Czynniki makroekonomiczne, które bezpośrednio lub pośrednio mają wpływ na działalność Emitenta i Grupy Kapitałowej.....	80
<b>9</b>	<b>Zasoby kapitałowe Emitenta i Grupy Kapitałowej.....</b>	<b>81</b>
<b>9.1</b>	<b>ŹRÓDŁA KAPITAŁU EMITENTA I GRUPY KAPITAŁOWEJ.....</b>	<b>83</b>
9.1.1	Ocena struktury kapitałów i zadłużenia Emitenta i Grupy Kapitałowej .....	83
9.1.2	Ocena płynności Emitenta i Grupy Kapitałowej .....	84
<b>9.2</b>	<b>WYJAŚNIENIE ŹRÓDEŁ I KWOT ORAZ OPIS PRZEPŁYWÓW ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH EMITENTA I GRUPY KAPITAŁOWEJ.....</b>	<b>85</b>
9.2.1	Wyjaśnienie źródeł i kwot oraz opis przepływów środków pieniężnych Emitenta .....	85
9.2.2	Wyjaśnienie źródeł i kwot oraz opis przepływów środków pieniężnych Grupy Kapitałowej .....	86
<b>9.3</b>	<b>INFORMACJE NA TEMAT POTRZEB KREDYTOWYCH ORAZ STRUKTURY FINANSOWANIA EMITENTA I GRUPY KAPITAŁOWEJ .....</b>	<b>87</b>
<b>9.4</b>	<b>INFORMACJE NA TEMAT JAKIKOLWIEK OGRANICZEŃ W WYKORZYSTYWANIU ZASOBÓW KAPITAŁOWYCH, KTÓRE MIAŁY LUB MOGŁYBY MIEĆ BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO ISTOTNY WPLYW NA DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNĄ EMITENTA I GRUPY KAPITAŁOWEJ .....</b>	<b>88</b>
<b>9.5</b>	<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH ŹRÓDEŁ FUNDUSZY POTRZEBNYCH DO ZREALIZOWANIA ZOBOWIĄZAŃ PRZEDSTAWIONYCH W POZYCZACH 4.2.3 I 7.1 .....</b>	<b>89</b>
<b>10</b>	<b>Badania i rozwój, patenty i licencje .....</b>	<b>89</b>
<b>10.1</b>	<b>OPIS STRATEGII BADAWCZO-ROZWOJOWEJ EMITENTA ZA POPRZEDNIE 3 LATA WRAZ Z KWOTAMI WYDATKOWANYMI NA DZIAŁANIA BADAWCZO-ROZWOJOWE SPONSOROWANE PRZEZ EMITENTA .....</b>	<b>89</b>
<b>10.2</b>	<b>PATENTY, LICENCJE, ZNAKI TOWAROWE EMITENTA I GRUPY KAPITAŁOWEJ .....</b>	<b>89</b>
<b>11</b>	<b>Informacje o tendencjach .....</b>	<b>89</b>
<b>11.1</b>	<b>WYSTĘPUJĄCE TENDENCJE W PRODUKCJI, SPRZEDAŻY I ZAPASACH ORAZ KOSZTACH I CENACH SPRZEDAŻY .....</b>	<b>89</b>
<b>11.2</b>	<b>INFORMACJE NA TEMAT ZNANYCH TENDENCJI, NIEPEWNYCH ELEMENTÓW, ŻAŻAŃ, ZOBOWIĄZAŃ LUB ZDARZEŃ, KTÓRE WEDLE WSZELKIEGO PRAWDOPODOBIEŃSTWA MOGĄ MIEĆ WPLYW NA PERSPEKTYWY EMITENTA .....</b>	<b>90</b>
<b>12</b>	<b>Prognozy wyników lub wyniki szacunkowe.....</b>	<b>90</b>
<b>12.1</b>	<b>ZAŁOŻENIA DO PROGNOZ WYNIKÓW FINANSOWYCH GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA.....</b>	<b>90</b>
<b>12.2</b>	<b>PROGNOZY GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA .....</b>	<b>91</b>
<b>12.3</b>	<b>OPINIA BIEGŁEGO REWIDENTA ZE SPRAWDZENIA WYBRANYCH ELEMENTÓW PROGNOZOWANYCH INFORMACJI FINANSOWYCH .....</b>	<b>92</b>
<b>12.4</b>	<b>OŚWIADCZENIE NA TEMAT AKTUALNOŚCI INNYCH OPUBLIKOWANYCH PROGNOZ FINANSOWYCH .....</b>	<b>93</b>
<b>13</b>	<b>Organy administracyjne, zarządzające i nadzorcze oraz osoby zarządzające wyższego szczebla .....</b>	<b>93</b>
<b>13.1</b>	<b>IMIIONA I NAZWISKA, ADRESY MIEJSCA PRACY W RAMACH EMITENTA, CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ ORAZ OSÓB ZAJMUJĄCYCH STANOWISKA KIEROWNICZE WYŻSZEGO SZCZEBLA, KTÓRE MAJĄ ZNACZENIE DLA STWIERDZENIA, ŻE EMITENT POSIADA STOSOWNĄ WIEDZĘ I DOŚWIADCZENIE DO ZARZĄDZANIA SWOJĄ DZIAŁALNOŚCIĄ .....</b>	<b>93</b>
13.1.1	Zarząd Emitenta .....	93
13.1.2	Rada Nadzorcza Emitenta .....	94
13.1.3	Osoby na stanowiskach kierowniczych wyższego szczebla .....	98
<b>13.2</b>	<b>KONFLIKT INTERESÓW.....</b>	<b>101</b>
13.2.1	Potencjalne konflikty interesów osób będących członkami Zarządu i Rady Nadzorczej oraz osób zajmujących stanowiska kierownicze wyższego szczebla z ich prywatnymi interesami lub innymi obowiązkami .....	101
13.2.2	Umowy i porozumienia ze znaczącymi akcjonariuszami, klientami, dostawcami lub innymi osobami, na mocy których członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz osoby zajmujące stanowiska kierownicze wyższego szczebla zostały wybrane do pełnienia funkcji w tych organach.....	101
13.2.3	Ograniczenia uzgodnione przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej lub osób na stanowiskach kierowniczych wyższego szczebla w zakresie zbycia w określonym czasie posiadanych przez nich papierów wartościowych Emitenta .....	101
<b>14</b>	<b>Wynagrodzenia i inne świadczenia.....</b>	<b>102</b>
<b>14.1</b>	<b>WYSOKOŚĆ WYPŁACONYCH W 2006 ROKU PRZEZ EMITENTA ORAZ JEGO PODMIOTY ZALEŻNE WYNAGRODZEŃ (W TYM ŚWIADCZEŃ WARUNKOWYCH LUB ODROZCZONYCH) CZŁONKOM ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ EMITENTA ORAZ OSOBOM NA STANOWISKACH KIEROWNICZYCH WYŻSZEGO SZCZEBLA .....</b>	<b>102</b>
14.1.1	Zarząd .....	102

14.1.2	Rada Nadzorcza .....	102
14.1.3	Osoby na stanowiskach wyższego szczebla .....	103
<b>14.2</b>	<b>OGÓLNA KWOTA WYDZIELONA LUB ZGROMADZONA PRZEZ EMITENTA LUB JEGO PODMIOTY ZALEŻNE NA ŚWIADCZENIA RENTOWE, EMERYTALNE LUB PODOBNE ŚWIADCZENIA .....</b>	<b>104</b>
<b>15</b>	<b>Praktyki organu administracyjnego, zarządzającego i nadzorującego .....</b>	<b>104</b>
<b>15.1</b>	<b>DATA ZAKOŃCZENIA OBECNEJ KADENCJI ORAZ OKRES SPRAWOWANIA FUNKCJI W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ EMITENTA .....</b>	<b>104</b>
15.1.1	Zarząd Emitenta .....	104
15.1.2	Rada Nadzorcza Emitenta .....	104
<b>15.2</b>	<b>INFORMACJE O UMOWACH O ŚWIADCZENIE USŁUG CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ Z EMITENTEM LUB KTÓRYMKOLWIEK Z JEGO PODMIOTÓW ZALEŻNYCH OKREŚLAJĄCYCH ŚWIADCZENIA WYPŁACANE W CHWILI ROZWIĄZANIA STOSUNKU PRACY .....</b>	<b>104</b>
15.2.1	Zarząd Emitenta .....	104
15.2.2	Rada Nadzorcza Emitenta .....	104
<b>15.3</b>	<b>INFORMACJE O KOMISJI DS. AUDYTU I KOMISJI DS. WYNAGRODZEŃ EMITENTA. IMIONA I NAZWISKA CZŁONKÓW KOMISJI ORAZ PODSUMOWANIE ZASAD JEJ FUNKCJONOWANIA .....</b>	<b>105</b>
<b>15.4</b>	<b>OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU SIĘ PRZEZ EMITENTA DO PROCEDUR ŁADU KORPORACYJNEGO .....</b>	<b>105</b>
<b>16</b>	<b>Pracownicy .....</b>	<b>105</b>
<b>16.1</b>	<b>LICZBA PRACOWNIKÓW .....</b>	<b>105</b>
<b>16.2</b>	<b>AKCJE I OPCJE NA AKCJE EMITENTA POSIADANE PRZEZ CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ EMITENTA .....</b>	<b>106</b>
<b>16.3</b>	<b>OPIS WSZELKICH USTALEŃ DOTYCZĄCYCH UCZESTNICTWA PRACOWNIKÓW W KAPITALE EMITENTA .....</b>	<b>107</b>
<b>17</b>	<b>Znaczni akcjonariusze .....</b>	<b>107</b>
<b>17.1</b>	<b>OSOBY INNE NIŻ CZŁONKOWIE ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ, KTÓRE W SPOSÓB BEZPOŚREDNI LUB POŚREDNI MAJĄ UDZIAŁY W KAPITALE EMITENTA LUB PRAWA GŁOSU PODLEGAJĄCE ZGŁOSZENIU, ORAZ WIELKOŚĆ UDZIAŁU KAŻDEJ Z TYCH OSÓB .....</b>	<b>107</b>
<b>17.2</b>	<b>POSIADANIE PRZEZ ZNACZNYCH AKCJONARIUSZY INNYCH PRAW GŁOSU .....</b>	<b>108</b>
<b>17.3</b>	<b>BEZPOŚREDNIE LUB POŚREDNIE POSIADANIE LUB KONTROLOWANIE EMITENTA PRZEZ INNY PODMIOT, CHARAKTER KONTROLI ORAZ MECHANIZMY ZAPOBIEGAJĄCE JEJ NADUŻYWIANIU .....</b>	<b>108</b>
<b>17.4</b>	<b>WSZELKIE ZNANE EMITENTOWI USTALENIA, KTÓRYCH REALIZACJA MOŻE W PÓŹNIEJSZEJ DACIE SPOWODOWAĆ ZMIANY W SPOSOBIE KONTROLI EMITENTA .....</b>	<b>108</b>
<b>18</b>	<b>Transakcje z podmiotami powiązanymi .....</b>	<b>108</b>
<b>19</b>	<b>Dane finansowe dotyczące aktywów i pasywów, sytuacji finansowej oraz zysków i strat Emitenta oraz Grupy Kapitałowej .....</b>	<b>113</b>
<b>19.1</b>	<b>HISTORYCZNE DANE FINANSOWE ORAZ ICH BADANIE .....</b>	<b>113</b>
<b>19.2</b>	<b>INFORMACJE PRO FORMA .....</b>	<b>114</b>
<b>19.3</b>	<b>ŚRÓDROCZNE DANE FINANSOWE .....</b>	<b>121</b>
<b>19.4</b>	<b>POLITYKA DYWIDENDY .....</b>	<b>121</b>
<b>19.5</b>	<b>POSTĘPOWANIA SĄDOWE I ARBITRAŻOWE .....</b>	<b>121</b>
<b>19.6</b>	<b>ZNACZĄCE ZMIANY W SYTUACJI FINANSOWEJ LUB HANDLOWEJ EMITENTA .....</b>	<b>122</b>
<b>20</b>	<b>Informacje dodatkowe .....</b>	<b>122</b>
<b>20.1</b>	<b>KAPITAŁ AKCYJNY EMITENTA .....</b>	<b>122</b>
20.1.1	Wielkość wyemitowanego kapitału zakładowego Emitenta .....	122
20.1.2	Akcje niereprezentujące kapitału .....	123
20.1.3	Liczba, wartość księgowa i wartość nominalna akcji Emitenta w posiadaniu Emitenta, innych osób w imieniu Emitenta lub przez podmioty zależne Emitenta .....	123
20.1.4	Liczba zamiennych papierów wartościowych, wymiennych papierów wartościowych lub papierów wartościowych z warrantami oraz zasady i procedury, którym podlega ich zamiana, wymiana lub subskrypcja .....	123
20.1.5	Informacje o wszystkich prawach nabycia lub zobowiązaniach w odniesieniu do kapitału .....	125
20.1.6	Informacje o kapitale dowolnego członka Grupy Kapitałowej Emitenta, który jest przedmiotem opcji lub wobec którego zostało uzgodnione warunkowo lub bezwarunkowo, że stanie się on przedmiotem opcji, a także szczegółowy opis takich opcji włącznie z opisem osób, których takie opcje dotyczą .....	125
20.1.7	Dane historyczne na temat kapitału akcyjnego .....	125
<b>20.2</b>	<b>UMOWA SPÓŁKI I STATUT .....</b>	<b>126</b>
20.2.1	Opis przedmiotu i celu działalności Emitenta, ze wskazaniem miejsca w Statucie Spółki, w którym są one określone .....	126
20.2.2	Podsumowanie wszystkich postanowień umowy Spółki, Statutu lub regulaminów Emitenta odnoszących się do członków Zarządu i Rady Nadzorczej .....	127
20.2.3	Prawa, przywileje i ograniczenia związane z każdym rodzajem istniejących akcji .....	128
20.2.4	Działania niezbędne do zmiany praw posiadaczy akcji, ze wskazaniem tych zasad, które mają bardziej znaczący zakres niż jest to wymagane przepisami prawa .....	128
20.2.5	Zasady określające sposób zwoływania zwyczajnych dorocznych Walnych Zgromadzeń Akcjonariuszy oraz Nadzwyczajnych Walnych Zgromadzeń Akcjonariuszy, włącznie z zasadami uczestnictwa w nich .....	128

20.2.6	Postanowienia umowy Spółki, Statutu lub regulaminów Emitenta, które mogłyby spowodować opóźnienie, odroczenie lub uniemożliwienie zmiany kontroli nad Emitentem .....	129
20.2.7	Postanowienia umowy Spółki, Statutu lub regulaminów regulujących progową wielkość posiadanych akcji, po przekroczeniu której konieczne jest podanie stanu posiadania akcji przez akcjonariusza .....	129
20.2.8	Warunki wynikające z umowy Spółki, Statutu lub regulaminów, którym podlegają zmiany kapitału, jeżeli zasady te są bardziej rygorystyczne, niż określone wymogami obowiązującego prawa.....	130
<b>21</b>	<b>Istotne umowy .....</b>	<b>130</b>
<b>21.1</b>	<b>UMOWY NABYCIA I ZBYCIA UDZIAŁÓW I ZORGANIZOWANEJ CZĘŚCI PRZEDSIĘBIORSTW .....</b>	<b>130</b>
21.1.1	Nabycie akcji PAGI S.A. ....	130
21.1.2	Nabycie akcji Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.).....	130
21.1.3	Nabycie udziałów PHC Sp. z o.o. ....	131
21.1.4	Nabycie udziałów Euroconstruction Sp. z o.o. ....	131
21.1.5	Nabycie udziałów System SL Sp. z o.o. ....	131
21.1.6	Nabycie udziałów Roda Sp. z o.o. ....	131
21.1.7	Nabycie udziałów Data Logistics Sp. z o.o. ....	131
21.1.8	Transakcje dotyczące CJ International Ltd. Sp. z o.o.....	131
21.1.9	Nabycie akcji spółki Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Drogowych S.A.....	132
21.1.10	Inne .....	133
<b>21.2</b>	<b>EMISJE OBLIGACJI .....</b>	<b>134</b>
<b>21.3</b>	<b>UMOWY KREDYTOWE, POŻYCZKI I GWARANCJE.....</b>	<b>134</b>
21.3.1	Umowy kredytowe .....	134
21.3.2	Umowy pożyczki .....	137
21.3.3	Umowy poręczenia i gwarancji.....	141
21.3.4	Inne .....	142
<b>21.4</b>	<b>UMOWY DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>142</b>
<b>21.5</b>	<b>UMOWY UBEZPIECZENIA .....</b>	<b>152</b>
<b>21.6</b>	<b>INNE ISTOTNE UMOWY .....</b>	<b>153</b>
<b>22</b>	<b>Informacje osób trzecich oraz oświadczenia ekspertów i oświadczenia o jakimkolwiek zaangażowaniu .....</b>	<b>156</b>
22.1	DANE O EKSPERTACH I OSOBACH SPORZĄDZAJĄCYCH RAPORTY NA ZLECENIE EMITENTA I WYKORZYSTANIU INFORMACJI PRZEZ NICH SPORZĄDZONYCH W DOKUMENCIE REJESTRACYJNYM .....	156
22.2	OŚWIADCZENIE O RZETELNOŚCI W WYKORZYSTANIU RAPORTÓW SPORZĄDZONYCH PRZEZ OSOBY TRZECIE ORAZ O ŹRÓDLACH INFORMACJI .....	156
<b>23</b>	<b>Dokumenty udostępnione do wglądu.....</b>	<b>156</b>
<b>24</b>	<b>Informacja o udziałach w innych przedsiębiorstwach .....</b>	<b>157</b>
<b>CZĘŚĆ IV – DOKUMENT OFERTOWY .....</b>	<b>159</b>	
<b>1</b>	<b>Czynniki ryzyka związane z oferowanymi lub dopuszczanymi do obrotu papierami wartościowymi .....</b>	<b>159</b>
<b>2</b>	<b>Osoby odpowiedzialne za informacje zamieszczone w Dokumencie Ofertowym .....</b>	<b>159</b>
<b>3</b>	<b>Podstawowe informacje .....</b>	<b>159</b>
3.1	OŚWIADCZENIE O KAPITALE OBROTOWYM .....	159
3.2	KAPITALIZACJA I ZADŁUŻENIE .....	159
3.3	INTERESY OSÓB FIZYCZNYCH I PRAWNYCH ZAANGAŻOWANYCH W EMISJĘ LUB W OFERTĘ .....	160
3.4	PRZESŁANKI OFERTY I OPIS WYKORZYSTANIA WPLYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	161
<b>4</b>	<b>Informacje o papierach wartościowych oferowanych lub dopuszczanych do obrotu .....</b>	<b>164</b>
<b>4.1</b>	<b>INFORMACJE PODSTAWOWE .....</b>	<b>164</b>
4.1.1	Opis typu i rodzaju oferowanych i dopuszczanych do obrotu papierów wartościowych, włącznie z kodem ISIN (Międzynarodowy Numer Identyfikacyjny Papierów Wartościowych) .....	164
4.1.2	Przepisy prawne, na mocy których zostały utworzone te papiery wartościowe.....	164
4.1.3	Wskazanie, czy te papiery wartościowe są papierami imiennymi, czy też na okaziciela oraz czy mają one formę dokumentu, czy są zdematerializowane .....	164
4.1.4	Podmiot prowadzący rejestr Akcji Emitenta .....	165
4.1.5	Waluta emitowanych papierów wartościowych .....	165
<b>4.2</b>	<b>PRAWA I OBOWIĄZKI .....</b>	<b>165</b>
4.2.1	Prawo do dywidendy .....	165
4.2.2	Prawo głosu .....	166
4.2.3	Prawo poboru.....	166
4.2.4	Prawo uczestnictwa w podziale majątku Emitenta w razie jego likwidacji.....	166
4.2.5	Inne prawa akcjonariuszy.....	167
4.2.6	Postanowienia Statutu w sprawie umorzenia oraz zamiany akcji.....	168
<b>4.3</b>	<b>UCHWAŁA O EMISJI .....</b>	<b>168</b>
<b>4.4</b>	<b>PRZEWIDYWANA DATA EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH .....</b>	<b>169</b>

4.5	OPIS OGRANICZEŃ W SWOBODZIE PRZENOSZENIA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH .....	169
4.6	OBOWIĄZUJĄCE OFERTY PRZEJĘCIA LUB PROCEDURY PRZYMUSOWEGO WYKUPU ALBO ODKUPU AKCJI .....	177
4.7	PUBLICZNE OFERTY PRZEJĘCIA W STOSUNKU DO KAPITAŁU EMITENTA DOKONANE PRZEZ OSOBY TRZECIE.....	177
4.8	INFORMACJE NA TEMAT POTRĄCANIA U ŹRÓDŁA PODATKÓW OD DOCHODU .....	177
4.8.1	Opodatkowanie dochodów z dywidendy .....	177
4.8.2	Opodatkowanie dochodów ze sprzedaży papierów wartościowych.....	179
4.8.3	Odpowiedzialność płatnika .....	180
<b>5</b>	<b>Informacje o warunkach Oferty .....</b>	<b>180</b>
5.1	WARUNKI, PARAMETRY I PRZEWIDYWANY HARMONOGRAM OFERTY ORAZ DZIAŁANIA WYMAGANE PRZY SKŁADANIU ZAPISÓW .....	180
5.2	ZASADY DYSTRYBUCJI I PRZYDZIAŁU .....	185
5.3	CENA AKCJI SERII F .....	187
5.4	PLASOWANIE I GWARANTOWANIE .....	188
<b>6</b>	<b>Dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu i ustalenia dotyczące obrotu.....</b>	<b>189</b>
<b>7</b>	<b>Informacje na temat właścicieli papierów wartościowych objętych sprzedażą.....</b>	<b>189</b>
<b>8</b>	<b>Koszty emisji .....</b>	<b>190</b>
<b>9</b>	<b>Rozwodnienie .....</b>	<b>190</b>
<b>10</b>	<b>Informacje dodatkowe.....</b>	<b>190</b>
10.1	W PRZYPADKU GDY W DOKUMENCIE OFERTOWYM WYMIENIA SIĘ DORADCÓW ZWIĄZANYCH Z EMISJĄ, OPIS ZAKRESU ICH DZIAŁAŃ .....	190
10.2	INFORMACJE, KTÓRE ZOSTAŁY ZBADANE LUB PRZEJRZANE PRZEZ UPRAWNIONYCH BIEGŁYCH REWIDENTÓW ORAZ W ODNIESIENIU DO KTÓRYCH SPORZĄDZILI ONI RAPORT .....	190
10.3	W PRZYPADKU ZAMIESZCZENIA W DOKUMENCIE OFERTOWYM OŚWIADCZENIA LUB RAPORTU OSOBY OKREŚLANEJ JAKO EKSPERT NALEŻY Podać IMIĘ I NAZWISKO TAKIEJ OSOBY, ADRES MIEJSCA ZATRUDNIENIA, KWALIFIKACJE ORAZ CHARAKTER ZAANGAŻOWANIA W EMITENCIE, JEŚLI JEST ISTOTNE. JEŻELI RAPORT ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA ZLECENIE EMITENTA, NALEŻY ZAMIEŚCIĆ STOSOWNE OŚWIADCZENIE O ZAMIESZCZENIU TAKIEGO OŚWIADCZENIA LUB RAPORTU W FORMIE I W KONTEKŚCIE, W KTÓRYM JEST ON ZAMIESZCZONY, ZA ZGODĄ OSOBY, KTÓRA ZATWIERDZAŁA TĘ CZĘŚĆ DOKUMENTU OFERTOWEGO .....	191
10.4	W PRZYPADKU UZYSKANIA INFORMACJI OD OSÓB TRZECICH NALEŻY PRZEDSTAWIĆ POTWIERDZENIE, ŻE INFORMACJE TE ZOSTAŁY DOKŁADNIE POWTÓRZONE ORAZ ŻE W STOPNIU, W JAKIM JEST TEGO ŚWIADOM EMITENT ORAZ W JAKIM MOŻE TO OCENIĆ NA PODSTAWIE INFORMACJI OPUBLIKOWANYCH PRZEZ OSOBĘ TRZECIĄ, NIE ZOSTAŁY POMINIĘTE ŻADNE FAKTY, KTÓRE SPRAWIŁYBY, ŻE POWTÓRZONE INFORMACJE BYŁYBY NIEDOKŁADNE LUB WPROWADZAŁYBY W BŁĄD. PONADTO NALEŻY WSKAZAĆ ŹRÓDŁA TYCH INFORMACJI .....	191
<b>11</b>	<b>Załączniki .....</b>	<b>192</b>
11.1	ZAŁĄCZNIK 1 WYKAZ ODESŁAŃ .....	192
11.2	ZAŁĄCZNIK 2 ZAŚWIADCZENIE .....	193
11.3	ZAŁĄCZNIK 3 DEFINICJE I SKRÓTY .....	194
11.4	ZAŁĄCZNIK 4 STATUT EMITENTA.....	197
11.5	ZAŁĄCZNIK 5 LISTA PUNKTÓW SUBSKRYPCYJNYCH PRZYJMĄCYCH ZAPISY NA AKCJE SERII F .....	204

## **CZĘŚĆ I – PODSUMOWANIE**

Podsumowanie będące częścią Prospektu jest traktowane jako wprowadzenie do Prospektu.

Decyzja inwestycyjna powinna być każdorazowo podejmowana w oparciu o treść całego Prospektu.

Inwestor wnoszący powództwo odnoszące się do treści Prospektu ponosi koszt ewentualnego tłumaczenia tego Prospektu przed rozpoczęciem postępowania przed sądem.

Osoby sporządzające podsumowanie będące częścią Prospektu ponoszą odpowiedzialność jedynie za szkodę wyrządzoną w przypadku, gdy podsumowanie to wprowadza w błąd, jest niedokładne lub sprzeczne z innymi częściami Prospektu.

### **1 ZARZĄD, KIEROWNICTWO WYŻSZEGO SZCZEBLA ORAZ DORADCY I BIEGLI REWIDENCI EMITENTA**

#### **1.1 Zarząd Emitenta oraz kierownictwo wyższego szczebla**

- Robert Jacek Moritz – Prezes Zarządu
- Halina Rogalska – dyrektor finansowy Emitenta
- Andrzej Zarzeczny – kontroler finansowy Emitenta
- Andrzej Nowak – dyrektor zarządzający TUP Property S.A.
- Marek Beśka – dyrektor zarządzający Euroconstruction Sp. z o.o.
- Aleksandra Rucińska – prezes zarządu Roda Sp. z o.o.
- Żaneta Jujeczka-Sroka – dyrektor finansowy Euroconstruction Sp. z o.o. i TUP Property S.A.

#### **1.2 Rada Nadzorcza Emitenta**

- Lesław Aleksander Moritz
- Andrzej Tomasz Łyko
- Wojciech Stanisław Babicki
- Zenon Erwin Plichciński
- Michał Jan Radziwiłł

#### **1.3 Doradcy i biegli rewidenci**

##### **1.3.1 Doradcy**

###### *1.3.1.1 Doradca Prawny*

Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy Spółka komandytowa z siedzibą w Poznaniu jest związana z Emitentem umową, na podstawie której pełni funkcję doradcy prawnego Spółki w związku z organizacją Oferty Akcji Serii F oraz jest jednym z podmiotów sporządzających Prospekt.

###### *1.3.1.2 Bank Zachodni WBK S.A.*

Bank Zachodni WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu jest związany z Emitentem umową, na podstawie której pełni funkcję doradcy Spółki przy organizacji Oferty Akcji Serii F i opracowaniu koncepcji długoterminowego programu motywacyjnego dla pracowników Spółki i spółek od niej zależnych opartego na akcjach Spółki oraz jest jednym z podmiotów sporządzających Prospekt.

###### *1.3.1.3 Dom Maklerski BZ WBK S.A.*

Dom Maklerski BZ WBK S.A. jest związany z Emitentem umową, na podstawie której pełni funkcję firmy inwestycyjnej oferującej Akcje Serii F, jest doradcą Spółki oraz jest jednym z podmiotów sporządzających Prospekt.



### **1.3.2 Biegli rewidenci**

#### *1.3.2.1 Badanie sprawozdań finansowych za rok 2004*

Badanie sprawozdania finansowego Emitenta i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok 2004 dokonali biegli rewidenci: Pani Cecylia Pol, nr ewidencyjny 5282/782, oraz Pan Jan Letkiewicz, nr ewidencyjny 9530/7106, ze spółki HLB Frąckowiak i Wspólnicy Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, pl. Wiosny Ludów 2, podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, wpisany na listę podmiotów uprawnionych pod numerem 238 prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

#### *1.3.2.2 Badanie sprawozdań finansowych za rok 2005*

Badania sprawozdania finansowego Emitenta za rok 2005 dokonali biegli rewidenci: Pani Cecylia Pol, nr ewidencyjny 5282/782, oraz Pan Jan Letkiewicz, nr ewidencyjny 9530/7106, ze spółki HLB Frąckowiak i Wspólnicy Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, pl. Wiosny Ludów 2, podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, wpisany na listę podmiotów uprawnionych pod numerem 238 prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

Badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok 2005 dokonał biegły rewident Pan Dariusz Sarnowski, nr ewidencyjny 10200/7527, ze spółki Sarnowski & Wiśniewski Spółka Audytorska Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu 61-478, ul. Bluszczowa 7, podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, wpisany na listę podmiotów uprawnionych pod numerem 2917 prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

#### *1.3.2.3 Badanie sprawozdań finansowych za rok 2006*

Badania sprawozdania finansowego Emitenta i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok 2006 dokonali biegli rewidenci: Pan Maciej Czapiewski, nr ewidencyjny 10326/7604, oraz Pan Dariusz Sarnowski, nr ewidencyjny 10200/7527, ze spółki Sarnowski & Wiśniewski Spółka Audytorska Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu 61-478, ul. Bluszczowa 7, podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, wpisany na listę podmiotów uprawnionych pod numerem 2917 prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

## **2 INFORMACJE DOTYCZĄCE EMITENTA**

### **2.1 Podstawowe informacje o Emitencie**

Nazwa (firma): „TUP Spółka Akcyjna”

Nazwa skrócona: TUP S.A.

Siedziba: Warszawa, ul. Zielna 37

### **2.2 Historia i rozwój Emitenta**

Emitent został wpisany jako Trans Universal Poland Spółka Akcyjna do rejestru handlowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy Sąd Gospodarczy XVI Wydział Gospodarczy-Rejestrowy w dziale B pod numerem RHB 52231 dnia 1 grudnia 1997 r.

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie XIX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 24 lutego 2003 r. Emitent został wpisany do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000149976.

W dniu 5 grudnia 1997 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę nie mniejszą niż 2.000.000,00 zł i nie większą niż 4.000.000,00 zł poprzez emisję akcji zwykłych na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 1,00 zł każda. W tej samej uchwale Walne Zgromadzenie zadecydowało o przeprowadzeniu publicznej oferty Akcji Serii B. Podwyższenie kapitału zakładowego o kwotę 2.000.000,00 zł zarejestrowane zostało w rejestrze handlowym w dniu 13 października 1998 r.

Od dnia 20 stycznia 1999 r. Akcje Emitenta są notowane na GPW w Warszawie S.A. Od dnia 13 lutego 2006 r. Akcje TUP S.A. są notowane w systemie notowań ciągłych.

Na podstawie uchwał Zarządu z dnia 18 listopada 2004 r. oraz 3 sierpnia 2004 r., podjętych w związku z uchwałą Walnego Zgromadzenia z dnia 30 czerwca 2004 r. oraz uchwałą Rady Nadzorczej dnia 3 sierpnia 2004 r., podwyższony został kapitał zakładowy Emitenta o kwotę 2.805.425,00 zł, z kwoty 5.529.800,00 zł do kwoty 8.335.225,00 zł, poprzez emisję 2.805.425 Akcji Serii C. Wszystkie Akcje Serii C zostały zaoferowane w ramach subskrypcji prywatnej Eagle International Trading Ltd. z siedzibą w Surrey, Wielka Brytania, po cenie emisyjnej wynoszącej 1,69 zł za jedną akcję. Podwyższenie kapitału zakładowego zarejestrowane zostało w KRS w dniu 30 grudnia 2004 r.

W roku 2005 Emitent przyjął nową strategię działania i w konsekwencji zmienił swój główny przedmiot działalności z działalności w zakresie transportu międzynarodowego i krajowego, usług spedycyjnych, logistycznych na działalność holdingową oraz rachunkowo-księgową polegającą na zakładaniu i zakupie spółek charakteryzujących się wysokim potencjałem wzrostu.

W związku z zaniechaniem działalności transportowej na podstawie uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 27 z dnia 22 czerwca 2006 r. Emitent zmienił firmę – z Trans Universal Poland S.A. na TUP S.A.

Uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 7 listopada 2006 r. oraz uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 6 grudnia 2006 r. dokonane zostało podwyższenie kapitału zakładowego o kwotę 1.377.120,00 zł, z kwoty 8.335.225,00 zł do kwoty 9.712.345,00 zł, poprzez emisję 1.377.120 Akcji Serii D. Wszystkie Akcje Serii D zaferowane zostały w ramach subskrypcji prywatnej pani Elżbiecie Moritz i panu Lesławowi Aleksandrowi Moritzowi. Podwyższenie kapitału zakładowego zarejestrowane zostało w KRS w dniu 21 lutego 2007 r.

Na podstawie uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 23 kwietnia 2007 r. dokonano warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego o 300.000 zł; w celu podwyższenia wyemitowanych zostanie nie więcej niż 300.000 akcji zwykłych na okaziciela serii E o wartości nominalnej 1,00 zł każda, które będą obejmowane przez uprawnionych z warrantów subskrypcyjnych serii A emitowanych na podstawie uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 23 kwietnia 2007 r. Stosowna zmiana Statutu zarejestrowana została w KRS dnia 22 maja 2007 r.

Uchwałą Zarządu nr 1/5/2007 z dnia 30 maja 2007 r., podjętą w związku z uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 23 kwietnia 2007 r. oraz uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 30 maja 2007 r., dokonane zostanie podwyższenie kapitału zakładowego o kwotę od jednego do 5.500.000 zł, z kwoty 9.712.345,00 zł do kwoty od 9.712.346,00 zł do 15.212.345,00 zł, poprzez emisję od 1 do 5.500.000 Akcji Serii F, które oferowane są niniejszym Prospektem.

### **2.2.1 Rewitalizacja firmy CJ International Ltd. Sp. z o.o.**

Emitent w listopadzie 2003 roku przejął i przeprowadził rewitalizację firmy logistycznej CJ International Ltd. Sp. z o.o. w następujących etapach:

- Zakup 80% udziałów w firmie CJ International Ltd. Sp. z o.o.
- Łączenie zasobów oraz infrastruktury Emitenta i CJ International Ltd. Sp. z o.o.

W wyniku realizacji powyższych etapów powstało nowoczesne przedsiębiorstwo, które w ciągu roku 2004 osiągnęło 8.752.000 zł zysku operacyjnego.

Następnie w 2005 roku Emitent sprzedał zrestrukturyzowane przedsiębiorstwo firmie Raben Logistics Sp. z o.o. za cenę 61 mln zł, uzyskując ponad 42 mln zysku brutto.

### **2.2.2 Rewitalizacja zakładów odzieżowych Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.)**

Zgodnie ze swoją misją firma zajęła się rewitalizacją przedsiębiorstwa, modernizując jego styl zarządzania i wydobywając jego największe atuty: przekształcając pofabryczne nieruchomości leżące w atrakcyjnej części Poznania jako tereny inwestycyjne.

Wartość inwestycji polegającej na przejęciu Kraszewskiego 21 – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) oraz spółek zależnych wyniosła 15.712.453 zł, natomiast obecnie zgodnie z zawartą umową wartość nieruchomości wraz z niezbędnymi planami i warunkami zabudowy wynosi nie mniej niż 51.000.000 zł.

## **2.3 Zarys ogólny działalności Emitenta**

TUP jest firmą inwestycyjną, której działalność jest oparta na realizacji projektów inwestycyjnych. Projekty te aktualnie są związane z branżą budowlaną i nieruchomościami, gdyż w tym obszarze Zarząd firmy spodziewa się aktualnie największych możliwości uzyskania ponadprzeciętnych zysków. Wiele z projektów jest związanych z rewitalizacją przedsiębiorstw – wyszukiwaniem firm z problemami finansowymi, które posiadają ukryty potencjał związany często z wykorzystaniem majątku. Spółki są reorganizowane, restrukturyzowane, ich sytuacja prawna jest porządkowana, po czym są one sprzedawane. Do każdej z inwestycji TUP podchodzi indywidualnie, przemieniając spółki w nowoczesne i dochodowe przedsiębiorstwa.

Większość prowadzonych projektów i inwestycji nie jest na bieżąco odzwierciedlana w rachunku wyników. Efekty prowadzonej działalności będą się pojawiać w rachunku wyniku nieregularnie, w momencie realizacji zysków z projektów.

### 2.3.1 Podstawowe produkty, towary i usługi spółek z Grupy Kapitałowej Emitenta

Segment działalności	Działalność odzieżowa	Działalność budowlana	Nieruchomości	Działalność usł. telekom.	Działalność pozostała
Spółka	Roda	Euroconstruction	Kraszewskiego 21 – obecnie w likwidacji (dawniej Modena) PHC (rozpoczęto proces połączenia PHC z TUP Property) TUP Property TANIS (obecnie spółka nie prowadzi działalności).	PAGI PHC (działalność zakończona w 2007 r.) Działalność telekomunikacyjną sprzedano do spółki PAGI.	TUP (opisano powyżej) System SL Data Logistics.
Rodzaj działalności	Konfekcjonowanie odzieży damskiej na zlecenie znanych europejskich marek. Produkcja odzieży pod marką Modena.	Produkcja wyrobów z tworzyw sztucznych dla budownictwa. Produkcja konstrukcji metalowych. Roboty budowlane w zakresie wznoszenia konstrukcji stalowych.	Zagospodarowanie nieruchomości na własny rachunek. Wynajem nieruchomości. Pośrednictwo. Zarządzanie nieruchomościami. Kupno/sprzedaż nieruchomości. Doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej (TUP Property). Działalność agencji obsługi nieruchomości (PHC).	Transmisja danych. Teleinformatyka. Działalność związana z bazami danych. Świadczenie usług dostępu do Internetu, usługi transmisji danych, rozsiew sygnału radiowego i telewizyjnego (PAGI).	Spedycja, usługi transportowe (System SL – działalność zawieszona). Usługi biurowe, zarządzanie informacją, tworzenie oprogramowania, serwis IT (Data Logistics).

Źródło: Emitent

### 2.4 Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej

W związku z działalnością prowadzoną obecnie przez Grupę Kapitałową TUP historyczne wyniki finansowe nie odzwierciedlają przyszłej działalności inwestycyjnej Grupy Kapitałowej TUP.

Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej w latach 2004-2006 oraz w 2 kwartałach 2006 r. i 2 kwartałach 2007 r.

Wyszczególnienie	Za okres (tys. zł)				
	1-2 kw. 2007	1-2 kw. 2006	2006	2005	2004
Przychody netto ze sprzedaży	6 560	4 965	12 726	80 473	158 984
Wynik na sprzedaży	-3 371	-2 803	-7 094	1 883	7 549
Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)	-612	-2 637	-9 746	335	8 752
Wynik na działalności operacyjnej + amortyzacja (EBITDA)	-274	-2 279	-8 970	4 489	15 064
Wynik brutto	-822	7 726	11 117	19 666	14 053
Wynik mniejszości	-1	0	920	0	2 213
Wynik netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	-1 328	5 365	11 915	15 652	9 133

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta

Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej w latach 2004-2006 oraz w 2 kwartałach 2006 r. i 2 kwartałach 2007 r.

Wyszczególnienie	Stan na koniec okresu (tys. zł)				
	1-2 kw. 2007	1-2 kw. 2006	2006	2005	2004
<b>Aktywa razem</b>	<b>77 992</b>	<b>47 968</b>	<b>81 381</b>	<b>45 008</b>	<b>97 803</b>
Aktywa trwałe	64 026	12 727	51 429	16 714	61 257
Aktywa obrotowe	13 966	35 241	29 952	28 294	36 546
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>45 740</b>	<b>32 165</b>	<b>48 955</b>	<b>27 111</b>	<b>11 480</b>
Kapitał podstawowy	9 712	8 335	9 712	8 335	8 335
<b>Kapitały mniejszości</b>	<b>131</b>	<b>-530</b>	<b>873</b>	<b>-417</b>	<b>2 541</b>
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>32 121</b>	<b>16 333</b>	<b>31 553</b>	<b>18 314</b>	<b>83 782</b>
Zobowiązania długoterminowe	10 019	3 722	8 958	2 176	37 478
Zobowiązania krótkoterminowe	15 231	10 866	15 368	13 272	42 792
Średnia ważona liczba akcji (szt.)	9 712 345	8 335 225	8 395 592	8 335 225	5 929 477
Zysk (strata) na jedną akcję (zł)	-0,14	0,64	1,42	1,88	1,54
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (zł)	-0,14	0,64	1,42	1,88	1,54

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta

## 2.5 Prognozy wyników

Sporządzona przez Zarząd Emitenta i podana do publicznej wiadomości w dniu 02.04.2007 (Raport Bieżący nr 23/2007) prognoza zysku netto Grupy Kapitałowej zakłada osiągnięcie w 2007 roku zysku netto na poziomie 28 000 tys. zł.

Prognozy wybranych wyników finansowych Grupy Kapitałowej Emitenta (w tys. zł)

Wyszczególnienie	Rok 2007 prognoza
Przychody netto ze sprzedaży	<b>75 329</b>
Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)	<b>35 177</b>
EBIT jako % przychodów	46,69%
Wynik na działalności operacyjnej powiększony o amortyzację (EBITDA)	<b>36 340</b>
EBITDA jako % przychodów	48,24%
Zysk netto	<b>28 000</b>
Zysk netto jako % przychodów	37,17%

Źródło: Emitent

## 2.6 Pracownicy Emitenta i Grupy Kapitałowej TUP S.A.

Według stanu na dzień zatwierdzenia Prospektu Emitent zatrudniał 11 pracowników.

Według stanu na dzień zatwierdzenia Prospektu w Grupie Kapitałowej TUP S.A. zatrudnionych było 245 pracowników.

## 2.7 Znaczący akcjonariusze

Według wiedzy posiadanej przez Emitenta powyżej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu posiadają następujący akcjonariusze:

- Eagle International Trading Limited z siedzibą w Surrey, Wielka Brytania, który posiada 3.423.800 akcji imiennych założycielskich serii A oraz 3.085.051 akcji zwykłych na okaziciela, co stanowi 67,02% kapitału zakładowego Emitenta. Akcje posiadane przez Eagle International Trading Limited dają prawa do 20.204.051 głosów na Walnym Zgromadzeniu, stanowiących 85,75% ogólnej liczby głosów,

- pani Elżbieta Moritz i pan Lesław Aleksander Moritz, posiadający łącznie 1.377.120 akcji zwykłych na okaziciela (w tym: pani Elżbieta Moritz – 438.232 akcje, pan Lesław Aleksander Moritz – 938.888 akcji), co stanowi łącznie 14,18% kapitału zakładowego Emitenta (w tym: pani Elżbieta Moritz – 4,51%, pan Lesław Aleksander Moritz – 9,67%). Akcje posiadane przez panią Elżbietę Moritz i pana Lesława Aleksandra Moritza dają łącznie prawa do 1.377.120 głosów na Walnym Zgromadzeniu (w tym: pani Elżbieta Moritz ma prawo do 438.232 głosów, pan Lesław Aleksander Moritz ma prawo do 938.888 głosów), co stanowi łącznie 5,84% ogólnej liczby głosów (w tym: pani Elżbieta Moritz – 1,86%, pan Lesław Aleksander Moritz – 3,98%).

## 2.8 Transakcje z powiązаныmi stronami

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi (lata obrotowe 2004-2006) oraz w okresie od dnia 1 stycznia 2006 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego Prospektu Emitent był stroną transakcji z podmiotami powiązаныmi.

Zgodnie z MSR 24, dotyczącym ujawniania transakcji na temat podmiotów powiązanych, przyjętym zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 roku w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, następujące podmioty winny być uznane za podmioty powiązane Emitenta w okresie objętym historycznymi danymi finansowymi:

- 1) podmiot dominujący wobec Emitenta – Eagle International Trading Ltd.;
- 2) podmioty zależne od Emitenta;
- 3) kluczowy personel kierowniczy Emitenta: członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej oraz prokurenci Emitenta. Zidentyfikowano transakcje inne niż wypłata wynagrodzeń lub rozliczenie kosztów podróży z następującymi członkami kluczowego personelu:
  - Lesław Moritz – Przewodniczący Rady Nadzorczej Emitenta
- 4) bliscy członkowie rodziny (partnerzy życiowi, w tym małżonkowie, dzieci, dzieci partnera życiowego, osoby pozostające na utrzymaniu podmiotu lub jego partnera życiowego) podmiotów, o których mowa w pkt 3 powyżej. Zidentyfikowano transakcje z następującymi bliskimi członkami rodzin:
  - Elżbieta Moritz – małżonka Lesława Moritza, Przewodniczącego Rady Nadzorczej Emitenta
- 5) jednostki kontrolowane, współkontrolowane bądź jednostki, na które znacząco wpływa lub posiada w niej znaczącą ilość głosów, bezpośrednio lub pośrednio, osoba, o której mowa w pkt 3 lub 4 powyżej. Zidentyfikowano następujące jednostki:
  - United Distributors Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – podmiot, którego jedynym udziałowcem jest Robert Jacek Moritz, Prezes Zarządu Emitenta.

Udział przychodów ze sprzedaży do jednostek powiązanych w sprzedaży ogółem:

Okres	Przychody ze sprzedaży ogółem (tys. zł)	Przychody ze sprzedaży do jednostek powiązanych (tys. zł)	Udział sprzedaży do jednostek powiązanych w przychodach ze sprzedaży
01.01-31.12.2004	30 784	19 195	62,4%
01.01-31.12.2005	8 342	7 591	91,0%
01.01-31.12.2006	199	128	64,3%
01.01-31.03.2006	123	105	85,4%
01.01-31.03.2007	23	20	87,0%

## 3 INFORMACJE DOTYCZĄCE OFERTY AKCJI SERII F I DOPUSZCZANIA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU NA RYNKU REGULOWANYM

### 3.1 Warunki Oferty i wielkość emisji

Akcje oferuje się w następujących transzach:

- Transza Instytucjonalna – w której oferuje się 4 125 000 Akcji Serii F,
- Transza Indywidualna – w której oferuje się 1 375 000 Akcji Serii F.

Emitent zastrzega sobie prawo do dokonywania przesunięć Akcji Serii F pomiędzy poszczególnymi transzami.

Powyższe liczby oferowanych akcji stanowią wstępnie oferowane akcje. Liczba ostatecznie oferowanych Akcji Serii F w poszczególnych transzach zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został udostępniony Prospekt oraz w trybie art. 56 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej, najpóźniej następnego dnia po zakończeniu przyjmowania zapisów w Transzy Instytucjonalnej.

Osobie, która złożyła zapis przed przekazaniem do publicznej wiadomości informacji o ostatecznej liczbie oferowanych Akcji Serii F, przysługuje uprawnienie do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu poprzez złożenie na piśmie w domu maklerskim, w którym został złożony zapis, stosownego oświadczenia w terminie 2 Dni Roboczych od dnia przekazania do publicznej wiadomości tej informacji.

### 3.2 Terminy Oferty i procedura składania zapisów

najpóźniej 27 września 2007	podanie do publicznej wiadomości przedziału cenowego
28 września 2007 r.	otwarcie publicznej subskrypcji
28 września – 2 października 2007	przyjmowanie zapisów w Transzy Indywidualnej
28 września – 3 października 2007 (3 października – do godz. 15.00)	proces budowania Księgi Popytu
do godz. 9.00 w dniu 4 października 2007	podanie do publicznej wiadomości wysokości Ceny Emisyjnej
do godz. 10.00 w dniu 4 października 2007	skierowanie do Inwestorów wezwań do złożenia zapisów w Transzy Instytucjonalnej
4-5 października 2007	przyjmowanie zapisów w Transzy Instytucjonalnej
do 11 października 2007	zamknięcie Oferty Publicznej
do 12 października 2007	przydział Akcji Serii F

Informacja o ewentualnej zmianie terminów zostanie podana do publicznej wiadomości w formie aneksu do Prospektu oraz w formie raportu bieżącego zgodnie z art. 56 Ustawy o Ofercie Publicznej najpóźniej w dniu upływu podanego wyżej terminu, z zastrzeżeniem, że w przypadku skrócenia okresu przyjmowania zapisów lub budowania Księgi Popytu, informacja zostanie podana do publicznej wiadomości nie później niż w dniu poprzedzającym ostatni – według nowego harmonogramu – dzień przyjmowania zapisów lub budowania Księgi Popytu.

Emitent może postanowić o zmianie powyższych terminów.

Inwestorami uprawnionymi do nabywania Akcji Serii F w Transzy Indywidualnej na zasadach określonych w Prospekcie są rezydenci i nierezydenci w rozumieniu Prawa Dewizowego: osoby fizyczne, osoby prawne oraz podmioty nieposiadające osobowości prawnej, posiadające zdolność do zaciągania zobowiązań i nabywania praw we własnym imieniu.

Inwestorami uprawnionymi do nabywania Akcji Serii F w Transzy Instytucjonalnej na zasadach określonych w Prospekcie są rezydenci i nierezydenci w rozumieniu Prawa Dewizowego: osoby fizyczne, osoby prawne oraz podmioty nieposiadające osobowości prawnej, posiadające zdolność do zaciągania zobowiązań i nabywania praw we własnym imieniu. Spośród wyżej wymienionych uprawnione i zobowiązane do złożenia zapisu na Akcje Serii F będą podmioty, które zostaną zaproszone przez Emitenta za pośrednictwem Oferującego do uczestnictwa w procesie budowania Księgi Popytu oraz do których następnie zostanie wystosowane wezwanie do złożenia zapisu.

Miejsca, w których przyjmowane będą zapisy na Akcje Serii F w poszczególnych transzach, określa Załącznik nr 5 do Prospektu.

W związku z preferencjami w przydziale Akcji Serii F przewidzianymi dla akcjonariuszy Spółki w formularzu zapisu inwestor musi wskazać, czy był akcjonariuszem Spółki w Dniu Uprawnienia oraz na dowód posiadania podstawy do preferencyjnego przydziału Akcji Serii F winien przedstawić stosowne zaświadczenie wystawione przez podmiot prowadzący jego rachunek papierów wartościowych.

### 3.3 Cena Akcji Serii F

Przed rozpoczęciem Oferty Publicznej Emitent na podstawie rekomendacji Oferującego ustali przedział cenowy Akcji Serii F. Przedział cenowy zostanie podany do publicznej wiadomości w formie aneksu do Prospektu przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów. Górna granica przedziału cenowego stanowić będzie cenę maksymalną w rozumieniu art. 54 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Ofercie Publicznej.

W ramach przedziału cenowego:

- wśród Inwestorów uprawnionych do nabywania Akcji Serii F w Transzy Instytucjonalnej zostanie przeprowadzony proces budowania Księgi Popytu, w którym będą oni składali wiążące deklaracje nabycia Akcji Serii F, wskazując liczbę Akcji Serii F, jaką są zainteresowani nabyć, oraz cenę z przedziału cenowego,
- w Transzy Indywidualnej Inwestorzy składać będą zapisy na Akcje Serii F po maksymalnej cenie z przedziału cenowego.

Cena emisyjna Akcji Serii F zostanie ustalona przez Zarząd Emitenta w oparciu o wyniki procesu budowania Księgi Popytu na podstawie rekomendacji Oferującego.

Cena Emisyjna nie będzie wyższa niż maksymalna cena z przedziału cenowego.

### 3.4 Sposób i terminy wnoszenia wpłat na Akcje Serii F

Zapis na Akcje Serii F w Transzy Indywidualnej powinien być w pełni opłacony najpóźniej w dniu jego złożenia.

Inwestorzy, którzy znaleźli się na liście wstępnej alokacji i otrzymali wezwanie do złożenia zapisu w Transzy Instytucjonalnej, winni w pełni opłacić wstępnie alokowane Akcje Serii F najpóźniej do godz. 16.00 ostatniego dnia przyjmowania zapisów w Transzy Instytucjonalnej.

Wpłaty dokonywane mogą być gotówką lub przelewem i winny być dokonane w polskich złotych na rachunek Domu Maklerskiego BZ WBK S.A. (numer rachunku dostępny będzie w miejscach przyjmowania zapisów).

### 3.5 Zasady przydziału Akcji Serii F

#### Preferencje w przydziale

Osobom, które były akcjonariuszami Spółki w dniu poprzedzającym dzień otwarcia publicznej subskrypcji, tj. w Dniu Uprawnienia, przysługuje preferencja w przydziale Akcji Serii F polegająca na tym, że za 2 (dwie) posiadane w wyżej wymienionym dniu akcje Spółki przysługuje przydział w liczbie 1 (jednej) Akcji Serii F.

Preferencją w przydziale Akcji Serii F nie są objęte następujące podmioty i osoby:

- Eagle International Trading Limited z siedzibą w Surrey, Wielka Brytania,
- Pan Lesław Aleksander Moritz – Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółki,
- Pani Elżbieta Moritz – żona Pana Lesława Aleksandra Moritza,
- Pan Robert Jacek Moritz – Prezes Zarządu Spółki.

#### Przydział w Transzy Indywidualnej

Jeśli łączna liczba Akcji Serii F objętych zapisami w Transzy Indywidualnej będzie równa lub mniejsza niż liczba Akcji Serii F w tej transzy, Akcje Serii F zostaną przydzielone zgodnie ze złożonymi zapisami.

Jeśli łączna liczba Akcji Serii F objętych zapisami w Transzy Indywidualnej będzie większa niż liczba Akcji Serii F w tej transzy, również po dokonaniu przesunięć między transzami, Akcje Serii F zostaną przydzielone zgodnie z następującą zasadą:

- w pierwszej kolejności Akcje Serii F zostaną przydzielone inwestorom posiadającym preferencje w przydziale w proporcji: za dwie akcje Spółki poprzednich emisji jedna Akcja Serii F,
- pozostałe po przydziale preferencyjnym Akcje Serii F zostaną przydzielone zgodnie z zasadą proporcjonalnej redukcji. Zasada proporcjonalnej redukcji będzie miała zastosowanie zarówno do zapisów inwestorów, którzy nie posiadali preferencji w przydziale, jak również do zapisów inwestorów, którzy posiadali taką preferencję, ale do tej części zapisów, która przekracza przydział gwarantowany wynikający z zastosowanej preferencji.

#### Przydział w Transzy Instytucjonalnej

Przydział Akcji Serii F w Transzy Instytucjonalnej zostanie dokonany w oparciu o złożone i prawidłowo opłacone zapisy. Ponieważ Inwestorzy są zobowiązani do składania zapisów w liczbie wskazanej w wezwaniu do złożenia zapisu, nie przewiduje się wystąpienia nadsubskrypcji i tym samym redukcji zapisów.

Emitent będzie się ubiegał o dopuszczenie i wprowadzenie:

- Praw do Akcji

Przewiduje się, iż obrót Prawami do Akcji rozpocznie się w terminie około tygodnia od dnia przydziału Akcji Serii F.

- Akcji

Akcje Emitenta w liczbie 4.872.658 są przedmiotem obrotu na GPW na rynku równoległym i są oznaczone kodem ISIN PLTRNSU00013.

Intencją Emitenta jest, aby równocześnie z wprowadzeniem Akcji Serii F do obrotu nastąpiła zmiana rynku notowań akcji z równoległego na podstawowy. W tym celu Zarząd Emitenta, po zarejestrowaniu Akcji Serii F przez właściwy sąd, wystąpi z wnioskiem do GPW w sprawie dopuszczenia Akcji Serii F do obrotu na GPW na rynku podstawowym oraz z wnioskiem o wprowadzenie Akcji Serii F w wyniku asymilacji z akcjami notowanymi.

#### 4 KOSZTY EMISJI

Na dzień sporządzania Prospektu Emitent szacuje koszty stałe emisji na poziomie około 340 tys. zł. Na koszty te składają się koszty sporządzenia Prospektu, doradztwa, promocji Oferty oraz analiz w związku z Ofertą i jej celami.

Inne koszty, w tym w szczególności koszty konsultacji i prowizji doradców oraz wpływy pieniężne netto z Oferty, możliwe będą do obliczenia po jej zakończeniu i zostaną podane przez Emitenta do publicznej wiadomości w ciągu dwóch tygodni po zakończeniu Oferty Akcji Serii F.

#### 5 ROZWODNIENIE

Wielkość i wartość procentową natychmiastowego rozwodnienia spowodowanego emisją Akcji Serii F przedstawia poniższa tabela, przy czym dane w tabeli podano przy założeniu:

- objęcia wszystkich Akcji Serii F,
- wszyscy inwestorzy objęci preferencjami przy przydziale Akcji Serii F skorzystają ze swojego uprawnienia i obejmą wszystkie przysługujące im Akcje Serii F,
- Pani Elżbieta Moritz i pan Lesław Aleksander Moritz pozostają w związku małżeńskim, przy czym akcje Emitenta nabyte zostały przez nich do majątków osobistych – pani Elżbieta Moritz posiada 438 232 Akcje Emitenta, a pan Lesław Aleksander Moritz posiada 938 888 Akcji Emitenta. Zgodnie jednak z treścią art. 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy o Ofercie Publicznej, w związku z art. 87 ust. 4 tejże Ustawy, obowiązki informacyjne, o których mowa w art. 69 Ustawy o Ofercie Publicznej, spoczywają również łącznie na wszystkich podmiotach, które łączy pisemne lub ustne porozumienie dotyczące nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu dotyczącego istotnych spraw spółki, chociażby tylko jeden z tych podmiotów podjął lub zamierzał podjąć czynności powodujące powstanie tych obowiązków, przy czym w przypadku małżonków domniemywa się istnienie takiego porozumienia. Dlatego też akcje Emitenta należące do Państwa Elżbiety i Lesława Aleksandra Moritzów podano łącznie,
- Pan Robert Jacek Moritz posiada 78 636 akcji TUP S.A.

Akcjonariusze	Liczba posiadanych akcji Emitenta przed Ofertą	Liczba głosów na WZA Emitenta przed Ofertą	Udział w kapitale Emitenta przed Ofertą w %	Udział w głosach Emitenta przed Ofertą w %	Liczba posiadanych akcji Emitenta po Ofercie	Liczba głosów na WZA Emitenta po Ofercie	Udział w kapitale Emitenta po Ofercie w %	Udział w głosach Emitenta po Ofercie w %
Eagle International Trading Limited z siedzibą w Surrey, Wielka Brytania	6 508 851	20 204 051	67,02	86,31	6 508 851	20 204 051	42,79	69,89
Pani Elżbieta i pan Lesław Aleksander Moritzowie	1 377 120	1 377 120	14,18	5,88	1 377 120	1 377 120	9,05	4,76
Pan Jacek Moritz	78 636	78 636	0,81	0,34	78 636	78 636	0,52	0,27
Pozostali	1 747 738	1 747 738	18,00	7,47	2 621 607	2 621 607	17,23	9,07
Nowi inwestorzy nabywający Akcje Serii F w Ofercie					4 626 131	4 626 131	30,41	16,00
<b>Ogółem</b>	<b>9 712 345</b>	<b>23 407 545</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>15 212 345</b>	<b>28 907 545</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Źródło: Emitent

#### 6 CELE EMISJI

Głównymi przesłankami przeprowadzenia Emisji Akcji Serii F są:

- pozyskanie kapitału, który posłuży finansowaniu planowanych projektów,
- zasadnicza zmiana struktury akcjonariatu – poprzez pozyskanie do niego inwestorów instytucjonalnych,
- zwiększenie free float,
- zmiana rynku notowań z równoległego na podstawowy.

Środki z Emisji Akcji Serii F będą przeznaczone na realizację poniższych projektów inwestycyjnych.



W pierwszej kolejności wpływy uzyskane z emisji zostaną przeznaczone na sfinansowanie wydatków związanych z już rozpoczętymi projektami zgodnie z poniższymi preferencjami, należy jednak zaznaczyć, że kolejność dokonywania inwestycji zależeć będzie od terminów zaistnienia wydarzeń o istotnym znaczeniu dla projektów, w szczególności zdarzeń związanych z koniecznością dokonywania zaplanowanych płatności.

Nr	Cel	Skrócony opis	Łączne nakłady w latach 2007-2009 mln PLN	Finansowanie z emisji Akcji Serii F mln PLN
1	Projekt Tarnowskie Góry	<p>Projekt inwestycyjny dotyczy zakupu i rozbudowy nieruchomości komercyjnej w okolicach Tarnowskich Gór w celu jej wydzierżawienia. Projekt jest związany z planowanym zakupem całości nieruchomości zlokalizowanej w Tarnowskich Górach o ogólnej powierzchni 334 tys. m<sup>2</sup>, na terenie której zlokalizowane są budynki i budowle o powierzchni ok. 51 tys. m<sup>2</sup>. Nieruchomość położona jest w odległości ok. 1,5 km od centrum Tarnowskich Gór (woj. śląskie), bezpośrednio przy drodze krajowej nr 11 (Katowice-Poznań). Aglomeracja śląska, na której znajduje się nieruchomość, uważana jest za bardzo dobrą lokalizację dla dużych centrów logistycznych obsługujących rynek centralnej Europy. Atutem nieruchomości jest linia kolejowa oraz bocznicza kolejowa zlokalizowana na sąsiadującej działce. Całość terenu znajduje się w strefie zabudowy przemysłowo-usługowo-handlowej Tarnowskich Gór.</p> <p>Emitent planuje zrealizować również budowę nowych obiektów magazynowych o łącznej powierzchni ok. 75 tys. m<sup>2</sup>. Środki z emisji będą w głównej mierze przeznaczone na zakup nieruchomości oraz jej rozbudowę. Do czasu uzyskania środków z emisji projekt inwestycyjny będzie finansowany pomostowo za pomocą bankowego kredytu inwestycyjnego (część kredytu przypadająca na projekt Tarnowskie Góry ma wartość 3 mln EUR), stąd część środków z emisji akcji będzie przeznaczona na spłatę tego kredytu. Szczegółowe informacje nt. kredytu inwestycyjnego stanowiącego finansowanie pomostowe inwestycji znajdują się w Dokumencie Rejestracyjnym (Część III), punkt 9.3.</p> <p>TUP Property w dniu 27 czerwca 2007 r. podpisał list intencyjny dotyczący nabycia przez TUP Property od osoby fizycznej terenu przemysłowego o powierzchni 33 ha w Tarnowskich Górach. Strony ustaliły, że do dnia 31 sierpnia 2007 roku będą prowadziły w dobrej wierze negocjacje w celu zawarcia w tym terminie przedwstępnej umowy sprzedaży oraz zobowiązały się do zachowania w ścisłej tajemnicy wszelkich informacji wynikających z porozumienia. TUP Property otrzymał także zapewnienie od sprzedającego o wyłączności na prowadzenie rozmów w sprawie sprzedaży nieruchomości w wyżej wymienionym terminie.</p> <p>Cały obiekt zostanie wydzierżawiony i będzie przynosić stały dochód.</p>	108,3	38,2
2	Projekt Living Steel	<p>Living Steel to międzynarodowy program mający na celu promowanie zastosowania konstrukcji stalowej w wielorodzinnym budownictwie mieszkaniowym. W projekt zaangażowane są światowe koncerny: Arcelor, Baosteel, BlueScope Steel, CELSA Group, Corus, Erdemir, IMIDRO, Mittal Steel, Posco, Ruukki oraz Tata Steel.</p> <p>W ramach programu Living Steel wznoszone są pokazowe budynki mieszkalne w różnych regionach świata, w tym w Polsce, gdzie partnerem – inwestorem jest TUP S.A. Wybuduje on w Warszawie-Włochy przy ul. Popularnej 38 budynek mieszkalny w konstrukcji stalowej w oparciu o przygotowany i sfinansowany przez przedstawicieli Living Steel projekt budowlany. W planach jest budowa tego typu obiektów z przeznaczeniem m.in. na budownictwo komunalne.</p> <p>Środki z emisji będą przeznaczone na podniesienie kapitału Euroconstruction S.A., co pozwoli tej spółce przeprowadzić niezbędne inwestycje i zasilić kapitał obrotowy. Do czasu uzyskania środków z emisji projekt inwestycyjny będzie finansowany pomostowo za pomocą bankowego kredytu inwestycyjnego (część kredytu przypadająca na projekt Living Steel ma wartość 1,9 mln PLN), stąd część środków z emisji akcji będzie przeznaczona na spłatę tego kredytu. Szczegółowe informacje nt. kredytu inwestycyjnego stanowiącego finansowanie pomostowe inwestycji znajdują się w Dokumencie Rejestracyjnym (Część III), punkt 9.3.</p> <p>Korzyści będą związane z dochodami z prowadzonej działalności, a docelowo ze sprzedażą wzbogaconej o know-how spółki Euroconstruction.</p>	8,9	5,6

Nr	Cel	Skrócony opis	Łączne nakłady w latach 2007-2009 mln PLN	Finansowanie z emisji Akcji Serii F mln PLN
3	Projekt Miasteczko Siewierz	<p>Projekt jest związany z zakupem nieruchomości położonej w aglomeracji katowickiej, leżącej w okolicy węzła komunikacyjnego. Powierzchnia potencjalnie nabywanych działek to 122,5 ha, a cena transakcyjna określona w zawartym porozumieniu to 15,9 mln EUR. Malowniczo położona nieruchomość posiada z dwóch stron dostęp do czystego jeziora. Emitent zamierza na terenie działki zlokalizować nowe miasteczko, z pełną infrastrukturą, sklepami etc., pokryte zabudową jednorodziną i wielorodzinną. W praktyce projekt będzie się wiązał z zakupem działki, uzyskaniem stosownych zgód, budową infrastruktury oraz etapową sprzedażą nieruchomości (działek) pod zabudowę jednorodziną i wielorodzinną. Emitent dopuszcza także możliwość realizowania inwestycji na części działek samodzielnie lub wspólnie z firmami developerskimi.</p> <p>Środki z emisji będą przeznaczone na zakup działki od jej dotychczasowych właścicieli oraz na budowę infrastruktury na jej terenie.</p> <p>Spodziewane korzyści z projektu będą wynikały ze sprzedaży działek lub gotowych obiektów i mieszkań.</p> <p>W ramach realizacji niniejszego projektu w dniu 27.04.2007 roku TUP S.A. zawarł z dwoma osobami fizycznymi porozumienie w sprawie nabycia kilku nieruchomości gruntowych położonych w Siewierzu o łącznej powierzchni 122,5 ha (1.224.802 m<sup>2</sup>). Strony ustaliły, że TUP S.A. powoła spółkę celową, która będzie inwestorem. Cena transakcji została ustalona na 13 euro za 1 m<sup>2</sup>, co daje w sumie kwotę ok. 15 922 426 euro (ok. 60 100 000 zł wg średniego kursu NBP z dnia 26.04.2007 r.). Przy umowie wstępnej TUP S.A. zapłaci kwotę w złotych stanowiącą równowartość 3 000 000 euro. Pozostała część ceny zostanie zapłacona w 3 równych ratach, z których pierwsza przy umowie przenoszącej własność, a kolejne dwie co 6 miesięcy.</p> <p>Dodatkowo w dniu 31.05.2007 roku TUP S.A. zawarł przedwstępne umowy dotyczące nabycia nieruchomości gruntowych położonych w Siewierzu o łącznej powierzchni 90,66 ha. Cena ww. nieruchomości wyniesie łącznie 11 785 683 euro, co stanowi równowartość 45 009 523,38 zł wg średniego kursu NBP z dnia 31.05.2007 roku. Strony postanowiły, że umowy przyrzeczone zostaną zawarte do dnia 30.09.2007 roku. Ww. umowy przedwstępne są wynikiem zawartego porozumienia pomiędzy ww. stronami z dnia 27.04.2007 roku.</p>	75,4	36,3
4	Projekt Concorde	<p>W dniu 16.07.2007 roku TUP Property S.A. (spółka zależna w 100% od TUP S.A.) zawarła ze spółką Concorde Investissement S.A. z siedzibą w Warszawie umowę nabycia dziesięciu nieruchomości, a na podstawie odrębnej umowy ramowej spółka uzyskała przyrzeczenie sprzedaży dwóch dodatkowych nieruchomości: Centrum Handlowo-Rozrywkowego w Tychach oraz budynku usługowo-handlowego w Kołobrzegu. Nieruchomości te zostaną nabyte do dnia 28.09.2007. W sumie TUP Property kupi 12 wynajętych nieruchomości, traktując tę transakcję jako inwestycję portfelową, z zapewnieniem przejścia na nabywcę dotychczas funkcjonujących długoterminowych kontraktów najmu. Emitent na bazie dotychczasowych doświadczeń oraz przeprowadzonych analiz nieruchomości jest przekonany, że istnieje możliwość optymalizacji wykorzystania i rewitalizacji wybranych nieruchomości wchodzących w skład portfela.</p> <p>Całkowita wartość transakcji wyniesie 93 mln zł, w tym na Centrum Handlowo-Rozrykowe w Tychach oraz budynek usługowo-handlowy w Kołobrzegu przypada 51,3 mln zł. Postanowiono, że jeżeli jedna ze stron umowy nie przystąpi do zawarcia którejkolwiek z umów sprzedaży nieruchomości objętych umową ramową, będzie zobowiązana do zapłaty drugiej stronie kary umownej w wysokości: TUP Property zapłaci Concorde karę w wysokości 7 mln zł, Concorde zapłaci TUP Property karę w wysokości 8,5 mln zł.</p> <p>W ramach realizacji transakcji TUP Property zapłacił 10,2 mln zł dnia 17.07.2007. Do sfinansowania transakcji posłużyły spółce środki z kredytu bankowego w wysokości 10,2 mln zł. Kredyt ma charakter pomostowy. Zamiarem Emitenta jest, aby na zakup nieruchomości od Concorde Investissement S.A. i rewitalizację wybranych nieruchomości były przeznaczone środki z emisji Akcji Serii F. Po uzyskaniu środków z emisji kredyt pomostowy zostanie spłacony.</p>	100,0	19,3

Nr	Cel	Skrócony opis	Łączne nakłady w latach 2007-2009 mln PLN	Finansowanie z emisji Akcji Serii F mln PLN
		Szczegółowe informacje nt. kredytu inwestycyjnego stanowiącego finansowanie pomostowe inwestycji znajdują się w Dokumencie Rejestacyjnym (Część III), punkt 9.3. Pozostała kwota za nieruchomości zostanie wpłacona do dnia 28.09.2007.  Korzyści z projektu będą wynikać m.in. ze zmiany sposobu użytkowania, rozbudowy, zyskowej dzierżawy, jak i sprzedaży nieruchomości.		
5	Inne projekty inwestycyjne	TUP S.A. prowadzi aktualnie rozmowy dotyczące realizacji kilku atrakcyjnych projektów inwestycyjnych związanych głównie z branżą budowlaną i nieruchomościami. Aktualny stan zaawansowania tych projektów jest niewielki.		10,6
	<b>Razem</b>		<b>292,6*</b>	<b>110,0</b>

Źródło Emitent

\* Suma wartości projektów inwestycyjnych bez uwzględnienia wartości „Innych projektów inwestycyjnych”, których wartość jest jeszcze nieznaną

Uwzględniając założenia zaprezentowane w powyższej tabeli, Emitent szacuje, że całkowite wpływy netto z tytułu emisji Akcji Serii F wyniosą do 110 mln zł.

Ze względu na fakt, że część projektów (Tarnowskie Góry, Concorde i Living Steel) musi być finansowana przed uzyskaniem przez Emitenta środków z emisji akcji, środki na ich realizację pochodzą z zaciągniętego przez TUP Property kredytu pomostowego w wysokości 24,2 mln PLN. W związku z tym środki z emisji, w kwocie 24,2 mln PLN, będą przeznaczone na spłatę kredytu.

Emitent będzie przekazywał środki finansowe spółkom zależnym realizującym zaplanowane projekty inwestycyjne wymienione w niniejszym punkcie Prospektu w formie pożyczek lub poprzez podwyższenie kapitału.

Możliwe jest, w przypadku pojawienia się opóźnień realizacji poszczególnych projektów, iż środki pozyskane z emisji przeznaczone zostaną na inne, mogące się pojawić w przyszłości projekty realizowane przez Emitenta. Decyzję w tej sprawie podejmie Zarząd Emitenta, który na bieżąco dokonuje analizy kolejnych propozycji/projektów inwestycyjnych opartej o założenia strategii inwestycyjnej oraz typowe kryteria opłacalności projektów inwestycyjnych. Informację o zmianie celów emisji Emitent poda do publicznej wiadomości w trybie art. 51 (w okresie ważności Prospektu) lub w trybie art. 56 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Źródłem dodatkowych funduszy niezbędnych do zrealizowania celów emisji w przypadku, gdyby wpływy z emisji Akcji Serii F okazały się niewystarczające, będą środki własne Emitenta wypracowywane w toku normalnej działalności i/lub dodatkowe finansowanie dłużne (kredyt lub nieudziałowe papiery wartościowe, w szczególności obligacje zwykłe). Emitent nie wyklucza także pozyskania dodatkowych inwestorów do realizacji opisanych powyżej projektów.

W okresie pomiędzy pozyskaniem środków z emisji a realizacją celów emisji Emitent lokować będzie środki w bezpieczne instrumenty finansowe albo w lokaty bankowe.

## 7 CZYNNIKI RYZYKA

### 7.1 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Emitent i Grupa Kapitałowa prowadzą działalność

- Ryzyko związane ze zmianą przepisów prawnych oraz zmianą ich interpretacji
- Ryzyko związane z możliwością wykorzystywania istniejących przepisów do sabotowania inwestycji
- Ryzyko konkurencji
- Ryzyko związane z koniunkturą gospodarczą w Polsce
- Ryzyko wystąpienia nieprzewidywalnych zdarzeń

### 7.2 Czynniki ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Emitenta i Grupy Kapitałowej

- Ryzyka związane z inwestycjami realizowanymi na rynku nieruchomości
  - Ryzyko związane z postępowaniami administracyjnymi (ryzyko administracyjne)
  - Ryzyko płynności

- Ryzyko wyceny
- Ryzyko niepozyskania lub utraty najemców
- Ryzyko spadku rynkowych stawek najmu
- Ryzyko wad prawnych nieruchomości
- Ryzyko sprawności, jakości realizacji oraz kosztów prac budowlanych
- Ryzyko związane z transakcją zakupu nieruchomości
- Ryzyko wywłaszczenia nieruchomości na cele publiczne
- Ryzyko związane z odmienną interpretacją sposobu liczenia kadencji Rady Nadzorczej i Zarządu Emitenta
- Ryzyko związane z niektórymi umowami pożyczek udzielonych przez Emitenta spółkom z jego Grupy Kapitałowej
- Ryzyko związane z posiadaniem przez Emitenta jednoosobowego Zarządu
- Ryzyko niewielkiego stopnia zaawansowania rozmów związanych z projektami wskazanymi w celu nr 5 „Inne projekty inwestycyjne” w pkt 3.4 Dokumentu Ofertowego „Przesłanki Oferty i opis wykorzystania wpływów pieniężnych”

### **7.3 Czynniki ryzyka związane z oferowanymi lub dopuszczanymi do obrotu papierami wartościowymi**

- Ryzyko zaskarżenia uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego
- Ryzyko niedojścia emisji Akcji Serii F do skutku
- Ryzyko związane z notowaniem Praw do Akcji
- Ryzyko wahań kursu i ograniczonej płynności obrotu papierami wartościowymi
- Ryzyko związane z odmową dopuszczenia papierów wartościowych do obrotu giełdowego
- Ryzyko związane z opóźnieniem we wprowadzaniu Akcji Serii F do obrotu na GPW
- Ryzyko zawieszenia obrotu Akcjami lub ich wykluczenia z obrotu na GPW
- Ryzyka związane z sankcjami administracyjnymi nakładanymi przez Komisję
- Ryzyko związane z możliwością przedłużenia terminu do zapisywania się na Akcje Serii F
- Ryzyko wynikające z art. 16, 17 oraz 18 Ustawy o ofercie publicznej
- Ryzyko związane z odstąpieniem i odwołaniem Oferty Akcji Serii F
- Ryzyko związane z odmową przyjmowania deklaracji nabycia Akcji Serii F oraz zapisów na Akcje Serii F w Transzy Instytucjonalnej
- Ryzyko wysokiej stopy redukcji zapisów
- Ryzyko niezastosowania preferencji w przydziale w związku z niedostarczeniem w terminie zaświadczenia

## **8 INFORMACJE DODATKOWE**

### **8.1 Kapitał zakładowy**

Kapitał zakładowy Emitenta wynosi 9.712.345,00 zł i dzieli się na 9.712.345 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda, w tym:

- 3.529.800 Akcji Serii A (w tym 3.462.567 akcji imiennych uprzywilejowanych co do głosu, oznaczonych przez KDPW kodem (ISIN) PLTRNSU00021 oraz 67.233 akcje na okaziciela, oznaczone przez KDPW kodem (ISIN) PLTRNSU00013),
- 2.000.000 akcji na okaziciela emitowanych w serii B, oznaczonych przez KDPW kodem (ISIN) PLTRNSU00013,
- 2.805.425 akcji na okaziciela emitowanych w serii C, oznaczonych przez KDPW kodem (ISIN) PLTRNSU00013,
- 1.377.120 akcji na okaziciela emitowanych w serii D. Akcje Serii D nie są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym.

Na dzień zatwierdzenia Prospektu w ramach kapitału docelowego wyemitowano 2.805.425 akcji na okaziciela serii C oraz 1.377.120 akcji na okaziciela serii D.

W dniu 23 kwietnia 2007 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie dokonało warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 300.000,00 zł w związku z przyjęciem założeń programu motywacyjnego.

Wszystkie akcje zostały wyemitowane oraz w pełni opłacone.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego Prospektu w obrocie na rynku regulowanym znajdowało się 4.872.658 akcji Emitenta.

W okresie objętym historycznymi sprawozdaniami finansowymi żadne akcje nie zostały objęte za wkład niepieniężny.

## **8.2 Dokumenty dostępne do wglądu**

W okresie ważności Prospektu w siedzibie Emitenta można zapoznać się z następującymi dokumentami bądź ich kopiami:

- Statutem Emitenta,
- oświadczeniem Emitenta w zakresie przestrzegania zasad ładu korporacyjnego („Oświadczenie TUP S.A. dot. przestrzegania zasad ładu korporacyjnego”),
- regulaminami Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej oraz Zarządu Emitenta, a także regulaminami Komitetu Audytu oraz Komitetu Wynagrodzeń Rady Nadzorczej Emitenta,
- historycznymi danymi finansowymi Emitenta i Grupy Kapitałowej.

Ze wskazanymi powyżej dokumentami w formie elektronicznej można się również zapoznać na stronie internetowej Emitenta: [www.tup.com.pl](http://www.tup.com.pl).

## CZĘŚĆ II – CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z EMITENTEM I GRUPĄ KAPITAŁOWĄ ORAZ PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI EMITENTA

### 1 Czynniki ryzyka

#### 1.1 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Emitent i Grupa Kapitałowa prowadzą działalność

##### 1.1.1 Ryzyko związane ze zmianą przepisów prawnych oraz zmianą ich interpretacji

Cechą charakterystyczną polskiego systemu prawnego są częste zmiany przepisów bądź też zmiany interpretacji przepisów, które mogą mieć istotny wpływ na działalność podmiotów gospodarczych, a co za tym idzie – na działalność Emitenta. Daleko posunięta niestabilność oraz nieprecyzyjność regulacji charakteryzuje przede wszystkim przepisy dotyczące opodatkowania działalności gospodarczej. Nie jest zatem wykluczone, iż ewentualne zmiany przepisów podatkowych, zmiany w interpretacji tych przepisów przez organy podatkowe, a także długi okres przedawnienia zobowiązań podatkowych oraz możliwość nakładania wysokich kar pieniężnych i innych sankcji mogą – bezpośrednio bądź pośrednio – spowodować wystąpienie negatywnych skutków dla działalności, sytuacji finansowej, wyników i perspektyw rozwoju Emitenta oraz spółek z jego Grupy Kapitałowej.

##### 1.1.2 Ryzyko związane z możliwością wykorzystywania istniejących przepisów do sabotowania inwestycji

Istniejące w Polsce przepisy prawne i procedury, w szczególności związane z budownictwem, umożliwiają ich wykorzystanie do sabotowania, tj. opóźniania i blokowania inwestycji. Możliwości te mogą być wykorzystywane np. przez organizacje „pseudoeologiczne” lub właścicieli sąsiednich nieruchomości. Emitent zamierza ograniczać powyższe ryzyko, kładąc duży nacisk na jakość przygotowywanej dokumentacji projektowej i stałą współpracę ze wszystkimi stronami zainteresowanymi realizacją projektu (np. samorządami lokalnymi, okolicznymi mieszkańcami, architektami, organizacjami ekologicznymi).

##### 1.1.3 Ryzyko konkurencji

Większość projektów planowanych na najbliższe lata przez Emitenta będzie dotyczyć bardzo konkurencyjnego rynku nieruchomości. Konkurencja ta może prowadzić do trudności w pozyskiwaniu działek, nieruchomości oraz mieć wpływ na wysokość stopy zwrotu z projektów w kolejnych latach, głównie z powodu wzrostu oczekiwań cenowych sprzedających. Należy podkreślić, że choć ilość podmiotów, które w ostatnich miesiącach zdecydowały się rozpocząć działanie na rynku nieruchomości, jest znaczna, to większość z tych podmiotów nie posiada dostatecznych kompetencji i doświadczeń, by stanowić silną konkurencję dla Emitenta.

W celu ograniczenia ryzyka związanego z działalnością konkurencyjną Emitent:

- koncentruje się na przedsięwzięciach znajdujących się na najwcześniejszym etapie, tzn. takich, w których przypadku działka nie jest objęta planem zagospodarowania przestrzennego i nie ma wydanej decyzji o warunkach zabudowy,
- bada rynek nieruchomości w celu jak najwcześniejszego pozyskiwania informacji o działkach przeznaczonych na sprzedaż.

##### 1.1.4 Ryzyko związane z koniunkturą gospodarczą w Polsce

Na realizację założonych przez Emitenta celów strategicznych wpływ mają między innymi czynniki makroekonomiczne, które są niezależne od działań Emitenta. Do czynników tych zaliczyć można: stopę wzrostu produktu krajowego brutto (PKB), stopy procentowe, inflację, poziom bezrobocia, kursy walutowe etc.

Rynek nieruchomości jest jednym z najbardziej podatnych na wahania koniunktury obszarów prowadzenia działalności gospodarczej i często jako jeden z pierwszych podlega załamaniu w okresie dekonunktury. Trudna sytuacja makroekonomiczna powoduje zwykle pojawienie się problemów z obsługą kredytów hipotecznych i zmniejsza w sposób istotny skłonność do nabywania nieruchomości. W okresie dużej niepewności gospodarczej związanej z kryzysami geopolitycznymi, sytuacją na rynku surowców oraz korektą na rynkach akcji ryzyko makroekonomiczne powinno być postrzegane przez inwestorów jako istotne.

##### 1.1.5 Ryzyko wystąpienia nieprzewidywalnych zdarzeń

W wyniku zdarzeń zupełnie nieprzewidywalnych, jak np. wojny, ataki terrorystyczne czy epidemie, może dojść do niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości, co negatywnie wpłynie na efektywność finansową przedsięwzięć realizowanych przez Emitenta.

## 1.2 Czynniki ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Emitenta i Grupy Kapitałowej

### 1.2.1 Ryzyka związane z inwestycjami realizowanymi na rynku nieruchomości

#### 1.2.1.1 Ryzyko związane z postępowaniami administracyjnymi (ryzyko administracyjne)

Zdecydowana większość nieruchomości stanowiących potencjalny przedmiot projektów inwestycyjnych finansowanych i zarządzanych przez Emitenta nie jest objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Ryzyko to dotyczy możliwości niezyskania prawomocnych decyzji o warunkach zabudowy oraz o pozwoleniu na budowę lub wystąpienia opóźnień w uzyskaniu powyższych decyzji, co w warunkach polskich jest zjawiskiem powszechnym, związanym przede wszystkim ze znaczącą liczbą odwołań oraz pojawiającymi się trudnościami w zachowywaniu terminów wynikających z kodeksu postępowania administracyjnego.

Emitent ogranicza do minimum powyższe ryzyko poprzez zachowanie najwyższej staranności w ramach poszczególnych postępowań administracyjnych, dobór kompetentnych i doświadczonych partnerów biznesowych, stały nadzór nad procesami organizacyjnymi.

#### 1.2.1.2 Ryzyko płynności

Duża nieprzewidywalność, a jednocześnie duża istotność zdarzeń jednorazowych (np. sprzedaż lub zakup nieruchomości lub spółek) powoduje znaczne fluktuacje środków finansowych Emitenta oraz w ramach Grupy Kapitałowej. W efekcie mogą występować przejściowe trudności w zarządzaniu płynnością finansową.

Emitent ogranicza powyższe ryzyko poprzez przygotowywanie szczegółowych, a zarazem elastycznych planów finansowych. W przyszłości źródłem uzupełnienia ewentualnych braków finansowych Grupy będzie zbudowany na bazie TUP Property portfel nieruchomości, który byłby obciążony zadłużeniem kredytowym w zależności od istniejących w danym momencie potrzeb finansowych.

#### 1.2.1.3 Ryzyko wyceny

Nieruchomości wymagają ich wyceny zarówno na etapie zakupu, jak i sprzedaży. Ewentualny błąd wyceny może być przyczyną zakupu nieruchomości po cenie wyższej od jej wartości rynkowej lub sprzedaży po cenie niższej od wartości rynkowej. Takie zdarzenia mogłyby mieć negatywny wpływ na efektywność finansową realizowanych przez Emitenta przedsięwzięć. Emitent i poszczególne spółki z Grupy Kapitałowej będą zachowywać szczególną staranność w szacowaniu wartości nieruchomości.

#### 1.2.1.4 Ryzyko niepozyskania lub utraty najemców

Dotyczy sytuacji, w której pozyskana nieruchomość generująca stały dochód na bazie podpisanych umów najmu traci najemców, lub też sytuacji, w której wybudowany lub rozbudowany obiekt ma trudności z pozyskaniem najemców. Pozyskanie najemców może być procesem czasochłonnym, co ujemnie wpłynęłoby na poziom zakładanych dochodów.

W celu minimalizacji tego ryzyka Emitent diagnozuje na bieżąco stan i perspektywy popytu na rynku oraz będzie dążył do takiego formułowania umów najmu, który w maksymalnym stopniu zabezpieczy jego interesy.

#### 1.2.1.5 Ryzyko spadku rynkowych stawek najmu

W przypadku dekonunktury na rynku nieruchomości spowodowanej np. zmianami makroekonomicznymi lub nadpodażą powierzchni użytkowej, w szczególności biurowej i handlowej, może dojść do obniżenia się wysokości stawek najmu do poziomu niższego niż pierwotnie zakładany, w efekcie czego dojdzie do obniżenia efektywności finansowej realizowanych przez Emitenta przedsięwzięć.

#### 1.2.1.6 Ryzyko wad prawnych nieruchomości

Nieruchomość może być obciążona wadami prawnymi, jak np. roszczenia reprivatyzacyjne, wadliwy tytuł prawny do nieruchomości, wadliwa podstawa nabycia nieruchomości etc. Ujawnienie wad prawnych po zawarciu transakcji zakupu może skutkować istotnym spadkiem wartości nieruchomości, a w skrajnym przypadku może prowadzić do utraty własności takiej nieruchomości. W celu zminimalizowania tego ryzyka Emitent wnikliwie bada stan prawny nieruchomości, które mają zostać nabyte.

#### 1.2.1.7 Ryzyko sprawności, jakości realizacji oraz kosztów prac budowlanych

W warunkach dynamicznie rosnącego popytu rynek usług budowlanych wydaje się w największym stopniu odczuwać negatywne skutki emigracji zarobkowej wykwalifikowanej siły roboczej. W efekcie pojawiają się istotne problemy z dostępnością usług renomowanych i wiarygodnych przedsiębiorstw budowlanych, ich zdolnością do terminowej realizacji prac oraz utrzymaniem założeń związanych z poziomem kosztów.

Ryzyko dotyczy niedotrzymania standardów jakości wykonywanych prac i wykorzystywanych do nich materiałów, niedotrzymania harmonogramu realizacji inwestycji oraz istotnego wzrostu kosztów robót budowlanych, w efekcie czego może nastąpić przekroczenie budżetu inwestycji, opóźnienie terminu jej zakończenia, konieczność przeprowadzenia dodatkowych prac etc. Wszystkie te zdarzenia będą obniżać efektywność finansową inwestycji.

W celu zmniejszenia tych ryzyk Emitent prowadzi intensywny monitoring rynku materiałów i usług budowlanych, planuje z istotnym wyprzedzeniem realizację prac budowlanych, utrzymuje dobre relacje ze sprawdzonymi wykonawcami, a także analizuje dokonywane inwestycje z założeniem istotnego wzrostu kosztów robót budowlanych. Istotnym czynnikiem ograniczającym powyższe ryzyko jest posiadanie w ramach Grupy Kapitałowej spółki Euroconstruction. W oparciu o zasoby i pracowników tej spółki będzie realizowana istotna część planowanych prac budowlanych.

#### *1.2.1.8 Ryzyko związane z transakcją zakupu nieruchomości*

Zakup nieruchomości wymaga zawarcia umowy sprzedaży z jej zbywcą. Wady prawne takiej umowy lub niedopełnienie wymogów formalnych (np. wpis do księgi wieczystej, prawo pierwokupu przez gminę, zezwolenia właściwych organów) może w skrajnym przypadku doprowadzić do nieważności zawartej transakcji. W celu zminimalizowania tego ryzyka Emitent i spółki celowe będą korzystać z prawników o odpowiedniej renomie i posiadających doświadczenie w działaniu na rynku nieruchomości.

#### *1.2.1.9 Ryzyko wywłaszczenia nieruchomości na cele publiczne*

Nieruchomość, jako przedmiot inwestycji nierozzerwalnie związany z konkretną lokalizacją, może być przedmiotem wywłaszczenia na rzecz Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego z przeznaczeniem na cele publiczne. Wywłaszczenie takie wiąże się z wypłatą odszkodowania na rzecz właściciela wywłaszczonej nieruchomości, nie można jednak wykluczyć, że wysokość uzyskanego odszkodowania będzie odbiegać od wartości rynkowej nieruchomości możliwej do uzyskania w przyszłości.

### **1.2.2 Ryzyko związane z odmienną interpretacją sposobu liczenia kadencji Rady Nadzorczej i Zarządu Emitenta**

Kadencja organów Emitenta jest kadencją wspólną, trwającą 3 lata (przy tym pierwsza kadencja Zarządu trwała 2 lata, zaś pierwsza kadencja Rady Nadzorczej – 1 rok).

W toku swej działalności Emitent przyjął, dokonując interpretacji znajdującej oparcie w brzmieniu przepisu art. 369 § 3 KSH, iż skutek przewidziany w tym przepisie – wygaśnięcie mandatu członka Zarządu (Rady Nadzorczej) powołanego w czasie trwania danej kadencji równocześnie z mandatami pozostałych członków Zarządu (Rady Nadzorczej) – następuje jedynie wówczas, gdy dotyczy to jednego (bądź też jedynie niektórych) członków danego organu. W razie natomiast odwołania wszystkich członków Zarządu (bądź też wszystkich członków Rady Nadzorczej) nie jest „dokańczana” kadencja dotychczasowa, lecz rozpoczyna się kolejna, trzyletnia kadencja. Wszelkie zmiany w organach Emitenta dokonywane w oparciu o wskazaną wykładnię były ujawniane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Nie można jednak wykluczyć prób przyjęcia restrykcyjnej interpretacji wspomnianego powyżej przepisu, zgodnie z którą kadencje organów spółki byłyby traktowane jako „sztywne”, zaś nawet w przypadku odwołania wszystkich członków Zarządu bądź Rady Nadzorczej i powołania w ich skład nowych członków, pełniliby oni swą funkcję jedynie do końca kadencji zapoczątkowanej przez uprzednio powołanych członków. Zachodziłoby zatem ryzyko, iż w pewnych okresach mogłoby zostać zakwestionowane umocowanie Rady Nadzorczej oraz Zarządu do pełnienia przez nich funkcji.

Wspomniana powyżej restrykcyjna interpretacja nie jest podzielana przez Emitenta i nie znajduje odzwierciedlenia w praktyce obrotu gospodarczego,

### **1.2.3 Ryzyko związane z niektórymi umowami pożyczek udzielonych przez Emitenta spółkom z jego Grupy Kapitałowej**

Z uwagi na wartość zobowiązania pożyczkobiorców wobec Emitenta bądź też ze względu na niewielki kapitał zakładowy spółek zależnych zachodzi ryzyko uznania za przekraczające zakres zwykłych czynności niektórych umów pożyczki zawartych w formie zwykłej pisemnej przez Emitenta ze spółkami należącymi do jego Grupy Kapitałowej, których TUP S.A. jest jedynym wspólnikiem bądź akcjonariuszem. Niebezpieczeństwo to dotyczyłoby w szczególności umów pożyczki zawieranych przez Emitenta z Data Logistics Sp. z o.o. oraz System SL Sp. z o.o., w mniejszym natomiast stopniu umów z TUP Property S.A. oraz Euroconstruction Sp. z o.o.

W opinii Emitenta, ze względu na skalę prowadzonych przez spółki zależne interesów oraz posiadany przez nie majątek, transakcje pożyczek nie przekraczają zakresu zwykłych czynności spółek zależnych, co oznacza, iż wskazanych powyżej umów nie dotyczy dyspozycja art. 173 § 2 KSH oraz art. 303 § 3 KSH. Ponadto pożyczki te udzielone zostały na zasadach rynkowych, co oznacza, iż zachowany został jeden z głównych celów regulacji zawartej w Kodeksie Spółek Handlowych polegający na ochronie interesów kontrahentów spółki. Ewentualne ryzyko finansowe związane z zakwestionowaniem pożyczek Emitent ocenia jako nieznaczące; może się ono wiązać z usunięciem naliczanych odsetek przez spółki zależne z kosztów uzyskania przychodów. Dodatkowo w celu zminimalizowania tego ryzyka Emitent dokonał notarialnego poświadczenia podpisów na odpowiednich umowach.



#### **1.2.4 Ryzyko związane z posiadaniem przez Emitenta jednoosobowego Zarządu**

Obecnie Emitent posiada jednoosobowy Zarząd. Stanowisko Prezesa Zarządu piastuje pan Robert Jacek Moritz. Pan Robert Jacek Moritz jest kluczową osobą dla działalności Emitenta i Grupy Kapitałowej Emitenta.

W sytuacji rezygnacji, odwołania lub innego powodu, w wyniku którego pan Robert Jacek Moritz przestałby pełnić obowiązki Prezesa Zarządu Emitenta, do czasu powołania nowego Prezesa Zarządu Emitenta mogłoby to negatywnie wpłynąć na działalność operacyjną oraz wyniki finansowe Emitenta i Grupy Kapitałowej Emitenta.

Należy też zauważyć, biorąc pod uwagę, że Pan Robert Jacek Moritz jest osobą kluczową dla działalności Emitenta i Grupy Kapitałowej Emitenta, powołanie nowego Prezesa Zarządu nie gwarantowałoby, że Emitent i Grupa Kapitałowa Emitenta osiągałyby wyniki finansowe i prowadziłyby działalność operacyjną w sposób, w jaki gwarantuje to obecnie Pan Robert Jacek Moritz.

#### **1.2.5 Ryzyko niewielkiego stopnia zaawansowania rozmów związanych z projektami wskazanymi w celu nr 5 „Inne projekty inwestycyjne” w pkt 3.4 Dokumentu Ofertowego „Przesłanki Oferty i opis wykorzystania wpływów pieniężnych”**

TUP S.A. prowadzi aktualnie rozmowy dotyczące realizacji kilku atrakcyjnych projektów inwestycyjnych związanych głównie z branżą budowlaną i nieruchomościami. Aktualny stan zaawansowania tych projektów jest jednak niewielki. W pkt 3.4 Dokumentu Ofertowego „Przesłanki Oferty i opis wykorzystania wpływów pieniężnych” Emitent wskazał, że na „Inne projekty inwestycyjne” planuje pozyskać kwotę rzędu 38 mln zł.

Biorąc pod uwagę aktualny stan zaawansowania tych projektów, istnieje ryzyko, że środki te nie zostaną przez Emitenta wykorzystane w zakładanym czasie i na projekty, w sprawie których Emitent aktualnie prowadzi rozmowy.

W przypadku pojawienia się takiej sytuacji środki pozyskane z emisji na „Inne projekty inwestycyjne” zostaną przeznaczone na inne, mogące się pojawić w przyszłości, projekty realizowane przez Emitenta. Decyzję w tej sprawie podejmie Zarząd Emitenta, który na bieżąco dokonuje analizy kolejnych propozycji/projektów inwestycyjnych opartej o założenia strategii inwestycyjnej oraz typowe kryteria opłacalności projektów inwestycyjnych.

### **1.3 Czynniki ryzyka związane z oferowanymi lub dopuszczanymi do obrotu papierami wartościowymi**

#### **1.3.1 Ryzyko zaskarżenia uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego**

Zgodnie z art. 422 KSH uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna ze Statutem bądź dobrymi obyczajami i godząca w interes Spółki lub mająca na celu pokrzywdzenie akcjonariusza może być zaskarżona w drodze wytoczonego przeciwko Spółce powództwa o uchylenie uchwały.

Zgodnie z art. 425 KSH uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z ustawą może być zaskarżona w drodze wytoczonego przeciwko Spółce powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały. Emitent podejmuje wszelkie należne starania ku temu, aby uchwały nie były sprzeczne z przepisami prawa, Statutem bądź dobrymi obyczajami i aby nie godziły w interes Spółki.

#### **1.3.2 Ryzyko niedojścia emisji Akcji Serii F do skutku**

Emisja Akcji Serii F może nie dojść do skutku, w przypadku gdy:

- jeżeli chociażby jedna Akcja Serii F nie została objęta prawidłowo opłaconymi zapisami,
- Zarząd Emitenta nie zgłosi podwyższenia kapitału zakładowego do rejestru w ciągu sześciu miesięcy od dnia zatwierdzenia Prospektu,
- Sąd rejestrowy prawomocnym postanowieniem odmówi zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Serii F.

W przypadku niedojścia emisji do skutku inwestorom zostaną zwrócone wpłaty na Akcje Serii F bez żadnych odsetek i odszkodowań.

#### **1.3.3 Ryzyko związane z notowaniem Praw do Akcji**

Pod warunkiem zatwierdzenia Prospektu przez Komisję i zarejestrowania PDA w depozycie prowadzonym przez KDPW S.A. obrót PDA na GPW rozpocznie się w terminie około tygodnia od dnia przydziału Akcji Serii F i zakończy się po zarejestrowaniu podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Serii F przez sąd. W przypadku gdy sąd rejestrowy prawomocnym postanowieniem odmówi rejestracji podwyższenia kapitału, właściciel PDA otrzyma zwrot kwoty równej iloczynowi ceny emisyjnej i liczby posiadanych PDA. W przypadku nabycia PDA na GPW po cenie wyższej od ceny emisyjnej Akcji Serii F, inwestorzy poniosą straty na inwestycji.

### **1.3.4 Ryzyko wahań kursu i ograniczonej płynności obrotu papierami wartościowymi**

Ceny papierów wartościowych notowanych na GPW mogą podlegać znacznym wahaniom, w zależności od kształtowania się relacji podaży do popytu. Istnieje ryzyko, iż inwestor posiadający papiery wartościowe Emitenta nie będzie mógł ich zbyć w dowolnym terminie, w ilości przez siebie zakładanej i po satysfakcjonującej cenie. Istnieje ryzyko poniesienia ewentualnych strat wynikających ze sprzedaży papierów wartościowych Emitenta po cenie niższej, niż wyniosła cena ich nabycia.

### **1.3.5 Ryzyko związane z odmową dopuszczenia papierów wartościowych do obrotu giełdowego**

Zarząd Giełdy może odmówić dopuszczenia instrumentów finansowych do obrotu giełdowego, uzasadniając swą decyzję. W terminie pięciu dni sesyjnych od daty doręczenia uchwały odmawiającej dopuszczenia instrumentów finansowych do obrotu giełdowego Emitent może złożyć odwołanie do Rady Giełdy. Rada Giełdy zobowiązana jest rozpoznać odwołanie w terminie miesiąca od dnia jego złożenia.

Ponowny wniosek o dopuszczenie do obrotu giełdowego tych samych instrumentów finansowych może być złożony po upływie 6 miesięcy od daty doręczenia uchwały odmawiającej dopuszczenia instrumentów finansowych do obrotu giełdowego, a w przypadku złożenia odwołania, od daty doręczenia ponownej uchwały odmownej.

W przypadku zaistnienia takiej sytuacji w stosunku do papierów wartościowych Emitenta inwestorzy muszą liczyć się z pełnym albo czasowym brakiem ich płynności.

### **1.3.6 Ryzyko związane z opóźnieniem we wprowadzaniu Akcji Serii F do obrotu na GPW**

Akcje Serii F mogą zostać wprowadzone do obrotu na GPW po zarejestrowaniu podwyższenia kapitału zakładowego przez właściwy sąd. Ewentualne przedłużanie się okresu rejestracji Akcji Serii F przez sąd skutkować będzie opóźnieniem we wprowadzaniu Akcji Serii F do obrotu giełdowego, w stosunku do zakładanego przez Emitenta terminu rozpoczęcia obrotu.

Emitent wystąpi o wprowadzenie do obrotu giełdowego Praw do Akcji, które będą notowane do dnia rozpoczęcia notowań Akcji Serii F.

### **1.3.7 Ryzyko zawieszenia obrotu akcjami lub ich wykluczenia z obrotu na GPW**

Zarząd GPW może zawiesić obrót akcjami na okres do trzech miesięcy, jeśli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu albo jeśli Emitent narusza przepisy obowiązujące na GPW, a także na wniosek Emitenta. Ponadto Zarząd GPW zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc na żądanie KNF zgłoszone zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Zarząd GPW może wykluczyć papiery wartościowe z obrotu na GPW w następujących przypadkach:

- jeżeli przestały spełniać inne, niż warunek nieograniczonej zbywalności, warunki dopuszczenia do obrotu giełdowego,
- jeżeli Emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące na giełdzie,
- na wniosek Emitenta,
- wskutek ogłoszenia upadłości Emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania,
- jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
- wskutek podjęcia decyzji o połączeniu Emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu,
- jeżeli w ciągu ostatnich 3 miesięcy nie dokonano żadnych transakcji giełdowych na danym papierze wartościowym,
- wskutek podjęcia przez Emitenta działalności zakazanej przez obowiązujące przepisy prawa,
- wskutek otwarcia likwidacji Emitenta.

Zarząd Giełdy wyklucza papiery wartościowe z obrotu giełdowego:

- jeśli ich zbywalność stała się ograniczona,
- na żądanie KNF zgłoszone zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi,
- w przypadku zniesienia ich dematerializacji,
- w przypadku wykluczenia ich z obrotu na rynku regulowanym przez właściwy organ nadzoru.

Ponadto zgodnie z art. 20 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, w przypadku gdy obrót określonymi papierami wartościowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku regulowanego lub bezpieczeństwa obrotu na tym rynku, albo naruszenia interesów inwestorów, na żądanie KNF, Giełda Papierów Wartościowych zawiesza obrót tymi papierami lub instrumentami na okres nie dłuższy niż miesiąc. Na żądanie Komisji Nadzoru Finansowego wyklucza z obrotu wskazane przez KNF papiery wartościowe, w przypadku gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu rynku regulowanego lub bezpieczeństwu obrotu na tym rynku albo powoduje naruszenie interesów inwestorów.

### **1.3.8 Ryzyka związane z sankcjami administracyjnymi nakładanymi przez Komisję**

W przypadku gdy Emitent nie wykonuje lub wykonuje nienależycie obowiązki wskazane w art. 96 Ustawy o ofercie publicznej, Komisja może:

- wydać decyzję o wykluczeniu, na czas określony lub bezterminowo, papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym, albo
- nałożyć, biorąc pod uwagę w szczególności sytuację finansową podmiotu, na który kara jest nakładana, karę pieniężną do wysokości 1.000.000 zł, albo
- zastosować obie sankcje łącznie.

W przypadku gdy Emitent nie wykonuje albo wykonuje nienależycie obowiązki, o których mowa w art. 157 i art. 158, lub wynikających z przepisów wydanych na podstawie art. 160 ust. 5 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, Komisja może:

- wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym albo
- nałożyć karę pieniężną do wysokości 1.000.000 zł, albo
- wydać decyzję o wykluczeniu, na czas określony lub bezterminowo, papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym, nakładając jednocześnie karę pieniężną określoną powyżej.

### **1.3.9 Ryzyko związane z możliwością przedłużenia terminu do zapisywania się na Akcje Serii F**

Zgodnie z art. 438 § 1 KSH termin do zapisywania się na akcje nie może być dłuższy niż 3 miesiące od dnia otwarcia subskrypcji. W przypadku przedłużenia przez Emitenta terminu zakończenia przyjmowania zapisów na Akcje Serii F przesunięciu ulegnie również termin przydziału Akcji Serii F – w konsekwencji w późniejszym terminie rozpocznie się obrót tymi instrumentami finansowymi oraz obrót Prawami do Akcji. Może to spowodować opóźnienie w możliwości rozporządzania przez inwestorów nabytymi instrumentami finansowymi albo gotówką, którą wpłacili na ich nabycie.

### **1.3.10 Ryzyko wynikające z art. 16, 17 oraz 18 Ustawy o ofercie publicznej**

Zgodnie z art. 16 Ustawy o ofercie publicznej w przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa w związku z ofertą publiczną na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez Emitenta, wprowadzającego lub inne podmioty uczestniczące w tej ofercie w imieniu lub na zlecenie Emitenta lub wprowadzającego albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, Komisja może:

- nakazać wstrzymanie rozpoczęcia oferty publicznej lub przerwania jej przebiegu na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych lub
- zakazać rozpoczęcia oferty publicznej albo dalszego jej prowadzenia, lub
- opublikować na koszt Emitenta lub wprowadzającego informację o niezgodnym z prawem działaniu w związku z ofertą publiczną.

Zgodnie z art. 17 Ustawy o ofercie publicznej w przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa w związku z ubieganiem się o dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez Emitenta, wprowadzającego lub inne podmioty występujące w imieniu lub na zlecenie Emitenta lub wprowadzającego albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, Komisja może:

- nakazać wstrzymanie dopuszczenia papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych;
- zakazać dopuszczenia papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym;
- opublikować na koszt Emitenta lub wprowadzającego informację o niezgodnym z prawem działaniu w związku z ubieganiem się o dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym.

Zgodnie z art. 18 Ustawy o ofercie publicznej Komisja może zastosować środki, o których mowa w art. 16 i 17 tej ustawy, także gdy z treści prospektu emisyjnego lub innego dokumentu przekazywanego do publicznej wiadomości wynika, że:

- oferta publiczna papierów wartościowych lub ich dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym w znaczący sposób naruszyłyby interes inwestorów,
- utworzenie Emitenta nastąpiło z rażącym naruszeniem prawa, którego skutki pozostają w mocy,
- działalność Emitenta była lub jest prowadzona z rażącym naruszeniem przepisów prawa, którego skutki pozostają w mocy, lub
- status prawny papierów wartościowych jest niezgodny z przepisami prawa.

#### **1.3.11 Ryzyko związane z odstąpieniem i odwołaniem Oferty Akcji Serii F**

Emitent może podjąć decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty w każdym czasie przed jej rozpoczęciem bez podawania przyczyn.

Emitent może podjąć decyzję o odstąpieniu od Oferty Akcji Serii F w trakcie trwania subskrypcji, w sytuacji gdy wystąpią nagle i nieprzewidywalne wcześniej zdarzenia, które mogą mieć istotny, negatywny wpływ na rynki finansowe, gospodarkę kraju lub na dalszą działalność Emitenta. Ponadto Emitent może podjąć decyzję o odwołaniu Oferty Akcji Serii F po przeprowadzeniu procesu budowania Księgi Popytu, gdy wynik tego procesu okaże się niesatysfakcjonujący, tj. w szczególności nie będzie gwarantował pozyskania wysokiej jakości inwestorów lub nie będzie gwarantował odpowiedniego poziomu płynności notowań na rynku wtórnym.

W przypadku odwołania Oferty, inwestorom, którzy złożyli i opłacili zapisy, zostanie dokonany zwrot wpłaconych przez nich środków przelewem na rachunek wskazany w formularzu zapisu. Zwrot środków zostanie dokonany w terminie 3 Dni Roboczych od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o odwołaniu Oferty, bez żadnych odsetek i odszkodowań.

#### **1.3.12 Ryzyko związane z odmową przyjmowania deklaracji nabycia Akcji Serii F oraz zapisów na Akcje Serii F w Transzy Instytucjonalnej**

Inwestorami uprawnionymi do nabywania Akcji Oferowanych w Transzy Instytucjonalnej na zasadach określonych w Prospekcie są rezydenci i nierezydenci w rozumieniu Prawa Dewizowego: osoby fizyczne, osoby prawne oraz podmioty nieposiadające osobowości prawnej, posiadające zdolność do zaciągania zobowiązań i nabywania praw we własnym imieniu.

Jednakże spośród wyżej wymienionych podmiotów zapisy na Akcje Oferowane będą mogli złożyć jedynie Inwestorzy, którzy zostaną zaproszeni przez Emitenta za pośrednictwem Oferującego do uczestnictwa w procesie budowania Księgi Popytu, a po jego zakończeniu otrzymają ponadto wezwanie do złożenia zapisu.

Zgodnie z powyższym, zwraca się uwagę inwestorom, że osoby niespełniające ww. kryteriów muszą się liczyć z ryzykiem odmowy przyjęcia deklaracji nabycia Akcji Serii F w Transzy Instytucjonalnej oraz ryzykiem odmowy przyjęcia zapisu w Transzy Instytucjonalnej.

#### **1.3.13 Ryzyko wysokiej stopy redukcji zapisów**

W przypadku zapisów w Transzy Indywidualnej, gdy łączna liczba Akcji Serii F w zapisach przekroczy łączną liczbę Akcji Serii F możliwych do przydzielenia w tej transzy, zapisy w części nieobjętej preferencjami w przydziale, zostaną proporcjonalnie zredukowane, co oznacza nabycie przez inwestora Akcji Serii F w liczbie mniejszej, niż oczekiwał. Jeśli liczba Akcji Serii F w tych zapisach znacznie przekroczy liczbę Akcji Serii F możliwą do przydzielenia, stopień redukcji zapisów będzie znaczny. Środki z tytułu redukcji zapisów zostaną zwrócone bez odsetek i odszkodowań, w terminie 7 Dni Roboczych od dnia przydziału Akcji Serii F.

#### **1.3.14 Ryzyko niezastosowania preferencji w przydziale w związku z niedostarczeniem w terminie zaświadczenia**

Zwraca się uwagę, że inwestorzy będący akcjonariuszami Spółki w Dniu Uprawnienia, którzy akcje Spółki posiadali na rachunku prowadzonym przez podmiot inny niż Dom Maklerski BZ WBK S.A., a którzy chcą skorzystać z preferencji w przydziale Akcji Serii F, zobowiązani są dostarczyć stosowne zaświadczenie. Inwestorzy powinni uwzględnić czas niezbędny na wystawienie takiego zaświadczenia przez podmiot prowadzący ich rachunek papierów wartościowych i zwrócić się z prośbą o jego wystawienie z odpowiednim wyprzedzeniem. Niezłożenie zaświadczenia w momencie złożenia deklaracji nabycia lub w momencie składania zapisu skutkować będzie niezastosowaniem preferencji w przydziale Akcji Serii F.

## CZĘŚĆ III – DOKUMENT REJESTRACYJNY

### 1 Osoby odpowiedzialne za informacje zamieszczone w Prospekcie

#### 1.1 TUP S.A. z siedzibą w Warszawie

Osobą odpowiedzialną za wszystkie informacje zawarte w Prospekcie działającą w imieniu TUP S.A. jest pan Robert Jacek Moritz – Prezes Zarządu.

##### Oświadczenie

Oświadczam, iż zgodnie z moją najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Prospekcie są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym i że w Prospekcie nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Oświadczam, że działając w imieniu TUP S.A., jestem osobą odpowiedzialną za wszystkie informacje zawarte w Prospekcie.

**Robert Jacek Moritz**

*Prezes Zarządu*

#### 1.2 Dom Maklerski BZ WBK S.A. z siedzibą w Poznaniu

Osobą odpowiedzialną za informacje zawarte w Prospekcie działającą w imieniu DM BZ WBK jest pan Mariusz Sadłocha – Prezes Zarządu. Osoba ta odpowiedzialna jest za sporządzenie następujących części Prospektu:

- Część III Dokument Rejestracyjny – pkt 1.2.,
- Część IV Dokument Ofertowy – pkt 5, 6, 11.2, 11.5.

##### Oświadczenie

Oświadczam, iż zgodnie z moją najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w częściach Prospektu, za sporządzenie których ponoszę odpowiedzialność, są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym i że nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie.

**Mariusz Sadłocha**

*Prezes Zarządu*

#### 1.3 Bank Zachodni WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu

Osobą odpowiedzialną za informacje zawarte w Prospekcie działającą w imieniu BZ WBK jest pan Marcin Pędziński – Dyrektor Departamentu Rynków Kapitałowych BZ WBK S.A. Osoba ta odpowiedzialna jest za sporządzenie następujących części Prospektu:

- Część II Czynniki Ryzyka – pkt 1.3,
- Część III – Dokument Rejestracyjny – pkt 1.3,
- Część IV – Dokument Ofertowy – pkt 11.3.

##### Oświadczenie

Oświadczam, iż zgodnie z moją najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w częściach Prospektu, za sporządzenie których ponoszę odpowiedzialność, są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym i że nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie.

**Marcin Pędziński**

*Dyrektor Departamentu Rynków Kapitałowych*

#### **1.4 Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy Spółka Komandytowa z siedzibą w Poznaniu**

Osobą odpowiedzialną za informacje zawarte w Prospekcie działającą w imieniu Kancelarii jest pan Hubert Norek – Wspólnik Zarządzający. Osoba ta odpowiedzialna jest za sporządzenie następujących części Prospektu:

- Część III – Dokument Rejestracyjny – pkt 1.4
- Część IV – Dokument Ofertowy – pkt 4

#### **Oświadczenie**

Oświadczam, iż zgodnie z moją najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w częściach Prospektu, za sporządzenie których ponoszę odpowiedzialność, są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym i że nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie.

**Hubert Norek**

*Wspólnik Zarządzający*

## **2 Biegli rewidenci**

### **2.1 Badanie sprawozdań finansowych za rok 2004**

Badanie sprawozdania finansowego Emitenta i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok 2004 dokonali biegli rewidenci: pani Cecylia Pol, nr ewidencyjny 5282/782, oraz pan Jan Letkiewicz, nr ewidencyjny 9530/7106, ze spółki HLB Frąckowiak i Wspólnicy Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, pl. Wiosny Ludów 2, podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, wpisany na listę podmiotów uprawnionych pod numerem 238 prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

### **2.2 Badanie sprawozdań finansowych za rok 2005**

Badania sprawozdania finansowego Emitenta za rok 2005 dokonali biegli rewidenci: pani Cecylia Pol, nr ewidencyjny 5282/782, oraz Pan Jan Letkiewicz, nr ewidencyjny 9530/7106, ze spółki HLB Frąckowiak i Wspólnicy Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, pl. Wiosny Ludów 2, podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, wpisany na listę podmiotów uprawnionych pod numerem 238 prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

Badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok 2005 dokonał biegły rewident pan Dariusz Sarnowski, nr ewidencyjny 10200/7527, ze spółki Sarnowski & Wiśniewski Spółka Audytorska Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu 61-478, ul. Bluszczowa 7, podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, wpisany na listę podmiotów uprawnionych pod numerem 2917 prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

### **2.3 Badanie sprawozdań finansowych za rok 2006**

Badania sprawozdania finansowego Emitenta i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok 2006 dokonali biegli rewidenci: pan Maciej Czapiewski, nr ewidencyjny 10326/7604, oraz pan Dariusz Sarnowski, nr ewidencyjny 10200/7527, ze spółki Sarnowski & Wiśniewski Spółka Audytorska Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu 61-478, ul. Bluszczowa 7, podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, wpisany na listę podmiotów uprawnionych pod numerem 2917 prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

### **2.4 Zmiany biegłych rewidentów dokonane przez Emitenta**

W dniu 22.02.2006 r. Rada Nadzorcza Emitenta zgodnie ze art. 15 pkt f Statutu Spółki dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego spółki. Wybrana została firma Sarnowski & Wiśniewski Spółka Audytorska Sp. z o.o. z siedzibą w 61-478 Poznaniu przy ul. Bluszczowej 7, wpisana na listę Krajowej Rady Biegłych Rewidentów pod nr 2917. Umowa dotyczy badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej sporządzonego za okres od 1 stycznia 2005 do 31 grudnia 2005 roku. Wcześniej Emitent korzystał z usług spółki HLB Frąckowiak i Wspólnicy Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, pl. Wiosny Ludów 2, podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, wpisany na listę podmiotów uprawnionych pod numerem 238 prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

W dniu 23.02.2006 r. Zarząd TUP S.A., działając na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 22.02.2006 r. o wyborze podmiotu uprawnionego do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok 2005, wypowiedział umowę firmie HLB Frąckowiak i Wspólnicy Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, pl. Wiosny Ludów 2. Wypowiedzenie umowy dotyczy tylko badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej TUP S.A. za rok 2005.

W dniu 07.11.2006 r. Rada Nadzorcza TUP S.A. zgodnie ze art. 15 pkt f Statutu Spółki oraz po zapoznaniu się z rekomendacją Komitetu Audytu dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego spółki. Wybrana została firma Sarnowski & Wiśniewski Spółka Audytorska Sp. z o.o. z siedzibą w (61-478) Poznaniu przy ul. Bluszczowej 7, wpisana na listę Krajowej Rady Biegłych Rewidentów pod nr 2917. Umowa dotyczy badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej sporządzonego za okres od 1 stycznia 2006 do 31 grudnia 2006 roku.

Rada Nadzorcza, wypowiadając umowę HLB Frąckowiak i Wspólnicy Sp. z o.o. i wybierając do badania sprawozdania finansowego firmę Sarnowski & Wiśniewski Spółka Audytorska Sp. z o.o., chciała, aby jeden audytor badał sprawozdania finansowe jednostkowe i skonsolidowane Emitenta oraz sprawozdania finansowe spółek zależnych.

### 3 Wybrane dane finansowe Emitenta i Grupy Kapitałowej

Wybrane dane finansowe Emitenta i Grupy Kapitałowej pochodzą ze zbadanych sprawozdań finansowych za lata obrotowe 2004, 2005, 2006 oraz niezbadanych sprawozdań finansowych za 2 kwartał 2006 r. i 2 kwartał 2007 r.

Sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR). Sprawozdania finansowe Emitenta zostały sporządzone zgodnie z Polskimi Standardami Rachunkowości (PSR).

W prezentowanym okresie miała miejsce radykalna zmiana przedmiotu działalności Emitenta, co wpłynęło na zmianę składu Grupy oraz powoduje, że dane finansowe w poszczególnych latach są nieporównywalne.

Na początku 2003 r. większościowym akcjonariuszem Emitenta stała się spółka Eagle International Trading Limited, co dało początek zasadniczym zmianom w sposobie jego funkcjonowania. Od tego momentu Emitent był stopniowo przekształcany ze spółki transportowej w rodzaj spółki prowadzącej działalność w obszarze inwestycji – firmy mającej na celu angażowanie się w inwestycje mające duży potencjał zysku.

Na początku 2004 r. Emitent przejął spółki CJ International Ltd. Sp. z o.o. i CJ Construction Sp. z o.o., w celu stworzenia grupy kapitałowej w branży TSL (transport-spedycja-logistyka). Po restrukturyzacji, w wyniku której cała działalność transportowa Emitenta została przeniesiona do CJ International Ltd. Sp. z o.o. i zwiększeniu wartości spółki, została ona sprzedana inwestorowi branżowemu w połowie 2005 r. Od tego momentu Emitent ostatecznie zakończył działalność w branży TSL i w pełni skoncentrował się na działalności związanej z obszarem inwestycji.

W omawianych latach konsolidacji podlegały poniższe podmioty powiązane z Emitentem:

- W 2004 r.:
  - TUP S.A. – konsolidacja metodą pełną,
  - CJ International Ltd. Sp. z o.o. – konsolidacja metodą pełną,
  - CJ Construction Sp. z o.o. – konsolidacja metodą pełną,
  - Awik Sp. z o.o. – konsolidacja metodą pełną
- W 2005 r.:
  - TUP S.A. – konsolidacja metodą pełną,
  - CJ International Ltd. Sp. z o.o. – konsolidacja metodą pełną do 30 czerwca 2005 r., czyli do daty uznanej dla celów rachunkowości za datę utraty kontroli, po 30 czerwca 2005 r. konsolidacja metodą praw własności,
  - Euroconstruction Sp. z o.o. (dawniej CJ Construction Sp. z o.o.) – konsolidacja metodą pełną,
  - Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) – konsolidacja metodą pełną,
  - Roda Sp. z o.o. – konsolidacja metodą pełną
- W 2006 r.:
  - TUP S.A. – konsolidacja metodą pełną,
  - Euroconstruction Sp. z o.o. – konsolidacja metodą pełną,
  - Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) – konsolidacja metodą pełną,
  - TUP Property S.A. – konsolidacja metodą pełną,
  - PHC Sp. z o.o. – konsolidacja metodą pełną,
  - System SL Sp. z o.o. – konsolidacja metodą pełną,
  - Roda Sp. z o.o. – konsolidacja metodą pełną,
  - Data Logistics Sp. z o.o. – konsolidacja metodą pełną.

- W 2 kwartałach 2007 r.:
  - TUP S.A. – konsolidacja metodą pełną,
  - Euroconstruction Sp. z o.o. – konsolidacja metodą pełną,
  - Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) – konsolidacja metodą pełną,
  - TUP Property S.A. – konsolidacja metodą pełną,
  - PHC Sp. z o.o. – konsolidacja metodą pełną,
  - System SL Sp. z o.o. – konsolidacja metodą pełną,
  - Roda Sp. z o.o. – konsolidacja metodą pełną,
  - Data Logistics Sp. z o.o. – konsolidacja metodą pełną,
  - PAI PAGI S.A. – konsolidacja metodą praw własności.

### 3.1 Wybrane dane finansowe Emitenta

Wybrane dane finansowe Emitenta w latach 2004-2006 oraz w 2 kwartałach 2006 r. i 2 kwartałach 2007 r.

Wyszczególnienie	Za okres (tys. zł)				
	1-2 kw. 2007	1-2 kw. 2006	2006	2005	2004
Przychody netto ze sprzedaży	49	154	199	8 342	30 784
Wynik na sprzedaży	-2 374	-1 381	-3 907	-1 837	-1 517
Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)	-2 423	-1 424	-3 814	-2 775	-1 113
Wynik na działalności operacyjnej + amortyzacja (EBITDA)	-2 314	-1 334	-3 640	-2 622	-748
Wynik brutto	-1 815	12 290	10 613	25 078	869
Wynik netto	-1 815	9 929	8 650	21 643	869

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

Wybrane dane finansowe Emitenta w latach 2004-2006 oraz w 2 kwartałach 2006 r. i 2 kwartałach 2007 r.

Wyszczególnienie	Stan na koniec okresu (tys. zł)				
	1-2 kw. 2007	1-2 kw. 2006	2006	2005	2004
<b>Aktywa razem</b>	<b>51 938</b>	<b>36 205</b>	<b>52 561</b>	<b>26 763</b>	<b>24 521</b>
Aktywa trwałe	43 258	5 362	29 662	4 183	16 244
Aktywa obrotowe	8 680	30 843	22 899	22 580	8 277
<b>Kapitał własny</b>	<b>39 796</b>	<b>34 787</b>	<b>43 498</b>	<b>24 847</b>	<b>3 225</b>
Kapitał podstawowy	9 712	8 335	9 712	8 335	8 335
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>12 142</b>	<b>1 418</b>	<b>9 063</b>	<b>1 916</b>	<b>21 296</b>
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	8 203
Zobowiązania krótkoterminowe	11 105	578	7 802	455	12 362
Średnia ważona liczba akcji (szt.)	9 712 345	8 335 225	8 395 592	8 335 225	5 929 477
Zysk (strata) na jedną akcję (zł)	-0,19	1,19	1,03	2,60	0,15
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (zł)	-0,19	1,19	1,03	2,60	0,15
Dywidenda na jedną akcję (zł)	0,00	0,00	0,20	0,20	0,00

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta



### 3.2 Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej

Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej w latach 2004-2006 oraz w 2 kwartałach 2006 r. i 2 kwartałach 2007 r.

Wyszczególnienie	Za okres (tys. zł)				
	1-2 kw. 2007	1-2 kw. 2006	2006	2005	2004
Przychody netto ze sprzedaży	6 560	4 965	12 726	80 473	158 984
Wynik na sprzedaży	-3 371	-2 803	-7 094	1 883	7 549
Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)	-612	-2 637	-9 746	335	8 752
Wynik na działalności operacyjnej + amortyzacja (EBITDA)	-274	-2 279	-8 970	4 489	15 064
Wynik brutto	-822	7 726	11 117	19 666	14 053
Wynik mniejszości	-1	0	920	0	2 213
Wynik netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	-1 328	5 365	11 915	15 652	9 133

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta

Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej w latach 2004-2006 oraz w 2 kwartałach 2006 r. i 2 kwartałach 2007 r.

Wyszczególnienie	Stan na koniec okresu (tys. zł)				
	1-2 kw. 2007	1-2 kw. 2006	2006	2005	2004
<b>Aktywa razem</b>	<b>77 992</b>	<b>47 968</b>	<b>81 381</b>	<b>45 008</b>	<b>97 803</b>
Aktywa trwałe	64 026	12 727	51 429	16 714	61 257
Aktywa obrotowe	13 966	35 241	29 952	28 294	36 546
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>45 740</b>	<b>32 165</b>	<b>48 955</b>	<b>27 111</b>	<b>11 480</b>
Kapitał podstawowy	9 712	8 335	9 712	8 335	8 335
<b>Kapitały mniejszości</b>	<b>131</b>	<b>-530</b>	<b>873</b>	<b>-417</b>	<b>2 541</b>
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>32 121</b>	<b>16 333</b>	<b>31 553</b>	<b>18 314</b>	<b>83 782</b>
Zobowiązania długoterminowe	10 019	3 722	8 958	2 176	37 478
Zobowiązania krótkoterminowe	15 231	10 866	15 368	13 272	42 792
Średnia ważona liczba akcji (szk.)	9 712 345	8 335 225	8 395 592	8 335 225	5 929 477
Zysk (strata) na jedną akcję (zł)	-0,14	0,64	1,42	1,88	1,54
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (zł)	-0,14	0,64	1,42	1,88	1,54

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta

## 4 Informacje o Emitencie i Grupie Kapitałowej

### 4.1 Historia i rozwój Emitenta

#### 4.1.1 Statutowa i handlowa nazwa Emitenta

Prawną (statutową) nazwą Emitenta jest jego firma określona w art. 1 Statutu w brzmieniu „TUP Spółka Akcyjna”. Emitent może również używać nazwy skróconej „TUP S.A.”.

#### 4.1.2 Miejsce rejestracji Emitenta oraz numer rejestracyjny

Emitent został wpisany jako Trans Universal Poland Spółka Akcyjna do rejestru handlowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy Sąd Gospodarczy XVI Wydział Gospodarczy-Rejestrowy w dziale B pod numerem RHB 52231 na podstawie postanowienia wydanego przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy Sąd Gospodarczy XVI Wydział Gospodarczy-Rejestrowy z dnia 1 grudnia 1997 r.

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie XIX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 24 lutego 2003 r. Emitent został wpisany do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000149976.

Obecnie sądem rejestrowym Emitenta właściwym ze względu na jego siedzibę jest Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

#### **4.1.3 Data utworzenia Emitenta**

Emitent powstał w wyniku przekształcenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Przedsiębiorstwo Przewozów Międzynarodowych Trans Universal Poland Sp. z o.o. na podstawie uchwały nr 14/97 z dnia 19 listopada 1997 r. Zgromadzenia Wspólników tejże spółki zaprotokołowanej przez notariusza Roberta Gilera z Kancelarii Notarialnej w Warszawie (Rep. A nr 232/97).

Zgodnie z art. 2 ust. 3 Statutu czas trwania Emitenta jest nieograniczony.

#### **4.1.4 Siedziba i forma prawna Emitenta, przepisy prawa, na podstawie których i zgodnie z którymi działa Emitent, kraj siedziby oraz adres i numer telefonu jego siedziby**

##### *4.1.4.1 Kraj siedziby Emitenta*

Krajem siedziby Emitenta jest Rzeczpospolita Polska.

##### *4.1.4.2 Siedziba Emitenta*

Siedziba Emitenta znajduje się w Warszawie.

##### *4.1.4.3 Forma prawna Emitenta*

Formą prawną Emitenta jest spółka akcyjna.

##### *4.1.4.4 Przepisy prawa, na podstawie których i zgodnie z którymi działa Emitent*

Emitent działa na podstawie przepisów prawa polskiego, w tym w szczególności ustawy Kodeks Spółek Handlowych, Ustawy o Ofercie Publicznej, Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, a także na podstawie postanowień Statutu Emitenta oraz regulaminów: Zarządu, Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia.

##### *4.1.4.5 Adres siedziby Emitenta i numery telekomunikacyjne*

Adresem siedziby Emitenta jest: ul. Zielna 37, 00-108 Warszawa.

Telefon: +48 22 338 66 20

Faks: +48 22 730 89 55

E-mail: info@tup.com.pl

Adres strony internetowej: www.tup.com.pl

#### **4.1.5 Istotne zdarzenia w rozwoju gospodarczym Emitenta i Grupy Kapitałowej**

Emitent powstał w wyniku przekształcenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Przedsiębiorstwo Przewozów Międzynarodowych Trans Universal Poland Sp. z o.o. w spółkę akcyjną pod firmą Trans Universal Poland S.A. na mocy uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki nr 14/97 z dnia 19 listopada 1997 r.

W dniu 5 grudnia 1997 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę nr 1/97 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę nie mniejszą niż 2.000.000,00 zł i nie większą niż 4.000.000,00 zł poprzez emisję akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1,00 zł każda. W tej samej uchwale Walne Zgromadzenie zdecydowało o przeprowadzeniu publicznej oferty Akcji Serii B. Podwyższenie kapitału zakładowego o kwotę 2.000.000,00 zł zarejestrowane zostało w rejestrze handlowym w dniu 13 października 1998 r.

Od dnia 20 stycznia 1999 r. akcje Emitenta są notowane na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Od dnia 13 lutego 2006 r. Akcje TUP S.A. są notowane w systemie notowań ciągłych.

W listopadzie 2003 r. Emitent rozpoczął proces przejmowania spółek CJ International Ltd. Sp. z o.o. oraz CJ Construction Sp. z o.o., tworząc zręby grupy kapitałowej w branży transportowo-spedycyjno-logistycznej.

Na podstawie uchwał Zarządu nr 1/11/04 z dnia 18 listopada 2004 r. oraz nr 01/08/04 z dnia 3 sierpnia 2004 r., podjętych w związku z uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 20/2004 z dnia 30 czerwca 2004 r. oraz uchwałą Rady Nadzorczej nr 08/04 z dnia 3 sierpnia 2004 r., podwyższony został kapitał zakładowy Emitenta o kwotę 2.805.425,00 zł, z kwoty 5.529.800,00 zł do kwoty 8.335.225,00 zł, poprzez emisję 2.805.425 Akcji Serii C. Wszystkie Akcje Serii C zostały zaoferowane w ramach subskrypcji prywatnej Eagle International Trading Ltd. z siedzibą w Surrey, Wielka Brytania, po cenie emisyjnej wynoszącej 1,69 zł za jedną akcję. Podwyższenie kapitału zakładowego zarejestrowane zostało w KRS w dniu 30 grudnia 2004 r.

W roku 2005 Emitent przyjął nową strategię działania polegającą na przeniesieniu działalności transportowo-spedycyjnej do spółki zależnej, przy jednoczesnym zapoczątkowaniu działalności polegającej na zakładaniu lub zakupie spółek charakteryzujących się wysokim potencjałem wzrostu. W konsekwencji uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 19/2005 z dnia 1 czerwca 2005 r. Emitent zmienił swój główny przedmiot działalności z działalności w zakresie transportu międzynarodowego i krajowego, usług spedycyjnych, logistycznych na działalność holdingową oraz rachunkowo-księgową. Stosowna zmiana Statutu zarejestrowana została w KRS w dniu 9 lipca 2005 r. Walne Zgromadzenie zdecydowało ponadto o przeniesieniu w całości działalności transportowej, spedycyjnej i magazynowej do spółki zależnej CJ International Ltd. Sp. z o.o.

Realizując wspomnianą powyżej strategię, w czerwcu 2005 roku Emitent zbył spółce Raben Logistics Sp. z o.o., należącej do Grupy Raben, 70% udziałów w spółce CJ International Ltd. Sp. z o.o. Z kolei w styczniu 2006 r. zbyte zostało dalsze 30% udziałów tej spółki również na rzecz Raben Logistics Sp. z o.o. Tym samym Emitent utracił kontrolę kapitałową nad spółką CJ International Ltd. Sp. z o.o.

Po dokonaniu powyższej transakcji spółka zależna Emitenta CJ Construction Sp. z o.o. (obecnie działająca pod firmą Euroconstruction Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu), której głównym przedmiotem działalności był dotychczas zarząd nieruchomościami i prowadzenie warsztatu samochodowego, wykorzystywanych przez CJ International Ltd. Sp. z o.o., zmieniła profil działalności oraz zakupiła ze środków własnych zorganizowaną część przedsiębiorstwa spółki Eurocentrum Sp. z o.o. składającą się z działu produkcji stolarki okiennej oraz działu konstrukcji metalowych.

W latach 2005-2006 Emitent budował konsekwentnie swą Grupę Kapitałową, dokonując sukcesywnie nabycia udziałów (akcji) podmiotów gospodarczych bądź tworząc takie podmioty. I tak w 2005 r. Emitent został większościowym akcjonariuszem w Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Zakładach Przemysłu Odzieżowego Modena S.A.) z siedzibą w Poznaniu. Ta ostatnia spółka posiadała całość udziałów spółki Roda Sp. z o.o. oraz była mniejszościowym udziałowcem w spółce Modena-Projekt Sp. z o.o. Na skutek umowy nabycia udziałów z dnia 30 maja 2006 r. udział Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) w kapitale Modena-Projekt Sp. z o.o. osiągnął 98,99%.

W listopadzie 2005 r. TUP S.A. zakupił 100% udziałów w spółce System SL Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu. Z kolei w lutym 2006 r. TUP S.A. nabył 100% udziałów w Data Logistics Sp. z o.o. z siedzibą w Ożarowie Mazowieckim.

W czerwcu 2006 r. Emitent nabył 100% udziałów w spółce Roda Sp. z o.o. z siedzibą w Środzie Wielkopolskiej. W dniu 4 lipca 2006 r. zawiązana została spółka TUP Property S.A., której jedynym akcjonariuszem został Emitent; głównym przedmiotem działalności nowo utworzonej spółki jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wynajem nieruchomości na własny rachunek, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami oraz zarządzanie nieruchomościami na zlecenie. W grudniu 2006 TUP S.A. nabył 100% udziałów spółki PHC Sp. z o.o. również zajmującej się zarządzaniem nieruchomościami.

W związku z zaniechaniem działalności transportowej na podstawie uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 27 z dnia 22 czerwca 2006 r. Emitent zmienił firmę – z Trans Universal Poland S.A. na TUP S.A. Tą samą uchwałą siedziba Emitenta przeniesiona została z Pruszkowa do Warszawy. Zmiana Statutu zarejestrowana została w KRS w dniu 12 września 2006 r. Uchwałą Zarządu z dnia 8 grudnia 2006 r., podjętą w związku z uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 26 z dnia 22 czerwca 2006 r., uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/11/2006 z dnia 7 listopada 2006 r. oraz uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/12/2006 z dnia 6 grudnia 2006 r., dokonane zostało podwyższenie kapitału zakładowego o kwotę 1.377.120,00 zł, z kwoty 8.335.225,00 zł do kwoty 9.712.345,00 zł, poprzez emisję 1.377.120 Akcji Serii D. Wszystkie Akcje Serii D zaoferowane zostały w ramach subskrypcji prywatnej pani Elżbiecie Moritz i panu Lesławowi Aleksandrowi Moritzowi, w ten sposób, iż 438.232 Akcje Serii D zaoferowano pani Elżbiecie Moritz, a 938.888 Akcji Serii D zostało zaoferowanych panu Lesławowi Aleksandrowi Moritzowi. Cena emisyjna Akcji Serii D została ustalona na kwotę 8,30 zł za jedną akcję. Podwyższenie kapitału zakładowego zarejestrowane zostało w KRS w dniu 21 lutego 2007 r.

Po umorzeniu udziałów należących do wspólnika mniejszościowego w dniu 8 grudnia 2007 r. nastąpiło połączenie spółek Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) oraz Modena-Projekt Sp. z o.o., w wyniku którego ta ostatnia spółka przestała istnieć.

Dalej, na podstawie uchwały nr 19/2007 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 23 kwietnia 2007 r. dokonano warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego o 300.000 zł; w celu podwyższenia wyemitowanych zostanie nie więcej niż 300.000 akcji zwykłych na okaziciela serii E o wartości nominalnej 1,00 zł każda, które będą obejmowane przez uprawnionych z warrantów subskrypcyjnych serii A emitowanych na podstawie uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 23 kwietnia 2007 r. Stosowna zmiana Statutu zarejestrowana została w KRS w dniu 22 maja 2007 r.

Z kolei Uchwałą Zarządu nr 1/5/2007 z dnia 30 maja 2007 r., podjętą w związku z uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 20/2007 z dnia 23 kwietnia 2007 r. oraz uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/5/2007 z dnia 30 maja 2007 r., dokonane zostanie podwyższenie kapitału zakładowego o kwotę od jednego do 5.500.000 zł, z kwoty 9.712.345,00 zł do kwoty od 9.712.346,00 zł do 15.212.345,00 zł, poprzez emisję od 1 do 5.500.000 Akcji Serii F, które oferowane są niniejszym Prospektem.

W dniu 30 lipca 2007 r. zarządy spółek zależnych TUP Property S.A. i PHC Sp. z o.o. podpisały plan połączenia oraz rozpoczęły proces łączenia obydwu spółek. Połączenie spółek nastąpi w trybie art. 492 § 1 pkt 1 KSH, tj. w drodze przejęcia przez TUP Property S.A. spółki PHC Sp. z o.o. Przejęcie nastąpi przez przeniesienie całego majątku PHC Sp. z o.o. (spółki przejmowanej) na TUP Property S.A. (spółkę przejmującą) w zamian za akcje, które TUP Property S.A. wyda jednemu wspólnikowi PHC Sp. z o.o., tj. spółce TUP S.A. Z dniem wpisania przez Sąd Rejestrowy połączenia spółek do Rejestru Przedsiębiorców KRS nastąpi wykreślenie spółki PHC Sp. z o.o. z Rejestru Przedsiębiorców KRS oraz rozwiązanie spółki bez jej likwidacji, zgodnie z art. 493 § 1 KSH. W wyniku połączenia spółek w ramach emisji połączeniowej w spółce TUP Property S.A. zostanie podwyższony kapitał zakładowy o kwotę 2.440.387,00 zł. do kwoty 7.440.387,00 zł w drodze emisji 2.440.387 akcji zwykłych imiennych serii B o wartości nominalnej 1,00 zł każda akcja.

#### **4.1.6 Rewitalizacja firmy CJ International Ltd. Sp. z o.o.**

Emitent od 1990 roku działał w branży transportowo-spedycyjno-logistycznej, nie przynosząc zysków. W grudniu 2002 roku 91,3% akcji w Trans Universal Poland S.A. zostało przejęte przez inwestora strategicznego – spółkę Eagle International Trading Ltd., która oceniła, iż potencjał firmy jest zbyt mały, aby pokryć koszty stałe przedsiębiorstwa. Inwestor zdecydował o rozwoju Trans Universal Poland S.A. poprzez przejęcie spółki z tej samej branży i połączenie firm.

Emitent w listopadzie 2003 roku rozpoczął proces przejmowania i rewitalizacji firmy logistycznej CJ International Ltd. Sp. z o.o. W pierwszym etapie od firmy matki CJ International A/S zakupiono 7 323 udziały o wartości 14.569.428,24 zł stanowiące 80% udziałów w firmie CJ International Ltd. Sp. z o.o. Transakcja została sfinansowana w 50% ze środków własnych, na drugą połowę wartości Emitent przedstawił gwarancję bankową.

W 2003 roku CJ International Ltd. Sp. z o.o. zatrudniała około 400 osób i dysponowała taborem 80 ciągników. Przy tak dużym potencjale nie przynosiła jednak oczekiwanych zysków. Emitent rozpoczął proces rewitalizacji od uproszczenia stosunków właścicielskich w grupie.

Rozpoczęto łączenie zasobów oraz infrastruktury logistycznej dwóch spółek CJ International Ltd. Sp. z o.o. i Trans Universal Poland S.A., z których jedna miała stratę na poziomie 1.000.000 złotych, a druga tyleż samo zysku.

Uproszczenie struktury formalno-prawnej oraz połączenie zasobów firm doprowadziło do utworzenia sprawnego, nowoczesnego przedsiębiorstwa, które w ciągu roku 2004 osiągnęło 8.752.000 zł zysku operacyjnego.

Do marca 2005 roku Emitentowi udało się odkupić (m.in. od 3 osób prywatnych) pozostałe 20% udziałów i tym samym Trans Universal Poland S.A. stał się posiadaczem 100% udziałów w CJ International Ltd. Sp. z o.o.

W konsekwencji trwających prawie pół roku negocjacji w dniu 25 czerwca 2005 roku Emitent zawarł ze spółką Raben Logistics Sp. z o.o. umowę sprzedaży 6.407 udziałów (70%) w spółce CJ International Ltd. Sp. z o.o. za cenę 42.700.000 zł. Wartość nominalna udziału została wyceniona na 240,60 zł każdy.

Emitent, pozyskawszy środki za sprzedaż 70% udziałów, dokonał spłaty zobowiązania do CJ International A/S z tytułu nabycia udziałów w firmie CJ International Ltd. Sp. z o.o. zakupionych w lutym 2004 roku (40%), tym samym rozwiązana została gwarancja bankowa wystawiona przez inwestora, firmę Eagle International Trading. Jednocześnie Emitent złożył ofertę sprzedaży spółce Raben Logistics Sp. z o.o. dalszych 2.746 udziałów.

Zgodnie z decyzją UOKiK z dnia 27 września 2005 roku Emitent sprzedał Raben Logistics Sp. z o.o. 100% udziałów w firmie CJ International Ltd. Sp. z o.o. za cenę 61.000.000 złotych. Inwestując około 7.000.000 złotych w gotówce własnych środków, Emitent uzyskał 42.137.975 złotych zysku brutto. W ten sposób firma Trans Universal Poland S.A. rozpoczęła działalność zgodnie z nową strategią.

#### **4.1.7 Rewitalizacja zakładów odzieżowych Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.)**

Rewitalizacja dawnych zakładów odzieżowych Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena) w Poznaniu to jeden z serii projektów firmy Emitenta. Zgodnie ze swoją misją firma zajęła się rewitalizacją przedsiębiorstwa, modernizując jego styl zarządzania i wydobywając jego największe atuty.

Na przełomie czerwca i lipca 2005 roku walne zgromadzenie znajdującej się na granicy upadku firmy Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) uchwaliło podwyższenie kapitału akcyjnego spółki poprzez emisję 620.000 akcji serii B zwykłych na okaziciela. Cena emisyjna 1 akcji równa była wartości nominalnej i wynosiła 3,23 zł. Emisja akcji była przeprowadzona z wyłączeniem prawa poboru dla dotychczasowych akcjonariuszy. Zarząd Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.), wykonując ww. uchwałę walnego zgromadzenia, przedstawił Emitentowi ofertę objęcia nowych akcji. W dniu 22 lipca 2005 roku została zawarta umowa objęcia akcji. Płatność została wniesiona przez Emitenta gotówką w 3 ratach do 30 września 2005 roku.

Uzyskane środki finansowe pozwoliły na znaczne oddłużenie spółki, głównie ze zobowiązań z tytułu kredytu, zobowiązań publiczno-prawnych oraz części zobowiązań handlowych. Firma prowadziła jednak wciąż masową produkcję, bazując na tej samej nierentownej strategii. Narastające straty z lat poprzednich spowodowały całkowite wykorzystanie kapitału zapasowego i powstanie ujemnego kapitału własnego w kwocie – 557.512,36 zł.

Emitent rozpoczął działania mające na celu przejęcie kontroli w firmie Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) oraz uproszczenie struktury przedsiębiorstwa. Zmieniony został skład rady nadzorczej, a Robert Jacek Moritz został powołany na stanowisko prezesa firmy Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.).

Bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2005 roku po stronie aktywów i pasywów wykazał sumę 12.959.738,15 zł. rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2005 roku wykazał stratę netto w kwocie 2.538.830,33 zł.

Projekt rewitalizacji Modeny przez Emitenta rozpoczęty został od uregulowania struktury formalno-prawnej przedsiębiorstwa oraz rozdzielania działalności produkcyjnej firmy od działalności developerskiej.

Emitent podjął decyzję o zmianie strategii dla marki Modena. Marka została przejęta przez firmę Roda Sp. z o.o. – spółkę zależną Emitenta, która już od kilku lat zajmowała się przygotowaniem kolekcji dla firmy Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.). Zmieniona została także strategia sprzedaży. Dla zarządzania działalnością property Emitent powołał firmę TUP Property S.A., która rozpoczęła proces konsolidacji nieruchomości.

Wartość inwestycji mającej na celu przejęcie firmy Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) wraz ze spółkami zależnymi wyniosła 15.712.453,17 zł.

TUP Property S.A. przejęła m.in. nieruchomości należące do Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.), Modena Projekt Sp. z o.o. odkupiła nieruchomość, na której znajduje się budynek tzw. Przedszkola, oraz kluczowy dla tego terenu garaż. Dla stworzonego w ten sposób obszaru o powierzchni 21.004 m<sup>2</sup> opracowana została nowatorska koncepcja osiedla nazwanego Modena Park.

W dniu 14 marca 2007 roku została podpisana pomiędzy TUP Property S.A. a MNE Investment przedwstępna umowa sprzedaży projektu Modena Park. Umowa zakłada, że w grupie TUP zostanie powołana nowa spółka celowa, do której aportem zostanie wniesiony projekt Modena Park, łącznie z nieruchomościami i gruntami, na których będzie realizowana inwestycja.

Spółkę celową za 51.000.000 zł przejmie w całości spółka MNE Investment Sp. z o.o. Szczegółowe warunki umowy opisane zostały w punkcie 21.4 Prospektu.

W dniu 21 sierpnia 2007 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w uchwale nr 4 zadecydowało o rozwiązaniu spółki Kraszewskiego 21 S.A. i otwarciu jej likwidacji prowadzonej na podstawie uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 22 sierpnia 2007 r. Stosownie do treści art. 463 § 1 KSH, z uwagi na okoliczność, iż wspomniana powyżej uchwała nie wskazała innego likwidatora, a statut spółki nie reguluje tej kwestii, funkcja ta powierzona została dotychczasowemu prezesowi zarządu panu Robertowi Jackowi Moritzowi. Likwidator złożył wniosek o zmianę danych spółki w rejestrze przedsiębiorców KRS oraz o publikację ogłoszeń w Monitorze Sądowym i Gospodarczym dotyczących otwarcia likwidacji oraz wezwania wierzycieli do zgłoszenia ich wierzytelności.

## 4.2 Inwestycje Emitenta i jego Grupy Kapitałowej

### 4.2.1 Opis głównych inwestycji

Wszystkie inwestycje przedstawione w niniejszym rozdziale zostały opisane na bazie przepływów pieniężnych i zgodnie z datą wydatkowania środków pieniężnych.

#### 4.2.1.1 Inwestycje Emitenta

Inwestycje Emitenta w latach 2004-2006 oraz w 1-2 kwartale 2006 r. i 1-2 kwartale 2007 r.

Wyszczególnienie	W okresie (dane w tys. zł)				
	1-2 kw. 2007	1-2 kw. 2006	2006	2005	2004
Nakłady na środki trwałe i wartości niematerialne i prawne	342	95	421	210	165
Inwestycje w nieruchomości	8 999	0	0	0	0
Nakłady na aktywa finansowe	10 118	30 485	37 519	6 321	7 580
<b>Ogółem</b>	<b>19 459</b>	<b>30 580</b>	<b>37 940</b>	<b>6 531</b>	<b>7 745</b>

Źródło: Emitent

W ostatnich latach działalność inwestycyjna TUP S.A. koncentrowała się na aktywach finansowych. Inwestycje w środki trwałe i wartości niematerialne i prawne były mocno ograniczone. W pierwszym półroczu 2007 Emitent zrealizował istotne inwestycje w obszarze nieruchomości.

Od 1 lipca 2007 do dnia zatwierdzenia Prospektu Emitent nie zrealizował żadnej istotnej inwestycji.

Główne inwestycje Emitenta w 1-2 kwartale 2007 r.

Wyszczególnienie	Opis	Wartość (w tys. zł)	Źródła finansowania
Zakup mebli i wyposażenia biurowego	Zaliczki na śr. w budowie	342	Środki własne
Nabycie akcji Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.)	Nabycie 9,53% akcji	1 148	Środki własne
Udziały w spółce PHC Sp. z o.o.	Nabycie 100% udziałów	6 331	Środki własne
Podniesienie kapitału Euroconstruction	Zwiększenie wartości udziałów	1 900	Środki własne
Nabycie akcji PAGI S.A.	Nabycie 23,93% kapitału i 15,22% głosów	689	Środki własne
Zaliczka na zakup nieruchomości w Siewierzu	Inwestycje długoterminowe w nieruchomości	8 999	Kredyt
<b>Suma</b>		<b>19 409</b>	

Źródło: Emitent

W pierwszym półroczu 2007 miały miejsce dwie duże inwestycje: Emitent wpłacił zaliczkę na zakup nieruchomości w Siewierzu oraz dokonał płatności za udziały PHC Sp. z o.o., spółki dysponującej atrakcyjnymi aktywami (zakup spółki nastąpił w grudniu 2006). W tym też okresie Emitent dofinansował spółkę zależną Euroconstruction oraz zwiększył zaangażowanie w spółkę Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.).

Główne inwestycje Emitenta w 2006 roku.

Wyszczególnienie	Opis	Wartość (w tys. zł)	Źródła finansowania
Udziały w spółce Roda Sp. z o.o.	Nabycie 100% udziałów	859	Środki własne
Udziały w spółce Data Logistics Sp. z o.o.	Nabycie 100% udziałów i podwyższenie kapitału	615	Środki własne
Akcje Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.)	Nabycie 28% akcji	1 137	Środki własne
Utworzenie TUP Property S.A.	Objęcie 100% akcji	5 000	Środki własne
Jednostki uczestnictwa w funduszu inwestycyjnym UNIWIBID SFIO	Nabycie jed. uczestnictwa w dniu 06.02.2006 i 28.03.2006 r.	15 000	Środki własne
Jednostki uczestnictwa w funduszu inwestycyjnym DWS Płynna Lokata Plus	Nabycie jed. uczestnictwa w dniu 06.02.2006 i 28.03.2006 r.	9 000	Środki własne
Jednostki uczestnictwa w funduszu inwestycyjnym UNISTOPROCENT FIO	Nabycie jed. uczestnictwa w dniu 06.02.2006 i 28.03.2006 r.	6 000	Środki własne
<b>Suma</b>		<b>37 611</b>	

Źródło: Emitent

W roku 2006 TUP S.A. inwestował nadwyżki finansowe w jednostki uczestnictwa funduszy powierniczych o ograniczonym profilu ryzyka. TUP S.A. w 2006 roku utworzył spółkę TUP Property, której powołanie stanowi element realizacji strategii Emitenta.

Główne inwestycje Emitenta w 2005 roku.

Wyszczególnienie	Opis	Wartość (w tys. zł)	Źródła finansowania
Udziały spółki CJ International Ltd. Sp. z o.o.	Nabycie 60% udziałów	9 170*	Środki własne
Udziały spółki CJ Construction Sp. z o.o.	Nabycie 51% udziałów	619	Środki własne
Akcje Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej ZPO Modena S.A.)	Nabycie 60,8% akcji	2 003	Środki własne
<b>Suma</b>		<b>11 792</b>	

Źródło: Emitent

\*Kwota nabycia aktywów finansowych w roku 2005 wykazana w sprawozdaniu z przepływów jest mniejsza o 6 069 tys., które jest wykazane w pozycji „Spłata kredytów i pożyczek”

Transakcje nabycia udziałów CJ International i CJ Construction były związane z reorganizacją i korzystną sprzedażą działalności logistycznej prowadzonej wcześniej w ramach Grupy. Natomiast przeprowadzona również w 2005 roku transakcja przejęcia Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej ZPO Modena S.A.) umożliwiła realizację bardzo atrakcyjnego projektu Modena Park.

Główne inwestycje Emitenta w 2004 roku.

Wyszczególnienie	Opis	Wartość (w tys. zł)	Źródła finansowania
Udziały spółki CJ International Ltd. Sp. z o.o.	Nabycie 40% udziałów	7 580	Pożyczka od Eagle International Trading Ltd.
<b>Suma</b>		<b>7 580</b>	

Źródło: Emitent

Główną inwestycją Emitenta w 2004 roku było zaangażowanie w spółkę CJ International Ltd. Nabycie tego podmiotu było związane z restrukturyzacją i konsolidacją działalności.

#### 4.2.1.2 Inwestycje Grupy Kapitałowej

Inwestycje Grupy Kapitałowej w latach 2004-2006 oraz w 1-2 kwartale 2006 r. i 1-2 kwartale 2007 r.

Wyszczególnienie	W okresie (dane w tys. zł)				
	1-2 kw. 2007	1-2 kw. 2006	2006	2005	2004
Nakłady na środki trwałe i wartości niematerialne i prawne	1 814	538	1 375	5 093	9 642
Inwestycje w nieruchomości	10 980	0	2 000		
Nakłady na aktywa finansowe	8 168	30 485	30 610	7 616	8 201
<b>Ogółem</b>	<b>20 962</b>	<b>31 023</b>	<b>33 985</b>	<b>12 709</b>	<b>17 843</b>

Źródło: Emitent

Grupa Kapitałowa koncentrowała się w ostatnich latach na inwestycjach w aktywa finansowe, a w drugiej kolejności również w środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne. W pierwszym półroczu 2007 Grupa Kapitałowa znacznie zwiększyła wielkość nakładów na inwestycje w nieruchomości.

Główne inwestycje Grupy Kapitałowej od 1 lipca 2007 do dnia zatwierdzenia Prospektu

Wyszczególnienie	Opis	Wartość (w tys. zł)	Źródła finansowania
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych (Projekt Concorde) przez TUP Property	Inwestycje długoterminowe w nieruchomości	10 566	Kredyt
<b>Suma</b>		<b>10 566</b>	

Źródło: Emitent

Najważniejszą inwestycją Grupy Kapitałowej po 1 lipca 2007 było nabycie nieruchomości związane z realizacją projektu Concorde.

Główne inwestycje Grupy Kapitałowej w 1-2 kwartale 2007 r.

Wyszczególnienie	Opis	Wartość (w tys. zł)	Źródła finansowania
Zakup działek przez TUP Property od WAM w Poznaniu i od osoby fizycznej (obiekt Modena Park)	Inwestycje długoterminowe w nieruchomości	849	Środki własne
Nabycie nieruchomości dla projektu Living Steel w Warszawie, ul. Popularna, przez TUP Property	Produkcja w toku	2 000	Kredyt
Inwestycja w środki trwałe: Euroconstruction	Środki trwałe	977	Kredyt
Zaliczka na zakup nieruchomości w Siewierzu	Inwestycje długoterminowe w nieruchomości	8 999	Kredyt
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
<b>Suma</b>		<b>20 993</b>	

Źródło: Emitent

W pierwszym półroczu 2007 miały miejsce dwie duże inwestycje Grupy Kapitałowej: została wpłacona zaliczka na zakup nieruchomości w Siewierzu oraz dokonana płatność za udziały PHC Sp. z o.o., spółki dysponującej atrakcyjnymi aktywami (zakup spółki nastąpił w grudniu 2006). Nakłady inwestycyjne w tym okresie odzwierciedlają również wielość inicjatyw i projektów zainicjowanych obecnie w Grupie Kapitałowej.

Główne inwestycje Grupy Kapitałowej w 2006 roku.

Wyszczególnienie	Opis	Wartość (w tys. zł)	Źródła finansowania
Jednostki uczestnictwa w funduszu inwestycyjnym UNIWIBID SFIO	Nabycie jed. uczestnictwa w dniu 06.02.2006 i 28.03.2006 r.	15 000	Środki własne
Jednostki uczestnictwa w funduszu inwestycyjnym DWS Płynna Lokata Plus	Nabycie jed. uczestnictwa w dniu 06.02.2006 i 28.03.2006 r.	9 000	Środki własne
Jednostki uczestnictwa w funduszu inwestycyjnym UNISTOPROCENT FIO	Nabycie jed. uczestnictwa w dniu 06.02.2006 i 28.03.2006 r.	6 000	Środki własne
Nabycie nieruchomości Modena Park w spółce TUP Property SA	Inwest. długot.-nieruchomości	2 000	Środki własne
Akcje Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.)	Nabycie 28% akcji	377	Środki własne
Udziały w spółce Data Logistics Sp. z o.o.	Nabycie 100% udziałów	122	Środki własne
Udziały w spółce Modena Projekt Sp. z o.o.	Nabycie 98,99% udziałów przez Kraszewskiego 21 S.A. (dawniej Modena S.A.)	110	Środki własne
Nakłady na sprzęt komputerowy i oprogramowanie (system ERP Adaptix w TUP)	Środki trwałe	211	Środki własne
Nakłady na stworzenie sieci handlowo-usługowej „Moje Biuro” w Data Logistics	Środki trwałe	633	Środki własne
<b>Suma</b>		<b>33 453</b>	

Źródło: Emitent

Do głównych inwestycji należy nabycie nieruchomości przez spółkę TUP Property oraz nakłady na stworzenie sieci handlowej wydatkowane przez spółkę Data Logistics w ramach realizacji projektu „Moje Biuro”. Nadwyżki finansowe lokowano w jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych.

Główne inwestycje Grupy Kapitałowej w 2005 roku.

Wyszczególnienie	Opis	Wartość (w tys. zł)	Źródła finansowania
Zakup nieruchomości oraz wyposażenia stacji obsługi samochodów w Pruszkowie (CJI i AWIK)	Rzeczowe aktywa trwałe	4 433	Środki własne
Zakup maszyn i wyposażenia do produkcji (Euroconstruction)	Rzeczowe aktywa trwałe	446	Środki własne
Zakup 60% akcji Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej ZPO Modena S.A.)	Długoter. aktywa finansowe	2 003	Środki własne
Zakup udziałów w CJ Construction przez CJ International Ltd. Sp. z o.o.	Długoter. aktywa finansowe	257	Środki własne
Zakup 60% udziałów w CJ International przez TUP	Długoter. aktywa finansowe	9 169*	Środki własne
<b>Suma</b>		<b>16 308</b>	

Źródło: Emitent

\*Kwota nabycia aktywów finansowych w roku 2005 wykazana w sprawozdaniu z przepływów jest mniejsza o 6 069 tys., które jest wykazane w pozycji „Spłata kredytów i pożyczek”

Inwestycje zrealizowane przez Grupę Kapitałową w 2005 roku były ściśle związane z zakupem Modeny w celu realizacji projektu Modena Park oraz z restrukturyzacją i wzrostem wartości działalności logistycznej (inwestycje w CJ International i CJ Construction).



Główne inwestycje Grupy Kapitałowej w 2004 roku.

Wyszczególnienie	Opis	Wartość (w tys. zł)	Źródła finansowania
Wybudowanie obiektu magazynowo-biurowego w Pruszkowie przez Awik	Rzeczowe aktywa trwałe	7 243	Kredyt bankowy
Zakup 51% udziałów w CJ Construction (obecnie: Euroconstruction)	Długoter. aktywa finansowe	619	Środki własne
Zakup 40% udziałów w CJ International Ltd. Sp. z o.o.	Długoter. aktywa finansowe	7 580	Pożyczka od Eagle International Trading Ltd.
<b>Suma</b>		<b>15 442</b>	

Źródło: Emitent

Główną inwestycją Grupy Kapitałowej w 2004 roku było zaangażowanie w spółkę CJ International Ltd. Sp. z o.o. Drugą istotną pozycją inwestycyjną była budowa obiektu magazynowo-biurowego w Pruszkowie przez spółkę zależną Awik Sp. z o.o.

#### 4.2.2 Opis obecnie prowadzonych i planowanych inwestycji Emitenta i jego Grupy Kapitałowej

Wszystkie inwestycje prowadzone przez Grupę Kapitałową są realizowane na terenie Polski. Aktualnie nie są prowadzone ani planowane inwestycje, które miałyby być realizowane bezpośrednio przez Emitenta. Prowadzone i planowane inwestycje będą realizowane przez spółki z Grupy Kapitałowej. Szczegółowe opisy projektów znajdują się w rozdziale 7.1.3, natomiast źródło finansowania projektów zostało wskazane w punkcie 4.2.2.1.

##### 4.2.2.1 Opis obecnie prowadzonych inwestycji Grupy Kapitałowej

Inwestycje prowadzone obecnie przez Grupę Kapitałową

Nazwa inwestycji	Planowane nakłady inwestycyjne w latach 2007-2009	Planowane finansowanie wewnętrzne	Planowane finansowanie zewnętrzne
Projekt Tarnowskie Góry	108 320	81 240	27 080
Projekt Concorde	100 000	75 000	25 000
Projekt Miasteczko Siewierz	75 376	75 376	0
Nowa Szwalnia Roda	10 282	10 282	0
Projekt Living Steel	8 915	8 915	0
Osiedle Katowice-Bażanty	4 000	3 000	1 000

Źródło: Emitent

#### 4.2.3 Opis przyszłych inwestycji, co do których organy zarządzające Emitenta podjęły wiążące już zobowiązania

Emitent podjął trzy wiążące zobowiązania inwestycyjne, które mają związek z planowaną realizacją projektów inwestycyjnych:

- W dniu 27.04.2007 roku TUP S.A. zawarł z dwoma osobami fizycznymi porozumienie w sprawie nabycia kilku nieruchomości gruntowych położonych w Siewierzu o łącznej powierzchni 122,5 ha (1.224.802 m<sup>2</sup>). Strony ustaliły, że TUP S.A. powoła spółkę celową, która będzie investorem. Cena transakcji została ustalona na 13 euro za 1 m<sup>2</sup>, co daje w sumie kwotę ok. 15.922.426 euro (ok. 60.100.000 zł wg średniego kursu NBP z dnia 26.04.2007 r.). Przy umowie wstępnej TUP S.A. zapłaci kwotę w złotych stanowiącą równowartość 3.000.000 euro. Pozostała część ceny zostanie zapłacona w 3 równych ratach, z których pierwsza przy umowie przenoszącej własność, a kolejne dwie co 6 miesięcy. W dniu 31.05.2007 roku TUP S.A. zawarł przedwstępne umowy dotyczące nabycia nieruchomości gruntowych położonych w Siewierzu o łącznej powierzchni 90,66 ha. Cena ww. nieruchomości wyniesie łącznie 11.785.683 euro, co stanowi równowartość 45.009.523,38 zł wg średniego kursu NBP z dnia 31.05.2007 roku. Strony postanowiły, że umowy przyrzeczone zostaną zawarte do dnia 30.09.2007 roku. Ww. umowy przedwstępne są wynikiem zawartego porozumienia pomiędzy ww. stronami z dnia 27.04.2007 roku. Na przedmiotowej nieruchomości będzie realizowany projekt inwestycyjny Miasteczko Siewierz.
- Zarząd TUP S.A. w dniu 29.05.2007 roku spółka zależna TUP Property S.A. (100% kapitału i głosów należy do TUP S.A.) zawarła ostateczną umowę nabycia nieruchomości przy ul. Popularnej 38 – Warszawa-Włochy o powierzchni 1.027 m<sup>2</sup>

od osoby fizycznej. Cena transakcji wynosi 2.000.000 zł (dwa miliony złotych). Nabywca zapłacił sprzedającemu 100.000 zł tytułem zadatku przy umowie przedwstępnej, a 1.900.000 zł zostanie zapłacone do dnia 04.06.2007 roku. Transakcja jest wynikiem realizacji umowy przedwstępnej zawartej w dniu 21.03.2007 roku. Źródłem finansowania ww. transakcji są środki własne Emitenta. TUP S.A. planuje na ww. nieruchomości wybudowanie nowatorskiego, wielorodzinnego budynku mieszkalnego w konstrukcji stalowej zgodnie z podpisanym porozumieniem z Arcelor S.A. (rb 18/2007), odnośnie do realizacji projektu Living Steel (www.livingsteel.org). Wykonawcą projektu będzie spółka zależna Euroconstruction Sp. z o.o. (100% kapitału i głosów należy do TUP S.A.), zajmująca się produkcją konstrukcji stalowych, wykonywaniem robót budowlanych w zakresie wznoszenia konstrukcji stalowych i produkcją okien PCV i aluminium.

- W dniu 16.07.2007 roku TUP Property S.A. (spółka zależna w 100% od TUP S.A.) zawarła ze spółką Concorde Investissement S.A. z siedzibą w Warszawie umowę nabycia dziesięciu obiektów, a na podstawie odrębnej umowy ramowej spółka uzyskała przyrzeczenie sprzedaży pozostałych dwóch nieruchomości, w skład których wchodzi: Centrum Handlowo-Rozrywkowe w Tychach oraz budynek usługowo-handlowy w Kołobrzegu. Nieruchomości te zostaną nabyte do dnia 28.09.2007. Całkowita wartość transakcji wyniesie 93 mln zł, w tym na Centrum Handlowo-Rozrywkowe w Tychach oraz budynek usługowo-handlowy w Kołobrzegu przypada 51,3 mln zł. Postanowiono, że jeżeli jedna ze stron umowy nie przystąpi do zawarcia którejkolwiek z umów sprzedaży nieruchomości objętych umową ramową, będzie zobowiązana do zapłaty drugiej stronie kary umownej w wysokości: TUP Property zapłaci Concorde karę w wysokości 7 mln zł, Concorde zapłaci TUP Property karę w wysokości 8,5 mln zł.
- 2 lipca 2007 r. Emitent zaakceptował ustalenia listu intencyjnego zawartego przez TUP Property w dniu 27 czerwca 2007 r. dotyczącego nabycia przez TUP Property od osoby fizycznej terenu przemysłowego o powierzchni 33 ha w Tarnowskich Górach. Tym samym postanowienia zawarte w liście stają się wiążące dla stron. Strony ustaliły, że do dnia 31 sierpnia 2007 roku będą prowadziły w dobrej wierze negocjacje w celu zawarcia w tym terminie przedwstępnej umowy sprzedaży oraz zobowiązały się do zachowania w ścisłej tajemnicy wszelkich informacji wynikających z porozumienia. TUP Property otrzymał także zapewnienie od sprzedającego o wyłączności na prowadzenie rozmów w sprawie sprzedaży nieruchomości w wyżej wymienionym terminie.

## 5 Zarys ogólny działalności Emitenta i Grupy Kapitałowej

### 5.1 Działalność podstawowa

#### 5.1.1 Opis i główne czynniki charakteryzujące podstawowe obszary działalności oraz rodzaj prowadzonej przez Emitenta działalności operacyjnej

TUP jest firmą inwestycyjną, której działalność jest oparta na realizacji projektów inwestycyjnych. Projekty te aktualnie są związane z branżą budowlaną i nieruchomościami, gdyż w tym obszarze Zarząd firmy spodziewa się aktualnie największych możliwości uzyskania ponadprzeciętnych zysków. Wiele z projektów jest związanych z rewitalizacją przedsiębiorstw – wyszukiwaniem firm z problemami finansowymi, które posiadają ukryty potencjał związany często z wykorzystaniem majątku. Spółki są reorganizowane, restrukturyzowane, ich sytuacja prawna jest porządkowana, po czym są one sprzedawane. Do każdej z inwestycji TUP podchodzi indywidualnie, przemieniając spółki w nowoczesne i dochodowe przedsiębiorstwa.

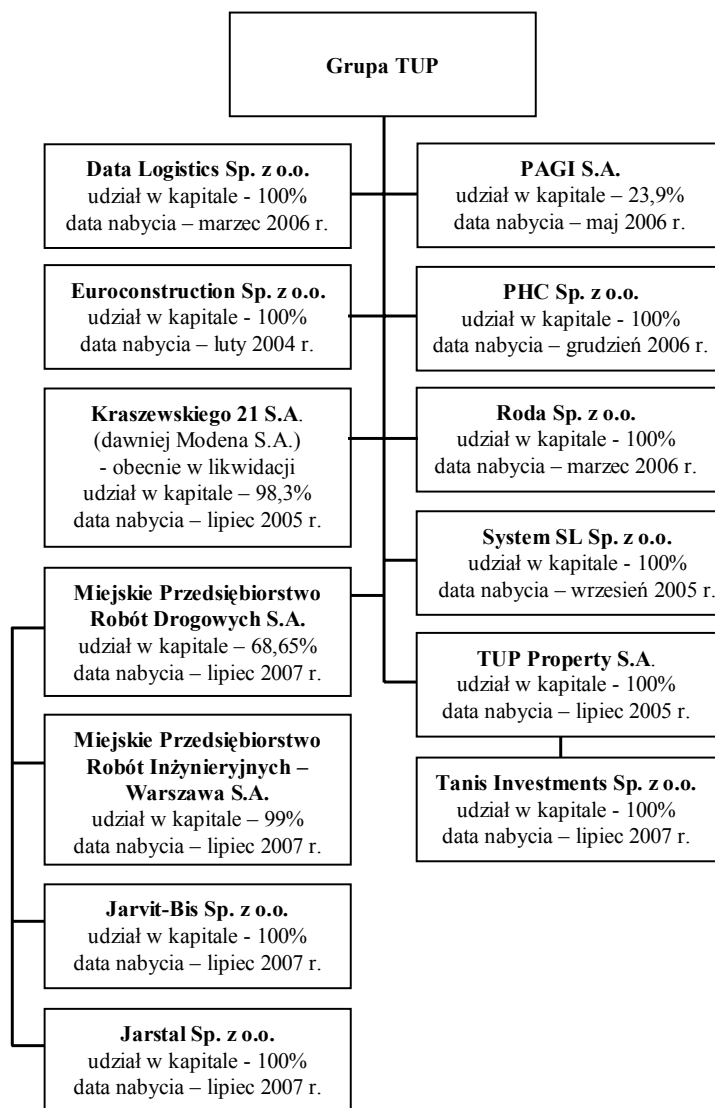
Większość prowadzonych projektów i inwestycji nie jest na bieżąco odzwierciedlana w rachunku wyników. Efekty prowadzonej działalności będą się pojawiać w rachunku wyniku nieregularnie, w momencie realizacji zysków z projektów.

#### 5.1.2 Podstawowe kategorie sprzedawanych produktów, towarów i usług Emitenta oraz spółek z Grupy Kapitałowej

Z uwagi na strategiczną decyzję o przekształceniu TUP w firmę inwestycyjną Zarząd konsekwentnie w połowie 2005 roku przeprowadził sprzedaż prowadzonej wcześniej działalności transportowej. Obecnie działalność Grupy generująca przychody koncentruje się w segmencie budownictwa oraz produkcji i sprzedaży odzieży.

##### 5.1.2.1 Podstawowe produkty, towary i usługi spółek z Grupy Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej TUP wchodzi Emitent, jako podmiot dominujący, 8 podmiotów zależnych i jeden stowarzyszony.



#### 5.1.2.1.1 Podstawowe produkty, towary i usługi TUP S.A.

TUP S.A. jest podmiotem dominującym w Grupie. Przedmiotem jego działalności jest działalność holdingowa i finansowo-księgową. W 2005 r. miała miejsce zmiana profilu działalności Spółki. Sprzedaż udziałów w CJ International Ltd. Sp. z o.o. zakończyła piętnastoletni okres prowadzenia przez Spółkę zorganizowanej działalności z zakresu międzynarodowego transportu drogowego. Nowa strategia działania Spółki zakłada aktywną działalność inwestycyjną poprzez obejmowanie udziałów w przedsiębiorstwach rokujących nadzieję na odpowiednio wysoki zwrot z zaangażowanego kapitału.

#### 5.1.2.1.2 Podstawowe produkty, towary i usługi Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.)

Przedmiotem działalności spółki jest zagospodarowanie nieruchomości na własny rachunek, wynajem nieruchomości na własny rachunek, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, zarządzanie nieruchomościami, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Spółka udzieliła licencji na korzystanie z marki i znaku towarowego Modena spółce Roda.

Spółka przewidziana do likwidacji.

#### 5.1.2.1.3 Podstawowe produkty, towary i usługi Euroconstruction Sp. z o.o.

Przedmiotem działalności spółki jest produkcja wyrobów z tworzyw sztucznych dla budownictwa, produkcja konstrukcji metalowych, wykonywanie robót budowlanych w zakresie wznoszenia konstrukcji stalowych.

Spółka jest obecnie zaangażowana w realizację nowatorskiego projektu realizowanego przez Grupę (Living Steel) polegającego na budowie mieszkań przy zastosowaniu konstrukcji stalowej.

#### 5.1.2.1.4 Podstawowe produkty, towary i usługi System SL Sp. z o.o.

Przedmiotem działalności spółki jest spedycja i usługi transportowe. Działalność zawieszona.

#### 5.1.2.1.5 Podstawowe produkty, towary i usługi Roda Sp. z o.o.

Roda Sp. z o.o. zajmuje się konfekcjonowaniem odzieży damskiej na zlecenie znanych europejskiej marek, a także produkcją odzieży pod marką Modena.

Do 2006 r. spółka była własnością firmy Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.). W wyniku przeprowadzanej restrukturyzacji w spółce Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena) udziały w spółce Roda zostały sprzedane TUP S.A. Na podstawie umowy z Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) spółka korzysta z marki „Modena”, projektując, konfekcjonując i sprzedając odzież damską pod tą marką.

W 2006 r. działalność spółki skupiała się głównie na realizacji zadań produkcyjnych wynikających ze zlecenia produkcji przez kontrahentów (głównie niemieckich, angielskich i polskich). W 2006 r. przychody z tytułu przerobu dla kontrahentów zagranicznych stanowiły 69% przychodów ze sprzedaży spółki, a przychody ze sprzedaży krajowego przerobu stanowiły 26% sprzedaży spółki.

#### 5.1.2.1.6 Podstawowe produkty, towary i usługi Data Logistics Sp. z o.o.

Przedmiotem działalności spółki jest świadczenie usług biurowych, zarządzanie informacją, tworzenie oprogramowania, świadczenie serwisu IT.

Spółka prowadzi projekt „Moje Biuro” polegający na tworzeniu nowoczesnej sieci punktów obsługi klienta, w których będą świadczone takie usługi, jak: obsługa biurowa, sekretarska, poligraficzna, kurierska, pocztowa i pokrewne.

#### 5.1.2.1.7 Podstawowe produkty, towary i usługi PHC Sp. z o.o.

Przedmiotem działalności spółki jest działalność agencji obsługi nieruchomości, zarządzanie nieruchomościami, wykonywanie robót ogólnobudowlanych, transmisja danych i teleinformatyka, działalność związana z bazami danych.

Głównym źródłem przychodów ze sprzedaży spółki są czynsze najmu i czynsze dzierżawne z nieruchomości stanowiących jej własność oraz będących w jej użytkowaniu wieczystym (w 2006 r. przychody z tego tytułu stanowiły 73% przychodów ze sprzedaży usług) oraz przychody z tytułu świadczenia usług w zakresie łączności satelitarnej (27% udziału w przychodach ze sprzedaży usług). Obecnie działalność telekomunikacyjna została sprzedana do PAGI S.A.

Rozpoczęto proces połączenia PHC Sp. z o.o. i TUP Property S.A.

#### 5.1.2.1.8 Podstawowe produkty, towary i usługi TUP Property S.A.

Przedmiotem działalności spółki jest zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, kupno i sprzedaż nieruchomości, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, zarządzanie nieruchomościami, doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania nieruchomości.

Spółka posiada znaczący majątek o wartości ponad 25 mln zł, na który składają się nieruchomości związane z realizacją projektu Modena Park oraz nieruchomość biurowa zlokalizowana w Ożarowie Mazowieckim.

Spółka planuje także nabycie wynajętych nieruchomości (z przejściem dotychczasowych kontraktów najmu), traktując je jako inwestycje portfelowe.

Rozpoczęto proces połączenia PHC Sp. z o.o. i TUP Property S.A.

#### 5.1.2.1.9 Podstawowe produkty, towary i usługi PAGI S.A.

Przedmiotem działalności spółki jest świadczenie usług dostępu do Internetu, usług transmisji danych, rozszewu sygnału radiowego i telewizyjnego oraz cała gama uzupełniających usług dodatkowych (m.in. hosting).

#### 5.1.2.1.10 Podstawowe produkty, towary i usługi TANIS Investments Sp. z o.o.

Spółka nie prowadzi obecnie działalności operacyjnej.

### 5.1.3 Sezonowość produkcji Emitenta i Grupy Kapitałowej

Sezonowość sprzedaży dotyczy głównie dwóch spółek zależnych Emitenta, tj. Euroconstruction Sp. z o.o. oraz Roda Sp. z o.o.

Działalność Euroconstruction Sp. z o.o. podlega sezonowości, jaka występuje w branży budowlanej, gdzie większość zleceń jest realizowana w III i IV kwartale roku. Najmniejsze przychody są osiągane w I kwartale roku. W przypadku Roda Sp. z o.o., czyli spółki produkcyjnej w branży odzieżowej, większość zleceń realizowana jest w III i IV kwartale roku. Najmniejsze przychody są osiągane w II kwartale roku.

W przypadku pozostałych spółek z Grupy Kapitałowej Emitenta czynnik sezonowości sprzedaży ma znaczenie marginalne.

### 5.1.4 Nowe produkty i usługi. Zakres informacji dla spółek rozpoczynających działalność gospodarczą (start-up) zgodnie z rekomendacją CESR w sprawie spójnej implementacji Rozporządzenia Komisji Europejskiej nr 809/2004 o prospekcie

#### 5.1.4.1 Opis planu biznesowego oraz cele strategiczne

TUP rozwija się zgodnie z obraną przez Zarząd i Radę Nadzorczą strategią – Spółka działa jako firma inwestycyjna, realizując projekty w innych atrakcyjnych branżach.

Realizowane obecnie i planowane projekty inwestycyjne można podzielić na kilka kategorii:

- Nabywanie i zagospodarowywanie nieruchomości – np. nabycie działki, wypracowanie planu jej zagospodarowania, przygotowanie planów biznesowych i architektonicznych, uzyskanie niezbędnych pozwoleń przy ścisłej współpracy m.in. z samorządami lokalnymi. Budowa lub rozbudowa infrastruktury. Sprzedaż całości inwestorowi zainteresowanemu nabyciem tak przygotowanej nieruchomości lub prowadzenie sprzedaży „w kawałkach”.
- Nowatorskie projekty – koncepcje nowe związane z rynkiem budowlano-developerskim dające szanse na bardzo wysokie zyski i charakteryzujące się znacznym ryzykiem.
- Portfel dochodowych nieruchomości – budowa portfela nieruchomości przynoszącego systematyczny i stabilny dochód, który będzie traktowany jako inwestycja długoterminowa.
- Rewitalizacja firm – zakup firm w złej sytuacji finansowej, posiadających odpowiedni potencjał, restrukturyzacja i reorganizacja, w tym np. przeniesienie i optymalizacja działalności operacyjnej, zagospodarowanie nieoperacyjnych nieruchomości przemysłowych. Po kilku latach korzystna sprzedaż zrestrukturyzowanego majątku.

Szczegółowe plany dotyczące poszczególnych projektów inwestycyjnych znajdują się w punkcie 7.1.3.

Zgodnie ze strategią firmy nowe projekty będą co do zasady realizowane w ramach TUP lub TUP Property, a w momencie zamykania transakcji majątek będzie przenoszony do nowo tworzonych spółek (SPV), które będą sprzedawane inwestorom. Wyjątek stanowią projekty, których specyfika wymaga ich umiejscowienia w innych podmiotach Grupy – np. projekt Living Steel jest realizowany przez Euroconstruction z uwagi na kompetencje techniczne i profil działalności tego podmiotu.

Większość realizowanych projektów ze względu na specyfikę i ryzyka z nimi związane będzie finansowana w dużym zakresie kapitałem własnym. Finansowanie dłużne będzie w znacznie większym zakresie wykorzystywane w przypadku budowy portfela nieruchomości generujących bieżący, stały dochód.

W związku z realizacją obranej strategii Grupa TUP S.A. zaplanowała nakłady inwestycyjne na okres 2007-2009 na łączną kwotę 297 mln PLN. Z tej kwoty na kolejne lata przewidywane są wydatki w następującej wysokości: na 2007 rok – 158 mln PLN, na 2008 rok – 88 mln PLN i na 2009 rok – 52 mln PLN. Wartość inwestycji w latach 2007-2009 może ulec zwiększeniu, jeżeli pojawią się nowe, atrakcyjne projekty inwestycyjne.

Obszarem działania Emitenta w latach 2007-2009 będą nieruchomości – praktycznie wszystkie planowane projekty mają związek z tym obszarem.

Grupa TUP S.A. powyższe inwestycje zamierza zrealizować z trzech źródeł:

- Publicznej emisji akcji,
- Środków własnych wypracowanych przez Grupę,
- Kredytów bankowych.

#### 5.1.4.2 Zakres, w jakim działalność gospodarcza Emitenta zależy od osób kluczowych, ze wskazaniem tych osób, o ile jest to istotne

Zgodnie ze strategią TUP S.A. spółki zależne zarządzane są przez Dyrektorów Zarządzających, natomiast funkcję formalną Prezesa Zarządu piastuje pan Robert Jacek Moritz w następujących spółkach zależnych: TUP Property, Euroconstruction, Data Logistics, Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena), PHC. Pan Robert Moritz pełni funkcję Prezesa Zarządu TUP S.A. od lutego 2005 i jest bezpośrednio zaangażowany w inicjowanie, analizę i realizację projektów inwestycyjnych w Grupie TUP.

Bardzo dużą i aktywną rolę w działalności Emitenta odgrywają wszyscy członkowie Rady Nadzorczej, którzy systematycznie analizują i opiniują wnioski Zarządu dotyczące poszczególnych inwestycji.

#### 5.1.4.3 Obecni i potencjalni konkurenci na rynku

Spółkami, które prowadzą działalność konkurencyjną wobec Emitenta z szeroko rozumianej branży inwestycyjnej i nieruchomościowej, są: Echo, Dom Development, GTC, Gant, NFI Progress, NFI Octava, Zachodni NFI, BBI Development. Potencjalnymi konkurentami Emitenta są liczne podmioty krajowe i zagraniczne, które zamierzają podjąć działalność w szeroko rozumianej branży nieruchomościowej i inwestycyjnej.

#### 5.1.4.4 Zależność od ograniczonej liczby klientów i dostawców

W ramach działalności prowadzonych przez Emitenta zależność od ograniczonej liczby klientów lub dostawców dotyczy jedynie Roda Sp. z o.o., w przypadku której istniało istotne uzależnienie od dwóch kluczowych kontrahentów. Łączny udział obu kluczowych kontrahentów stanowił w roku 2006 ponad 50% przychodów Roda Sp. z o.o. Sytuacja uległa zmianie w roku 2007. Spółka bardzo istotnie zwiększyła grono największych odbiorców. W okresie styczeń-kwiecień 2007 6 największych odbiorców generowało 81% przychodów, a udział żadnego z nich nie przekraczał 20% przychodów.

#### 5.1.4.5 Informacja o aktywach koniecznych w celu prowadzenia produkcji, a nie będących własnością Emitenta

Emitent nie wykorzystuje do działalności produkcyjnej aktywów, nie będących własnością Emitenta, a które są konieczne do prowadzenia produkcji.

## 5.2 Główne rynki, na których Emitent prowadzi działalność

### 5.2.1 Rynki, na których Emitent prowadzi działalność

Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta prowadzą działalność w kilku segmentach.

Poniższa tabela prezentuje podział przychodów Grupy w 2 kwartałach 2007 r. na segmenty branżowe.

Segment działalności	Odzież	Budownictwo	Nieruchomości	Usługi telekomunikacyjne	Pozostałe	Razem
Nazwa spółki z Grupy Kapitałowej	Roda	Euroconstruction	Modena, PHC, TUP Property	PHC	TUP, System SL, Data Logistic	
Przychody ze sprzedaży (tys. zł)	1 917	1 956	2 161	477	49	6 560
Struktura (%)	29%	30%	33%	7%	1%	100%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Emitenta

Zgodnie z obraną przez Zarząd Emitenta strategią w najbliższych latach Emitent będzie działać jako firma inwestycyjna realizująca projekty głównie w branży budowlano-nieruchomościowej. Z tego powodu poniżej przedstawiono charakterystykę i perspektywy rozwoju krajowego rynku mieszkaniowego i krajowego rynku nieruchomości komercyjnych.

#### 5.2.1.1 Krajowy rynek mieszkaniowy

- Deficyt mieszkań w Polsce

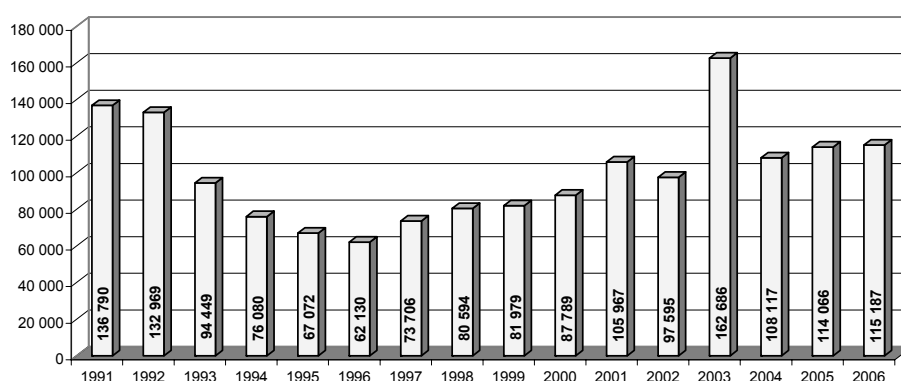
Zgodnie z raportem REAS (Rynek mieszkaniowy w Polsce, raporty 2006/2007) krajowy deficyt mieszkań szacuje się na około 1,5 miliona jednostek, a Polska należy do najbardziej interesujących rynków mieszkaniowych w Europie. W największych polskich miastach istnieje obecnie wyraźna nierównowaga pomiędzy popytem i podażą na rynku mieszkaniowym. W rezultacie w ciągu

ostatnich dwóch lat można było zaobserwować zwiększoną dynamikę wzrostu zarówno produkcji mieszkaniowej, jak i cen. Według autorów raportu budownictwo, ze szczególnym uwzględnieniem segmentu developerskiego, koncentruje się obecnie w sześciu największych aglomeracjach Polski. Około 32% nowych mieszkań developerskich w 2005 r. powstało w Warszawie, na kolejne 29% składają się rynki Krakowa, Poznania, Wrocławia, Trójmiasta i Łodzi. Zgodnie z raportem REAS do 2005 r. najbardziej rozwiniętym rynkiem mieszkaniowym była Warszawa. Obecnie można uznać, że najbardziej dynamicznym rynkiem staje się Wrocław, natomiast największe średnie ceny odnotowano w Krakowie. W ostatnich miesiącach widoczne jest również ożywienie w mniejszych ośrodkach, takich jak Olsztyn, Rzeszów czy Szczecin.

▪ Rosnąca podaż nowych mieszkań w Polsce

Począwszy od 1996 r. w Polsce zwiększa się liczba oddawanych do użytku mieszkań. Wyjątek stanowił 2002 r. (2001 r. był ostatnim rokiem obowiązywania zerowej stawki podatku VAT przy sprzedaży nowych mieszkań, począwszy od 2002 r. obowiązuje 7% stawka VAT) oraz 2004 r. (w lipcu 2003 r. wszedł w życie przepis, zgodnie z którym wprowadzono obowiązkowe i płatne kontrole po zakończeniu budowy, wpłynęło to na nagły przyrost nowo oddawanych mieszkań, głównie dotyczyło to domów jednorodzinnych).

Poniższy wykres prezentuje liczbę mieszkań oddanych do użytkowania w Polsce w latach 1991-2006



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

▪ Wzrost liczby mieszkań oddanych do użytkowania w 2006 r.

Zgodnie z danymi GUS w 2006 r. oddano do użytkowania 115.187 mieszkań, tj. o 1.121 mieszkań więcej niż w 2005 r. Wzrosła liczba mieszkań oddanych do użytkowania w budownictwie: komunalnym (+24,1%), przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem (+14,8%), spółdzielczym (+9,1%) i społecznym czynszowym (+11,1%). Mniej mieszkań oddano do użytkowania w budownictwie indywidualnym (-9%) oraz zakładowym (-55,6%).

Wyszczególnienie	Mieszkania			Powierzchnia użytkowa mieszkań w m <sup>2</sup>			Powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m <sup>2</sup>		
	I-IV kw. 2005 r.	I-IV kw. 2006 r.	dynamika	I-IV kw. 2005 r.	I-IV kw. 2006 r.	dynamika	I-IV kw. 2005 r.	I-IV kw. 2006 r.	dynamika
Ogółem	114 066	115 187	1,0%	12 016 208	11 715 803	-2,5%	98,4	101,7	3,4%
Budownictwo:									
indywidualne	63 279	57 594	-9,0%	9 022 391	8 237 443	-8,7%	142,4	143,0	0,4%
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	33 047	37 944	14,8%	2 067 874	2 452 498	18,6%	62,6	64,6	3,2%
spółdzielcze	8 222	8 972	9,1%	463 479	522 804	12,8%	56,3	58,3	3,6%
społeczne czynszowe	5 412	6 013	11,1%	271 098	301 190	11,1%	50,1	50,1	0,0%
komunalne	3 563	4 423	24,1%	155 267	182 749	17,7%	39,2	41,3	5,3%
zakładowe	543	241	-55,6%	13 131	19 119	45,6%	64,7	79,3	22,6%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

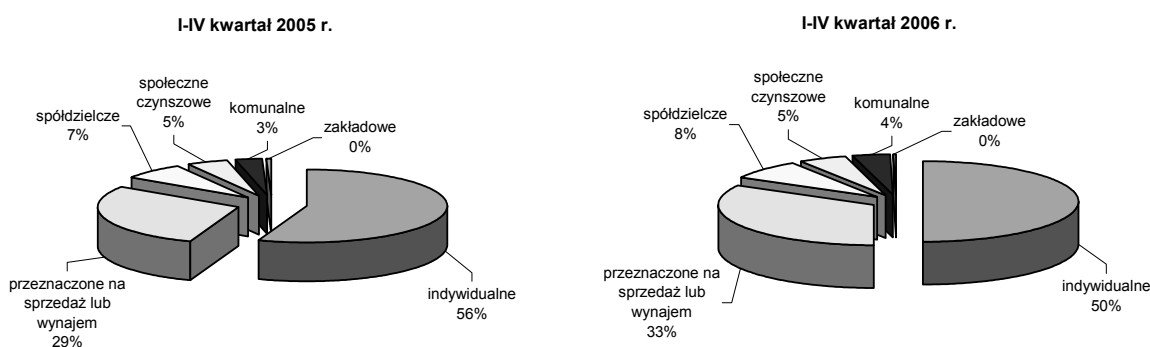
▪ Rosnący udział developerów w budowie mieszkań

Wzrost liczby oddawanych mieszkań w dużej mierze następuje dzięki zwiększającej się liczbie mieszkań wybudowanych przez developerów (ich wyniki zawarte są w kategorii określonej przez GUS jako mieszkania przeznaczone na sprzedaż lub wynajem). Dzięki rosnącej aktywności developerów w ostatnich latach stali się oni drugą – pod względem wolumenu oddawanych mieszkań – grupą inwestorów.

Rynek developerski w Polsce jest bardzo rozdrobniony, chociaż wyraźne są tendencje konsolidacyjne. Działalność zdecydowanej większości developerów ma charakter lokalny. Nieliczni decydują się na realizację inwestycji w kilku miastach jednocześnie – dotyczy to przede wszystkim firm międzynarodowych oraz spółek notowanych na giełdzie.

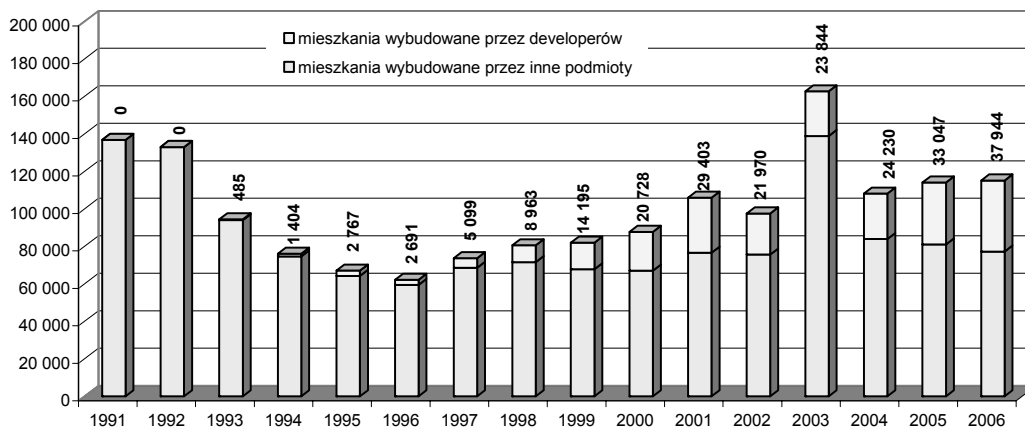
Zgodnie z danymi GUS w 2006 r. udział mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem w ogólnej liczbie oddanych mieszkań zwiększył się z 29% do 33%. Zmniejszył się natomiast udział mieszkań wybudowanych w ramach dominującego budownictwa indywidualnego (z 56% do 50%).

Poniższe wykresy prezentują udziały poszczególnych form budownictwa w ogólnej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania:



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Poniższy wykres prezentuje liczbę mieszkań wybudowanych przez developerów i oddanych do użytkowania w latach 1993-2006 (na tle wszystkich mieszkań oddanych do użytku w tym czasie):



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

▪ Rosnące koszty budowy mieszkań

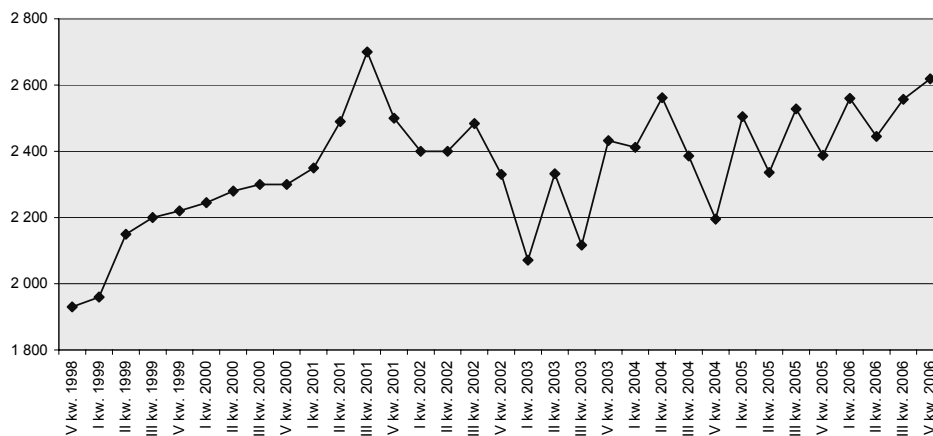
Zgodnie z szacunkami GUS przeciętny koszt budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w IV kwartale 2006 r. wyniósł 2,619 tys. zł, tj. o 9,7% więcej niż w IV kwartale 2005 r. (w porównaniu do IV kwartału 1998 r. dynamika wzrostu wyniosła 35,7%).

Przez cenę 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku (mieszkalnego) rozumie się przeciętne dla całego kraju nakłady poniesione przez inwestorów na budowę wielomieszaniowych budynków mieszkalnych w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku, wyznaczone jako średnia ważona powierzchnią użytkową budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania w poszczególnych województwach.



W ustalaniu wskaźnika uwzględnia się nakłady poniesione na budowę nowych budynków mieszkalnych (innych niż jednorodzinne) przez inwestorów innych niż indywidualni. Pod pojęciem inwestorów indywidualnych rozumie się inwestorów budujących budynki mieszkalne na własne potrzeby oraz Kościoły i związki wyznaniowe. Wartość nakładów to wszystkie koszty poniesione od początku realizacji do momentu oddania budynku do użytkowania.

Poniższy wykres prezentuje przeciętny koszt 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w okresie IV kw. 1998-IV kw. 2006



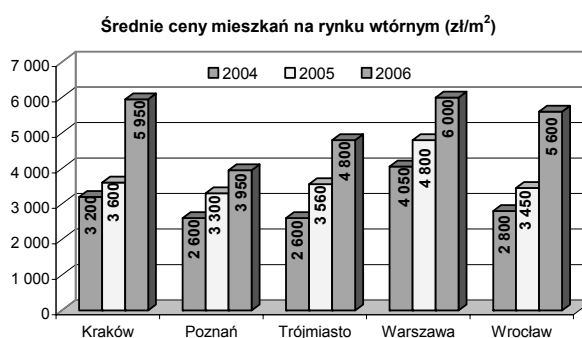
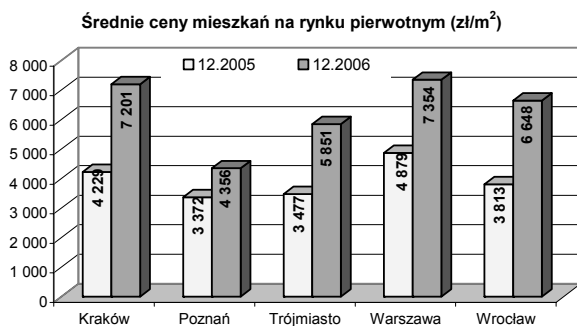
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Przeciętne koszty budowy mieszkań są wypadkową wielu czynników, w tym kosztów zakupu materiałów budowlanych, usług, technologii budowy, kosztów przygotowania projektu oraz finansowania budowy. Należy przypuszczać, że w najbliższych kwartałach koszt budowy mieszkań nadal będzie się zwiększał.

▪ Rosnące ceny sprzedaży mieszkań

W 2006 r. na krajowym rynku mieszkaniowym zdecydowanie widoczna była przewaga popytu nad podażą, co miało przełożenie na wzrost cen mieszkań.

Poniższe wykresy prezentują średnie ceny mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym:



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych RedNet Property (ceny na rynku pierwotnym) oraz Wrocławskiej Giełdy Nieruchomości (ceny na rynku wtórnym)

Według szacunków analityków z firmy RedNet Property najszybciej nowe mieszkania w 2006 r. zdrożały we Wrocławiu i w Krakowie, odpowiednio o 74% i 70% (w stosunku do 2005 r.). Wzrost cen mieszkań nie ominął także rynku wtórnego. Liderami wzrostu cen na tym rynku są: Kraków (wzrost cen w 2006 r. o 65%) i Wrocław (61%). W Trójmieście ceny zwiększyły się o 35%, a w Warszawie o 31%.

▪ W 2006 r. rozpoczęto budowę znacznie większej liczby mieszkań niż w 2005 r.

Zgodnie z szacunkami GUS w 2006 r. rozpoczęto budowę 137.962 mieszkań, tj. o 30,4% więcej niż w 2005 r. Spośród wszystkich form budownictwa największą dynamikę wzrostu liczby rozpoczętych budów wykazuje budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem (developerzy).

Wyszczególnienie	Rozpoczęte budowy mieszkań		
	2005	2006	dynamika
Ogółem	105 836	137 962	30,4%
Budownictwo:			
indywidualne	58 888	69 365	17,8%
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	31 853	52 953	66,2%
spółdzielcze	7 719	8 292	7,4%
spoleczne czynszowe	4 711	4 016	-14,8%
komunalne	2 476	2 905	17,3%
zakładowe	189	431	128,0%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

- Dobre perspektywy na przyszłość

Zgodnie z prognozą GUS w najbliższym czasie utrzyma się dobra koniunktura gospodarcza w budownictwie. Oczekuje się dalszego wzrostu portfela zamówień i produkcji budowlano-montażowej oraz poprawy sytuacji finansowej przedsiębiorstw.

W najbliższych kwartałach należy spodziewać się dalszego wzrostu podaży nowych mieszkań, o czym świadczą dane odnośnie do liczby obecnie budowanych mieszkań oraz liczba wydanych pozwoleń na budowę. Zgodnie z szacunkami GUS w końcu grudnia 2006 r. w budowie było 626,7 tys. mieszkań, tj. o 3,8% więcej niż w końcu grudnia 2005 r. W 2006 r. wydano pozwolenia na budowę 160.545 tys. mieszkań w 73.372 tys. nowych budynków mieszkalnych (wobec 115.862 tys. pozwoleń w 2005 r.).

W najbliższych latach należy oczekiwać utrzymywania się luki popytowej na rynku mieszkaniowym (obecnie jest ona szacowana na poziomie 1,5 mln mieszkań). Roczna podaż nowych mieszkań na poziomie ponad 100 tys. mieszkań (liczba wybudowanych mieszkań w 2006 r. wyniosła 115,2 tys. zł) nie jest w stanie zmienić tego stanu w ciągu najbliższych lat. Czynniki, które będą wpływały na dalszy wzrost popytu na mieszkania, są m.in.: rosnąca liczba gospodarstw domowych (w tym w wyniku zmiany modelu życia Polaków, tj. wzrost gospodarstw jednoosobowych), migracja ludności do dużych miast, poprawiająca się sytuacja ekonomiczna gospodarstw domowych (wzrost siły nabywczej), dostępność kredytów mieszkaniowych.

Na rosnący popyt na rynku mieszkaniowym wpływają także inwestycje podmiotów zagranicznych (zwłaszcza mieszkańców „starej” Unii Europejskiej). Transakcje z udziałem obcokrajowców w dużych aglomeracjach stanowią obecnie około 15-20%. Inwestorzy ci najchętniej kupują mieszkania w dobrych lokalizacjach i zbudowane w wysokim standardzie.

Czynnikiem wpływającym na perspektywy rozwoju krajowego rynku mieszkaniowego jest także polityka mieszkaniowa państwa, w tym m.in. preferencyjne kredyty mieszkaniowe, ulgi odsetkowe, zasady opodatkowania przy sprzedaży nieruchomości, stawka VAT na nowe mieszkania. Ostatni czynnik może mieć istotne znaczenie na kształtowanie się popytu na mieszkania w najbliższym czasie. Do końca 2007 r. Polska może stosować obniżoną stawkę VAT przy sprzedaży nowych mieszkań (tj. 7%). Począwszy od początku 2008 r. stawka powinna być podniesiona do poziomu podstawowego (tj. 22%). Wprowadzenie takiego rozwiązania wpłynęłoby w pewnym stopniu na wzrost cen mieszkań (podwyżkę podatku próbowano by przerzucić na klienta) i mogłoby wpłynąć na ograniczenie popytu (spadek siły nabywczej ludności). Dopuszczalne przez Unię Europejską jest ustanowienie definicji tzw. budownictwa społecznego, w zakresie którego dopuszczalne jest stosowanie preferencyjnych stawek podatku VAT. Rząd polski zadeklarował zastosowanie takiego rozwiązania.

#### 5.2.1.2 Krajowy rynek nieruchomości komercyjnych

Od 1998 r. na polskim rynku inwestycyjnym zrealizowano ponad 100 transakcji, z których większość miała miejsce w Warszawie. W latach 2004-2005 zawarto 84 transakcje. Łączna nabyta powierzchnia wyniosła ponad 3,5 mln m<sup>2</sup>, a wartość inwestycji osiągnęła wysokość 6,1 mld EUR. Po przystąpieniu Polski do Unii Europejskiej polski rynek inwestycyjny stał się bardziej atrakcyjny dla inwestorów zagranicznych, głównie dla funduszy inwestycyjnych. W 2005 r. najwięcej inwestycji zrealizowano w sektorze powierzchni handlowych (wartość transakcji 1,8 mld EUR). Drugim co do wielkości zainwestowanych środków był rynek powierzchni biurowych (1,2 mld EUR), a trzecim rynek powierzchni magazynowych (97 mln EUR) – źródło CB Richard Ellis.

- Rynek nieruchomości handlowych

Polska jest krajem z ponad 38 milionami mieszkańców, co czyni ją dużym rynkiem konsumpcyjnym. Całkowita nowoczesna powierzchnia handlowa przekracza w Polsce 5,2 mln m<sup>2</sup> (stan na 2005 r. zgodnie z raportem Ober Haus). W ciągu ostatnich 10 lat nasycenie supermarketami, hipermarketami oraz galeriami handlowymi znacząco wzrosło. Ostatnio realizowane inwestycje wskazują, że zainteresowanie powierzchniami handlowymi na wynajem jest ciągle bardzo duże. Powierzchnie handlowe znajdujące się w kompleksach zlokalizowanych w centrach miast gwarantują, że wskaźnik powierzchni niewynajętej zbliżony jest do zera.

Zgodnie z raportem „Rynek nieruchomości w Polsce” opracowanym przez CB Richard Ellis całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej w Warszawie według stanu na koniec 2005 r. wyniosły ok. 1,1 mln m<sup>2</sup>. W 2005 r. oddano do użytku ponad 50 tys. m<sup>2</sup> powierzchni handlowych. W Warszawie nadal realizuje się najwięcej projektów handlowych, jest ona także najważniejszym rynkiem dla nowych marek.

W ostatnim czasie zwiększyło się znaczenie rynków lokalnych, w tym mniejszych miast, które wcześniej były omijane w strategiach rozwoju biznesu dużych inwestorów. Zgodnie z danymi CB Richard Ellis podstawowe wielkości obrazujące rynek nieruchomości handlowych według stanu na koniec 2005 r. w wybranych miastach Polski kształtowały się na poniższych poziomach:

- Kraków – podaź powierzchni w wielkopowierzchniowych obiektach handlowych wynosi 330 tys. m<sup>2</sup>. W 2005 r. oddano do użytku centrum handlowe o powierzchni 36 tys. m<sup>2</sup>,
- Poznań – zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej są szacowane na 390 tys. m<sup>2</sup>. Jest to bardzo dynamiczny rynek, o czym świadczy pojawienie się obok istniejących centrów handlowych nowych formatów w postaci parków handlowych,
- Wrocław – zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej szacowane są na 200 tys. m<sup>2</sup>. Obserwuje się duże zainteresowanie budową obiektów handlowych,
- Katowice – zasoby powierzchni handlowej w aglomeracji śląskiej wynoszą około 1 mln m<sup>2</sup>, zaś łączna powierzchnia nowoczesnych centrów handlowych wynosi 370 tys. m<sup>2</sup>. W 2005 r. otwarto jedno duże centrum handlowe o powierzchni 65 tys. m<sup>2</sup> z 200 sklepami, łączące funkcję handlową i rozrywkową.

▪ Rynek nieruchomości biurowych

W latach 90. XX w. polski rynek nieruchomości biurowych, głównie warszawski, był najszybciej rozwijającym się sektorem rynku. W stolicy duża nadwyżka popytowa spowodowała wzrost cen najmu do poziomu znacząco przekraczającego średni poziom cen dla wielu europejskich stolic. Dynamicznie rosnąca podaź wywołała jednak zmianę sytuacji na rynku, który kilka lat temu wszedł w fazę spadkową. W chwili obecnej rynek powierzchni biurowych, przede wszystkim w Warszawie, znajduje się w okresie fazy stabilizacji.

Zgodnie z raportem „Rynek nieruchomości w Polsce” opracowanym przez CB Richard Ellis według stanu na koniec 2005 r. zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie wyniosły 2,37 mln m<sup>2</sup>, z czego 40% stanowiły budynki zlokalizowane w centrum miasta. Liczba nowo wybudowanych powierzchni zmniejszyła się w 2005 r. o 17% w porównaniu z 2004 r. i wyniosła 120,2 tys. m<sup>2</sup> (145 tys. m<sup>2</sup> w 2004 r.). Na warszawskim rynku powierzchni biurowych oddano w 2005 r. 28 budynków. Według CB Richard Ellis w 2005 r. na warszawskim rynku powierzchni biurowych znacznie zwiększył się popyt na wynajmowanie powierzchni, czego dowodem było wynajęcie prawie 373 tys. m<sup>2</sup>. Wysoki popyt wynikał głównie z renowacji umów najmu oraz decyzji najemców o relokacji do biur lepiej spełniających ich wymogi. Wskaźnik powierzchni niewynajętej dla całej Warszawy spadł do poziomu 8,16% na koniec 2005 r. (z 11,8% na koniec 2004 r.). Spadek ten spowodowany był głównie relatywnie małą liczbą projektów oddanych do użytku w 2005 r. oraz wysokim popytem.

Mniejsza liczba inwestycji na rynkach poza Warszawą wynika nie tylko ze znaczenia Warszawy jako stolicy. W przypadku pozostałych dużych miast polskich konkurencją dla nowych projektów stanowią historyczne budynki (np. odrestaurowane kamienice), których w Warszawie jest bardzo mało. Wzrost gospodarczy determinuje jednak wzrost znaczenia rynków lokalnych, w szczególności Krakowa, Wrocławia i Katowic. Rosnące inwestycje, między innymi w sektorze usług (np. outsourcing), generują istotne zapotrzebowanie na nowoczesne powierzchnie biurowe. Zgodnie z danymi CB Richard Ellis podstawowe wielkości obrazujące rynek nieruchomości biurowych według stanu na koniec 2005 r. w wybranych miastach Polski kształtowały się na poniższych poziomach:

- Kraków – zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej wyniosły ok. 178 tys. m<sup>2</sup> (łącznie z obiektami na potrzeby właścicieli), a podaź powierzchni biurowej w 2005 r. wyniosła 12,7 tys. m<sup>2</sup> (z czego większość stanowiła powierzchnia biurowa na potrzeby właścicieli). Wskaźnik powierzchni niewynajętej zmniejszył się do poziomu 5%,
- Poznań – zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej zostały oszacowane na poziomie 120 tys. m<sup>2</sup> i obejmują obiekty biurowe zbudowane w latach 1997-2003. W 2005 r. nie odnotowano podaży nowej powierzchni biurowej, zaś przedmiotem transakcji najmu było łącznie ponad 12 tys. m<sup>2</sup> powierzchni. Z powodu braku nowej podaży wskaźnik powierzchni niewynajętej spadł do poziomu około 20% pod koniec 2005 r.,
- Wrocław – zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej są szacowane na 132 tys. m<sup>2</sup> i obejmują obiekty biurowe zbudowane w latach 1997-2005. W 2005 r. do użytku zostały oddane dwa projekty o łącznej powierzchni 11 tys. m<sup>2</sup>. Popyt na powierzchnię biurową pochodzi głównie od firm z sektora finansowego oraz ubezpieczeniowego i kształtuje się na poziomie około 15 tys. m<sup>2</sup>. Wskaźnik powierzchni niewynajętej kształtuje się na poziomie poniżej 5%,
- Katowice – zasoby powierzchni biurowej są szacowane na około 240 tys. m<sup>2</sup>. Większość zasobu stanowią budynki powstałe przed 1990 r. oraz kamienice, które oferują powierzchnię biurową niskiej jakości. Podaź powierzchni biurowej osiągnęła w 2005 r. poziom 4 tys. m<sup>2</sup>, zaś popyt przekroczył 10 tys. m<sup>2</sup>. Średni wskaźnik powierzchni niewynajętej wynosi 20%. Popyt na nowoczesne powierzchnie biurowe zgłaszają przede wszystkim firmy z sektora finansowego.

▪ Rynek powierzchni magazynowych

Zgodnie z raportem „Rynek nieruchomości raport 2006” opracowanym przez Ober Haus Polska posiada 60% całkowitej powierzchni magazynowej w centralnej i wschodniej Europie. Obiekty przemysłowe są zlokalizowane w 5 głównych regionach Polski: Warszawa i okolice, Polska centralna, region Poznania, Górny i Dolny Śląsk. Według Ober Haus potencjał Polski w zakresie logistyki i powierzchni magazynowych jest wysoki. Zgodnie z ich przewidywaniami wynajmowana powierzchnia będzie się zwiększała, a wzrost segmentu zależeć będzie głównie od rozwoju infrastruktury drogowej.

Podobnie jak pozostałe sektory rynku nieruchomości komercyjnych rynek powierzchni magazynowych został zdominowany przez Warszawę i jej okolice. Zgodnie z raportem „Rynek nieruchomości w Polsce” opracowanym przez CB Richard Ellis według stanu na koniec 2005 r. całkowite zasoby powierzchni magazynowej w Warszawie wyniosły 625 tys. m<sup>2</sup>, co stanowi wzrost nominalny nowo wybudowanej powierzchni o 71 tys. m<sup>2</sup> (tj. 12,92%) w porównaniu z końcem 2004 r. Na sektor rynku składają się także parki logistyczne. Całkowite zasoby ich powierzchni na koniec 2005 r. wyniosły 652 tys. m<sup>2</sup>, co stanowiło wzrost o 156 tys. m<sup>2</sup> (tj. 38,37%) w porównaniu z końcem 2004 r. Tak znaczący wzrost związany jest z tendencją do przenoszenia działalności z Warszawy do parków logistycznych poza miastem. Wskaźnik powierzchni niewynajętej na koniec 2005 r. wyniósł 18,27% (jego wzrost wynika głównie z powodu znacznej ilości nowych powierzchni).

Zgodnie z danymi CB Richard Ellis podstawowe wielkości obrazujące rynek powierzchni magazynowych według stanu na koniec 2005 r. w wybranych miastach Polski kształtowały się na poniższych poziomach:

- Kraków – w rejonie nie ma nowoczesnych parków magazynowo-logistycznych. Popyt na nowoczesną powierzchnię magazynową jest obecnie zaspokojony przez parki logistyczne i nowoczesne obiekty magazynowe w rejonie Śląska. Większość istniejących magazynów to obiekty niskiej klasy o powierzchni nieprzekraczającej 5 tys. m<sup>2</sup>.
- Poznań – w rejonie znajduje się 8 nowoczesnych centrów logistycznych o łącznej powierzchni 184 tys. m<sup>2</sup>, z czego 91,5 tys. m<sup>2</sup> wybudowano w 2005 r. Popyt na powierzchnię logistyczną w 2005 r. osiągnął 043 tys. m<sup>2</sup>. Wskaźnik powierzchni niewynajętej kształtuje się na poziomie 3,84%.
- Wrocław – w rejonie powstały w 2005 r. 3 nowoczesne parki logistyczne o łącznej powierzchni 73 tys. m<sup>2</sup>. Dostępna powierzchnia w tym rejonie wynosi 48 tys. m<sup>2</sup>. W 2005 r. zawarto 8 umów na łączną powierzchnię 35,7 tys. m<sup>2</sup> w rejonie Wrocławia, zaś popyt pochodził głównie od operatorów logistycznych.
- Katowice – dzięki dogodnej lokalizacji i bardzo dobrej infrastrukturze aglomeracja śląska jest kluczowym miejscem dla lokowania inwestycji logistycznych. Jest to ponadto najbardziej uprzemysłowiony region w Polsce. O atrakcyjności regionu decyduje znacząca liczba konsumentów oraz tania siła robocza. Podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej na Górnym Śląsku wynosi 189 tys. m<sup>2</sup>. W 2005 r. region Katowic odnotował największą dynamikę wzrostu na rynku magazynowo-logistycznym w Polsce, mierzona wielkością popytu oraz ilością nowych projektów. Popyt na nowoczesną powierzchnię magazynową wyniósł w 2005 r. 94,8 tys. m<sup>2</sup>. Wskaźnik powierzchni wolnej oscyluje wokół 6,72%, co stanowi 12,7 tys. m<sup>2</sup> powierzchni. Popyt na tego typu powierzchnie pochodzi głównie od operatorów logistycznych.

## 5.2.2 Struktura przychodów ze sprzedaży produktów i usług Emitenta oraz Grupy Kapitałowej

### 5.2.2.1 Struktura przychodów ze sprzedaży produktów i usług Emitenta

Strukturę rzeczową przychodów ze sprzedaży produktów i usług Emitenta w latach 2004-2006 oraz w 2 kwartałach 2006 r. i 2 kwartałach 2007 r. prezentuje poniższa tabela.

Wyszczególnienie	Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów (tys. zł)					Struktura				
	I-II kw. 2007	I-II kw. 2006	2006	2005	2004	I-II kw. 2007	I-II kw. 2006	2006	2005	2004
<b>Przychody netto ze sprzedaży usług</b>	<b>49</b>	<b>105</b>	<b>150</b>	<b>8 259</b>	<b>27 134</b>	<b>100,0%</b>	<b>68,2%</b>	<b>75,4%</b>	<b>99,0%</b>	<b>88,1%</b>
usługi przewozowe	0	0	0	7 126	23 567	0,0%	0,0%	0,0%	85,4%	76,6%
inne usługi	49	105	150	1 133	3 567	100,0%	68,2%	75,4%	13,6%	11,6%
<b>Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów</b>	<b>0</b>	<b>49</b>	<b>49</b>	<b>83</b>	<b>3 650</b>	<b>0,0%</b>	<b>31,8%</b>	<b>24,6%</b>	<b>1,0%</b>	<b>11,9%</b>
sprzedaż samochodów	0	49	49	0	0	0,0%	31,8%	24,6%	0,0%	0,0%
sprzedaż części z magazynu	0	0	0	83	45	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%	0,1%
sprzedaż ciągników i naczep niebędących środkami trwałymi	0	0	0	0	3 605	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	11,7%
<b>Ogółem</b>	<b>49</b>	<b>154</b>	<b>199</b>	<b>8 342</b>	<b>30 784</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Źródło: Obliczenia własne na podstawie sprawozdań finansowych Emitenta

W latach 2004-2005 dominującym źródłem przychodów ze sprzedaży Emitenta były przychody z tytułu świadczenia usług przewozowych (odpowiednio 76,6% i 85,4% łącznych przychodów ze sprzedaży).

W czerwcu 2005 r. miała miejsce zmiana profilu działalności Emitenta, co znalazło odzwierciedlenie w zmianie struktury rzeczowej przychodów ze sprzedaży. Zakończył się okres prowadzenia zorganizowanej działalności w zakresie świadczenia usług transportowo-logistycznych. Nowa strategia działania Emitenta zakłada aktywną działalność inwestycyjną poprzez obejmowanie udziałów w przedsiębiorstwach mających duży potencjał w zakresie zwrotu z zaangażowanego kapitału. Dotychczasowa działalność Emitenta została przeniesiona do CJ International Ltd. Sp. z o.o., a następnie sprzedana inwestorowi branżowemu w połowie 2005 r., co miało wpływ na znaczne zmniejszenie przychodów ze sprzedaży. Wyniki większości prowadzonych obecnie projektów (związanych z nową strategią) nie znalazły jeszcze odzwierciedlenia w rachunku wyników Emitenta.

W 2 kwartałach 2007 r. jedynym źródłem przychodów ze sprzedaży Emitenta były przychody ze sprzedaży innych usług.

Strukturę terytorialną przychodów ze sprzedaży produktów i usług Emitenta w latach 2004-2006 oraz w 2 kwartałach 2006 r. i 2 kwartałach 2007 r. prezentuje poniższa tabela.

Wyszczególnienie	Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów (tys. zł)					Struktura				
	I-II kw. 2007	I-II kw. 2006	2006	2005	2004	I-II kw. 2007	I-II kw. 2006	2006	2005	2004
<b>Przychody netto ze sprzedaży usług</b>	<b>49</b>	<b>105</b>	<b>150</b>	<b>8 259</b>	<b>27 134</b>	<b>100,0%</b>	<b>68,2%</b>	<b>75,4%</b>	<b>99,0%</b>	<b>88,1%</b>
kraj	49	105	150	8 259	3 727	100,0%	68,2%	75,4%	99,0%	12,1%
zagranica	0	0	0	0	23 407	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	76,0%
<b>Przychody ze sprzedaży towarów</b>	<b>0</b>	<b>49</b>	<b>49</b>	<b>83</b>	<b>3 650</b>	<b>0,0%</b>	<b>31,8%</b>	<b>24,6%</b>	<b>1,0%</b>	<b>11,9%</b>
kraj	0	49	49	83	3 650	0%	31,8%	24,6%	1,0%	11,9%
zagranica	0	0	0	0	0	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Ogółem</b>	<b>49</b>	<b>154</b>	<b>199</b>	<b>8 342</b>	<b>30 784</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Źródło: Obliczenia własne na podstawie sprawozdań finansowych Emitenta

W 2004 r. przychody z tytułu sprzedaży na rynku zagranicznym stanowiły 76% łącznych przychodów ze sprzedaży Emitenta (przychody z tytułu świadczenia usług transportowych i spedycyjnych).

W latach 2005-2006 oraz w 2 kwartałach 2007 r. przychody ze sprzedaży Emitenta były wypracowane wyłącznie na rynku krajowym.

#### 5.2.2.2 Struktura przychodów ze sprzedaży produktów i usług Grupy Kapitałowej

Strukturę rzeczową przychodów ze sprzedaży produktów i usług Grupy Kapitałowej w latach 2004-2006 oraz w 2 kwartałach 2006 r. i 2 kwartałach 2007 r. prezentuje poniższa tabela.

Wyszczególnienie	Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów (tys. zł)					Struktura				
	I-II kw. 2007	I-II kw. 2006	2006	2005	2004	I-II kw. 2007	I-II kw. 2006	2006	2005	2004
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów</b>	<b>2 474</b>	<b>2 474</b>	<b>6 686</b>	<b>5 809</b>	<b>0</b>	<b>37,7%</b>	<b>49,8%</b>	<b>52,5%</b>	<b>7,2%</b>	<b>0,0%</b>
projektowanie i sprzedaż odzieży	574	645	777	3 431	0	8,8%	13,0%	6,1%	4,3%	0,0%
stolarstwo okienne i konstrukcje stalowe	1 900	1 829	5 909	2 378	0	29,0%	36,8%	46,4%	3,0%	0,0%
<b>Przychody netto ze sprzedaży usług</b>	<b>4 053</b>	<b>2 413</b>	<b>5 685</b>	<b>73 193</b>	<b>156 388</b>	<b>61,8%</b>	<b>48,6%</b>	<b>44,7%</b>	<b>91,0%</b>	<b>98,4%</b>
najem pomieszczeń	2 157	451	1 092	937	0	32,9%	9,1%	8,6%	1,2%	0,0%
usługa plottera	32	0	0	61	0	0,5%	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%
usługi naprawy samochodów	0	0	0	920	0	0,0%	0,0%	0,0%	1,1%	0,0%
usługi transportowe i spedycyjne	0	0	0	65 819	156 388	0,0%	0,0%	0,0%	81,8%	98,4%
usługa szycia odzieży	1 309	1 877	4 131	4 304	0	20,0%	37,8%	32,5%	5,3%	0,0%
usługi biurowe i kserograficzne	39	1	12	0	0	0,6%	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%

Wyszczególnienie	Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów (tys. zł)					Struktura				
	I-II kw. 2007	I-II kw. 2006	2006	2005	2004	I-II kw. 2007	I-II kw. 2006	2006	2005	2004
usługi łączności satelitarnej	478	0	352	0	0	7,3%	0,0%	2,8%	0,0%	0,0%
usługi inne	38	84	98	1 152	0	0,6%	1,7%	0,8%	1,4%	0,0%
<b>Przychody ze sprzedaży towarów</b>	<b>9</b>	<b>63</b>	<b>292</b>	<b>1 200</b>	<b>0</b>	<b>0,1%</b>	<b>1,3%</b>	<b>2,3%</b>	<b>1,5%</b>	<b>0,0%</b>
sprzedaż odzieży obcej w sklepach firmowych Modena	0	16	170	1 200	0	0,0%	0,3%	1,3%	1,5%	0,0%
dodatki okienne – Euroconstruction	6	34	77	0	0	0,1%	0,7%	0,6%	0,0%	0,0%
towary handlowe – Data Logistics	3	13	45	0	0	0,0%	0,3%	0,4%	0,0%	0,0%
<b>Przychody ze sprzedaży materiałów</b>	<b>24</b>	<b>15</b>	<b>63</b>	<b>271</b>	<b>2 596</b>	<b>0,4%</b>	<b>0,3%</b>	<b>0,5%</b>	<b>0,3%</b>	<b>1,6%</b>
materiały krawieckie – Modena, Roda	1	3	36	3	0	0,0%	0,1%	0,3%	0,0%	0,0%
materiały krawieckie – Roda	21	12	0	0	0	0,3%	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%
materiały samochodowe – TUP	0	0	0	83	2 596	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	1,6%
materiały okienne – Euroconstruction	2	0	27	185	0	0,0%	0,0%	0,2%	0,2%	0,0%
<b>Ogółem</b>	<b>6 560</b>	<b>4 965</b>	<b>12 726</b>	<b>80 473</b>	<b>158 984</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Źródło: Obliczenia własne na podstawie skonsolidowanych sprawozdań finansowych Emitenta

W latach 2004-2005 dominującym źródłem przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej były przychody z tytułu świadczenia usług transportowych i spedycyjnych (odpowiednio 98,4% i 81,8% łącznych przychodów ze sprzedaży).

Wprowadzana od 2005 r. zmiana przedmiotu działalności Grupy znalazła odzwierciedlenie w zmianie struktury rzeczowej przychodów ze sprzedaży. Działalność transportowa Emitenta została przeniesiona do CJ International Ltd. Sp. z o.o., a następnie spółka ta została sprzedana inwestorowi branżowemu w połowie 2005 r., co miało wpływ na znaczne zmniejszenie przychodów ze sprzedaży. Działalność Grupy generująca przychody koncentruje się obecnie w segmencie budownictwa oraz produkcji i sprzedaży odzieży. Wyniki większości prowadzonych obecnie projektów (związanych z nową strategią) nie znalazły jeszcze odzwierciedlenia w rachunku wyników Grupy. Ich efekty będą pojawiały się nieregularnie, w momencie zakończenia ich realizacji.

Dominującym źródłem przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej w 2006 r. były przychody z tytułu sprzedaży stolarki okiennej i konstrukcji stalowych uzyskane przez spółkę Euroconstruction Sp. z o.o. (46,4% łącznych przychodów ze sprzedaży Grupy) oraz przychody z tytułu usługowego szycia odzieży świadczonego przez spółkę Roda Sp. z o.o. (32,5% łącznych przychodów ze sprzedaży Grupy).

W 2 kwartałach 2007 r. dominującym źródłem przychodów ze sprzedaży były przychody z tytułu najmu pomieszczeń (32,9% łącznych przychodów ze sprzedaży Grupy) oraz przychody z tytułu sprzedaży stolarki okiennej i konstrukcji stalowych (29% łącznych przychodów ze sprzedaży Grupy).

Strukturę terytorialną przychodów ze sprzedaży produktów i usług Grupy Kapitałowej w latach 2004-2006 oraz w 2 kwartałach 2006 r. i 2 kwartałach 2007 r. prezentuje poniższa tabela.

Wyszczególnienie	Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów (tys. zł)					Struktura				
	I-II kw. 2007	I-II kw. 2006	2006	2005	2004	I-II kw. 2007	I-II kw. 2006	2006	2005	2004
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów</b>	<b>2 474</b>	<b>2 474</b>	<b>6 686</b>	<b>5 809</b>	<b>0</b>	<b>37,7%</b>	<b>49,8%</b>	<b>52,5%</b>	<b>7,2%</b>	<b>0,0%</b>
kraj	2 474	2 474	6 686	5 809	0	37,7%	49,8%	52,5%	7,2%	0,0%
zagranica	0	0	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Przychody netto ze sprzedaży usług</b>	<b>4 036</b>	<b>2 413</b>	<b>5 685</b>	<b>73 193</b>	<b>156 388</b>	<b>61,5%</b>	<b>48,6%</b>	<b>44,7%</b>	<b>91,0%</b>	<b>98,4%</b>
kraj	2 675	1 119	2 611	69 496	89 274	40,8%	22,5%	20,5%	86,4%	56,2%
zagranica	1 361	1 294	3 074	3 697	67 114	20,7%	26,1%	24,2%	4,6%	42,2%
<b>Przychody ze sprzedaży towarów</b>	<b>26</b>	<b>63</b>	<b>292</b>	<b>1 200</b>	<b>0</b>	<b>0,4%</b>	<b>1,3%</b>	<b>2,3%</b>	<b>1,5%</b>	<b>0,0%</b>
kraj	26	63	292	1 200	0	0,4%	1,3%	2,3%	1,5%	0,0%
zagranica	0	0	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Wyszczególnienie	Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów (tys. zł)					Struktura				
	I-II kw. 2007	I-II kw. 2006	2006	2005	2004	I-II kw. 2007	I-II kw. 2006	2006	2005	2004
Przychody ze sprzedaży materiałów	24	15	63	271	2 596	0,4%	0,3%	0,5%	0,3%	1,6%
kraj	24	15	63	271	2 596	0,4%	0,3%	0,5%	0,3%	1,6%
zagranica	0	0	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Ogółem</b>	<b>6 560</b>	<b>4 965</b>	<b>12 726</b>	<b>80 473</b>	<b>158 984</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Źródło: Obliczenia własne na podstawie skonsolidowanych sprawozdań finansowych Emitenta

W 2004 r. przychody z tytułu sprzedaży na rynku zagranicznym stanowiły 42,2% łącznych przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej (głównie były to przychody z tytułu świadczenia usług transportowych i spedycyjnych).

W 2005 r. Grupa wypracowała przychody ze sprzedaży głównie na rynku krajowym (przychody z rynku zagranicznego stanowiły 4,6% łącznych przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej).

W 2006 r. przychody ze sprzedaży wypracowane na rynku zagranicznym zwiększyły się do 24,1% łącznych przychodów ze sprzedaży, głównie z tytułu usługowego szycia odzieży świadczonego przez Roda Sp. z o.o. (działalność spółki skupiała się głównie na realizacji zadań produkcyjnych dla kontrahentów niemieckich i angielskich).

W 2 kwartałach 2007 r. przychody ze sprzedaży Grupy wypracowane na rynku zagranicznym wyniosły 20,7% łącznych przychodów ze sprzedaży.

### 5.3 Czynniki nadzwyczajne mające wpływ na działalność podstawową i rynki, na których Spółka funkcjonuje

W opinii Zarządu Emitenta na dzień zatwierdzenia Prospektu nie istnieją czynniki nadzwyczajne, które miałyby wpływ na działalność podstawową i rynki, na których funkcjonuje Emitent i Grupa Kapitałowa.

### 5.4 Podsumowanie podstawowych informacji dotyczących uzależnienia Emitenta od patentów lub licencji, umów przemysłowych, handlowych lub finansowych albo od nowych procesów produkcyjnych

#### 5.4.1 Uzależnienie od patentów lub licencji

Według oceny Emitenta nie jest on uzależniony od patentów i licencji.

#### 5.4.2 Uzależnienie od umów przemysłowych, handlowych lub finansowych

Według oceny Emitenta nie jest on uzależniony od umów przemysłowych, handlowych lub finansowych.

#### 5.4.3 Inne umowy mające najistotniejszy wpływ na działalność lub rentowność Emitenta

Nie występują inne istotne umowy mające wpływ na działalność i rentowność Emitenta.

#### 5.4.4 Uzależnienie od nowych procesów

W opinii Zarządu Emitenta nie występuje uzależnienie od nowych procesów.

### 5.5 Założenia odnośnie do wszelkich oświadczeń Emitenta dotyczących jego pozycji konkurencyjnej

Dostępne publikacje i opracowania rynkowe nie zawierają informacji odnośnie do udziału Emitenta i Grupy Kapitałowej w rynku.

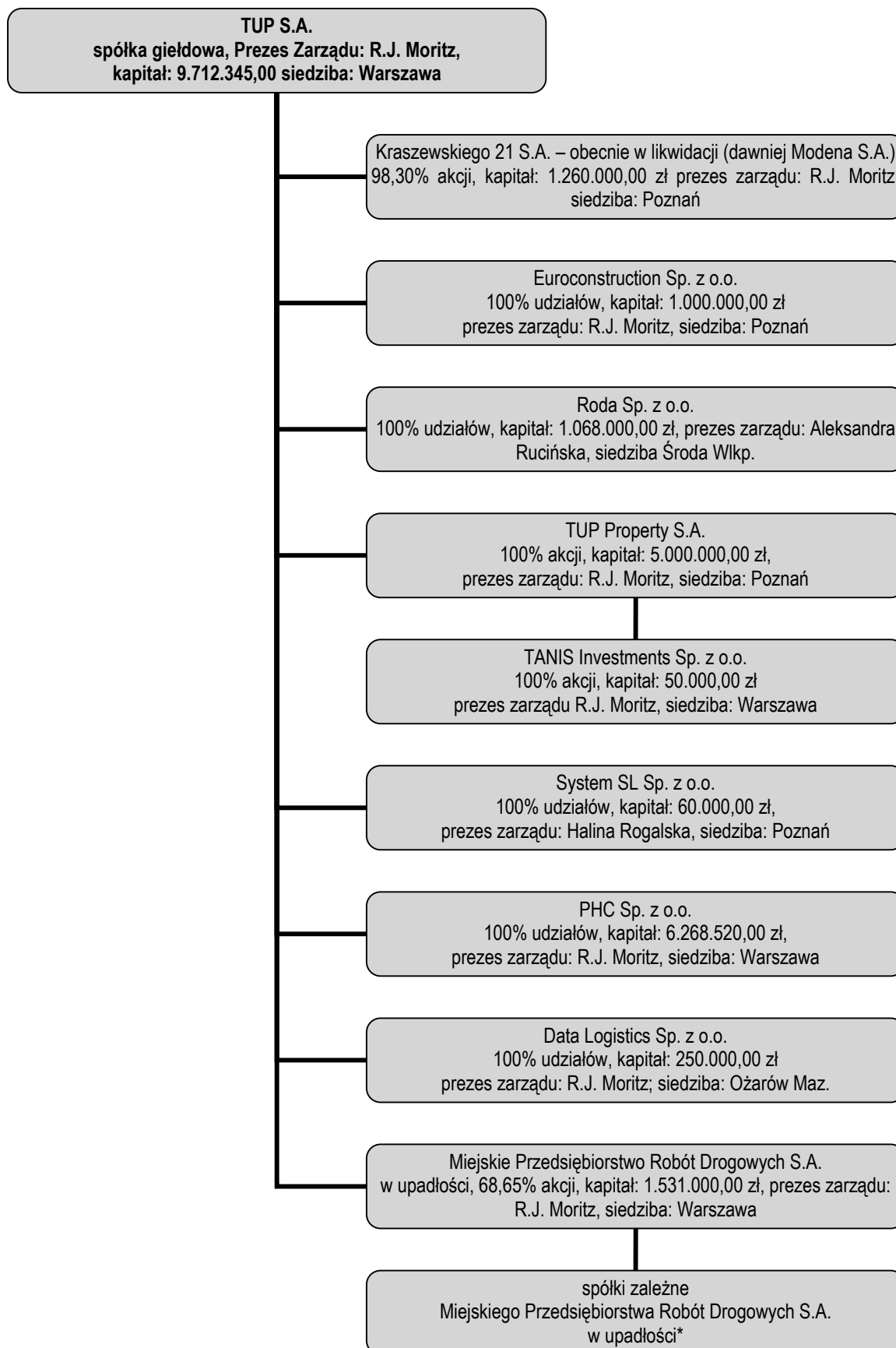
Emitent działa jako firma inwestycyjna zajmująca się nabywaniem i zbywaniem spółek. Specyficzny charakter działalności powoduje brak możliwości oszacowania jego udziału w rynku.

## 6 Struktura organizacyjna

### 6.1 Opis Grupy Kapitałowej oraz miejsca Emitenta w tej Grupie

Emitent, jako podmiot zależny Eagle International Trading Ltd. z siedzibą w Surrey, Wielka Brytania, będącej spółką prawa angielskiego i walijskiego, należy do jej Grupy Kapitałowej. Według stanu na dzień 1 kwietnia 2007 r. Eagle International Trading

Ltd. posiadała 6.508.851 akcji Emitenta (w tym 3.423.800 akcji imiennych uprzywilejowanych co do głosu), co stanowi 67,02% kapitału zakładowego Emitenta i upoważnia do 85,75% głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.





\*Spółkami zależnymi Miejskiego Przedsiębiorstwa Robót Drogowych S.A. w upadłości są:

- Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Inżynieryjnych – Warszawa S.A. z siedzibą w Warszawie, o kapitale zakładowym w wysokości 2.910.000,00 zł, dzielącym się na 58.200 akcji po 50 zł każda, w której to spółce Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Drogowych S.A. w upadłości posiada 99% akcji (57.571 akcji o ogólnej wartości 2.878.550,00 zł),
- Jarvit-Bis Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, o kapitale zakładowym 50.000,00 zł, w której Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Drogowych S.A. w upadłości posiada 100% udziałów,
- Jarstal Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, o kapitale zakładowym 50.000,00 zł, w której Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Drogowych S.A. w upadłości posiada 100% udziałów (przy czym w Krajowym Rejestrze Sądowym ujawnieni są nadal poprzedni wspólnicy spółki).

Grupę Kapitałową Emitenta tworzą Emitent jako podmiot dominujący oraz spółki zależne od Emitenta. Emitent i jego Grupa Kapitałowa jest podmiotem o zasięgu ogólnopolskim. Głównym przedmiotem działalności Emitenta jest działalność holdingowa i rachunkowo-księgową, zaś podstawowym przedmiotem działalności spółek zależnych Emitenta jest:

- zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, kupno i sprzedaż nieruchomości, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, zarządzanie nieruchomościami, doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania nieruchomości (TUP Property S.A.),
- zagospodarowanie nieruchomości na własny rachunek, wynajem nieruchomości na własny rachunek, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, zarządzanie nieruchomościami, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji – (dawniej Modena S.A.)),
- produkcja wyrobów z tworzyw sztucznych dla budownictwa, produkcja konstrukcji metalowych, wykonywanie robót budowlanych w zakresie wznoszenia konstrukcji stalowych (Euroconstruction Sp. z o.o.),
- konfekcjonowanie odzieży damskiej na zlecenie europejskich marek oraz produkcja odzieży pod marką Modena (Roda Sp. z o.o.),
- zarządzanie nieruchomościami (PHC Sp. z o.o.),
- usługi biurowe, zarządzanie informacją, tworzenie oprogramowania, świadczenie serwisu IT (Data Logistics Sp. z o.o.),
- spedycja i usługi transportowe (System SL Sp. z o.o.; działalność spółki została zawieszona),
- zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wynajem nieruchomości na własny rachunek, zarządzanie nieruchomościami na zlecenie (TANIS Investments Sp. z o.o.),
- budowa dróg kołowych i szynowych, wykonywanie robót ogólnobudowlanych w zakresie obiektów mostowych i obiektów inżynierskich (Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Drogowych S.A.),
- roboty wodno-kanalizacyjne oraz instalacje zewnętrzne podziemne (Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Inżynieryjnych – Warszawa S.A.),
- projektowanie i wdrażanie projektów organizacji ruchu (Jarvit-Bis Sp. z o.o.).

Działalność spółki Jarstal Sp. z o.o. została zawieszona.

## 6.2 Wykaz istotnych podmiotów zależnych Emitenta

Wykaz istotnych podmiotów zależnych Emitenta przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Spółka zależna Emitenta	Kapitał zakładowy	Akcje/udziały posiadane przez Emitenta w kapitale zakładowym spółki zależnej	Udział Emitenta w kapitale zakładowym spółki zależnej	Udział Emitenta w ogólnej liczbie głosów w spółce zależnej
1.	TUP Property S.A. z siedzibą w Poznaniu, Polska	5.000.000 zł	5.000.000 akcji o wartości nominalnej 1 zł	100%	100%
2.	Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) z siedzibą w Poznaniu, Polska	1.260.000 zł	2.477.061 akcji o wartości nominalnej 0,50 zł	98,30%	98,30%
3.	Euroconstruction Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, Polska	1.000.000 zł	10.000 udziałów o wartości nominalnej 100 zł	100%	100%

Lp.	Spółka zależna Emitenta	Kapitał zakładowy	Akcje/udziały posiadane przez Emitenta w kapitale zakładowym spółki zależnej	Udział Emitenta w kapitale zakładowym spółki zależnej	Udział Emitenta w ogólnej liczbie głosów w spółce zależnej
4.	Roda Sp. z o.o. z siedzibą w Środzie Wielkopolskiej, Polska	1.068.000 zł	10.680 udziałów o wartości nominalnej 100 zł	100%	100%
5.	PHC Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Polska	6.268.520 zł	9.356 udziałów o wartości nominalnej 670 zł	100%	100%
6.	Data Logistics Sp. z o.o. z siedzibą w Ożarowie Mazowieckim, Polska	250.000 zł	2.500 udziałów o wartości nominalnej 100 zł	100%	100%
7.	System SL Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, Polska	60.000 zł	30 udziałów o wartości nominalnej 2.000 zł	100%	100%

Źródło: Emitent

W dniu 11 lipca 2007 r. spółka zależna Emitenta – TUP Property S.A. – nabyła udziały w spółce TANIS Investments Sp. z o.o. Umowa sprzedaży udziałów opisana została w punkcie 21.1.9 Prospektu. Spółka TANIS Investments Sp. z o.o. nie rozpoczęła jeszcze działalności i nie posiada żadnego majątku, stąd też w opinii Emitenta nie jest ona istotnym podmiotem zależnym TUP S.A.

W dniu 25 lipca 2007 r. Emitent zawarł dwie warunkowe umowy nabycia udziałów spółki Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Drogowych S.A. w upadłości, na mocy których nabył pod warunkiem rozwiązującym (co oznacza, że w przypadku spełnienia się warunku umowa ulegnie rozwiązaniu) 2.103 akcje spółki stanowiące 68,65% jej kapitału zakładowego oraz pod warunkiem zawieszającym (co oznacza, że nabycie nastąpi po spełnienia się warunku) dalsze 809 akcji stanowiących 26,42% kapitału zakładowego. Umowy nabycia akcji opisane zostały w punkcie 21.1.9 Prospektu. Z uwagi na okoliczność, iż umowy te są umowami warunkowymi (tj. na dzień zatwierdzenia Prospektu nie doszło do ostatecznego nabycia akcji Spółki), a także ze względu na fakt, iż Emitentowi nie jest obecnie znana skala obciążenia majątku spółki Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Drogowych S.A. w upadłości roszczeniami wierzycieli (a tym samym wielkość majątku, jaki pozostanie do dyspozycji spółki i pośrednio Grupy Kapitałowej po zakończeniu postępowania upadłościowego), w opinii Emitenta spółka Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Drogowych S.A. w upadłości nie jest istotnym podmiotem zależnym TUP S.A.

## 7 Środki trwałe

### 7.1 Informacje dotyczące już istniejących lub planowanych znaczących rzeczowych aktywów trwałych, w tym dzierzawionych nieruchomości oraz jakichkolwiek obciążeń ustanowionych na tych aktywach

#### 7.1.1 Rzeczowe aktywa trwałe Emitenta i Grupy Kapitałowej

Emitent nie posiada istotnych rzeczowych aktywów trwałych, w tym – nieruchomości.

Emitent jest natomiast najemcą lokalu biurowego znajdującego się w Warszawie przy ul. Zielnej 37, gdzie mieści się siedziba TUP S.A. Umowa najmu zawarta została w dniu 11 grudnia 2006 r. z Fundacją Współpracy Polsko-Niemieckiej z siedzibą w Warszawie jako wynajmującym. Przedmiotem najmu jest wyodrębniona funkcjonalnie część kompleksu biurowo-usługowego pod nazwą Centrum Zielna składająca się z lokalu biurowego o łącznej powierzchni 292 m<sup>2</sup>, stanowiąca pierwsze piętro w budynku „A”. Emitent uiszcza czynsz najmu w wysokości równoważności w złotych polskich kwoty 16,91 EUR/1 m<sup>2</sup> miesięcznie, z tym zastrzeżeniem, że przez pierwsze 5 miesięcy stosunku najmu stawka czynszu wynosić będzie równoważność w złotych polskich kwoty 1,69 EUR/1 m<sup>2</sup> miesięcznie, zaś przez następne 9 miesięcy – 8,46 EUR/1 m<sup>2</sup> miesięcznie. Obliczony według powyższych stawek czynsz powiększany jest o należny podatek VAT oraz o opłaty eksploatacyjne w wysokości równoważności w złotych polskich kwoty stanowiącej iloczyn stawki 4,40 EUR/m<sup>2</sup> + VAT, przy czym stawka opłat eksploatacyjnych podlegać będzie corocznej indeksacji. Tytułem zabezpieczenia wymagalnych należności, w szczególności czynszu, podatku VAT, kar umownych, odszkodowań, Emitent zobowiązał się do doręczenia wynajmującemu nieodwołalnej i bezwarunkowej gwarancji bankowej, płatnej na pierwsze żądanie, ważnej przez okres nie krótszy niż 1 rok, do 3-krotnej wysokości stawki czynszu, tj. 14.813,16 EUR, powiększonej o VAT. W dniu 22 grudnia 2006 r. DZ Bank Polska S.A. wystawił stosowną gwarancję do równoważności w złotych polskich kwoty 18.072,06 EUR, ważną do dnia 15 listopada 2008 r.

Umowa zawarta została na czas określony 5 lat. Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym przed upływem okresu, na jaki została zawarta, w razie zaistnienia wyszczególnionych w umowie przypadków jej naruszenia. Emitent będzie wówczas zobowiązany również do zapłaty wynajmującemu kary umownej w wysokości równej wartości sześciomiesięcznego czynszu (obejmującego należny podatek VAT) w wysokości należnej za ostatni miesiąc kalendarzowy poprzedzający miesiąc, w którym nastąpiło rozwiązanie umowy.

W tym samym budynku Emitent najmuje lokal biurowy na podstawie umowy z dnia 30 lipca 2007 r. zawartej z Fundacją Współpracy Polsko-Niemieckiej z siedzibą w Warszawie jako wynajmującym. Przedmiotem najmu jest wyodrębniona funkcjonalnie część kompleksu biurowo-usługowego pod nazwą Centrum Zielna, składająca się z lokalu biurowego o łącznej powierzchni 263 m<sup>2</sup>, stanowiąca pierwsze piętro w budynku „C”. Emitent uiszcza czynsz najmu w wysokości równoważności w złotych polskich kwoty 16,91 EUR/1 m<sup>2</sup> miesięcznie, z tym zastrzeżeniem, że przez pierwsze 10 miesięcy stosunku najmu stawka czynszu wynosić będzie równoważność w złotych polskich kwoty 8,46 EUR/1 m<sup>2</sup> miesięcznie. Obliczony według powyższych stawek czynsz powiększany jest o należny podatek VAT oraz o opłaty eksploatacyjne w wysokości równoważności w złotych polskich kwoty stanowiącej iloczyn stawki 4,40 EUR/m<sup>2</sup> + VAT, przy czym stawka opłat eksploatacyjnych podlegać będzie corocznej indeksacji. Tytułem zabezpieczenia wymagalnych należności, w szczególności czynszu, podatku VAT, kar umownych, odszkodowań, Emitent zobowiązał się do doręczenia wynajmującemu nieodwołalnej i bezwarunkowej gwarancji bankowej, płatnej na pierwsze żądanie, ważnej przez okres nie krótszy niż 1 rok, do 3-krotnej wysokości stawki czynszu, tj. 13.341,99 EUR, powiększonej o VAT. W dniu 24 sierpnia 2007 r. DZ Bank Polska S.A. wystawił stosowną gwarancję (w postaci średnioterminowego nieodnawialnego kredytu gwarancyjnego) do równoważności w złotych polskich kwoty 17.000,00 EUR, ważną do dnia 24 sierpnia 2010 r. Umowa zawarta została na czas określony 5 lat. Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym przed upływem okresu, na jaki została zawarta, w razie zaistnienia wyszczególnionych w umowie przypadków jej naruszenia. Emitent będzie wówczas zobowiązany również do zapłaty wynajmującemu kary umownej w wysokości równej wartości sześciomiesięcznego czynszu (obejmującego należny podatek VAT) w wysokości należnej za ostatni miesiąc kalendarzowy poprzedzający miesiąc, w którym nastąpiło rozwiązanie umowy.

Emitent jest również najemcą lokalu mieszkalnego znajdującego się w Warszawie przy ul. Zajązka 11/48, który oddany został do dyspozycji Prezesa Zarządu. Umowa najmu zawarta została w dniu 6 listopada 2006 r. z United Distributors Sp. z o.o. jako wynajmującym. Do lokalu przynależy pomieszczenie magazynowe o powierzchni 2,7 m<sup>2</sup> oraz dwa miejsca parkingowe. Emitent uiszcza czynsz najmu w wysokości 8.500,00 zł + VAT miesięcznie; czynsz ten obejmuje również koszty eksploatacyjne związane z utrzymaniem lokalu (opłaty za energię elektryczną, centralne ogrzewanie, wywóz odpadów komunalnych, wodę i ścieki). Strony ustaliły, iż czynsz podlegać będzie corocznej waloryzacji, poczynwszy od dnia 1 stycznia 2008 r., w oparciu o wskaźnik wzrostu cen detalicznych towarów i usług konsumpcyjnych opublikowany przez Prezesa GUS.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony, nie krótszy jednak niż 12 miesięcy. Każda ze stron może rozwiązać umowę z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia. Ponadto wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym lub za dowolnym okresem wypowiedzenia, w przypadku gdy najemca dopuścił się naruszenia istotnych postanowień umowy oraz w innych przypadkach określonych w umowie.

Spółki zależne Emitenta nie posiadają istotnych rzeczowych aktywów trwałych, z wyjątkiem nieruchomości, które opisane zostały w punkcie 7.1.2., oraz następujących urządzeń produkcyjnych będących własnością Euroconstruction Sp. z o.o.:

- linia urządzeń do produkcji PCV o łącznej wartości 475.633,18 zł, znajdująca się w Poznaniu przy ul. Ożarowskiej 42, wykorzystywana w 100%,
- urządzenie do produkcji w dziale metalowym (Śrutownica Schlik RB 1500) o wartości 448.824,80 zł, znajdująca się w Poznaniu przy ul. Ożarowskiej 42, wykorzystywana w 80%.

W Prospekcie nie uwzględniono rzeczowych aktywów trwałych należących do spółki Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Drogowych S.A. w upadłości z uwagi na okoliczność, iż umowy nabycia akcji tej spółki są umowami warunkowymi (tj. na dzień zatwierdzenia Prospektu nie doszło do ostatecznego nabycia akcji spółki), a także ze względu na fakt, iż Emitentowi nie jest obecnie znana skala obciążenia majątku spółki Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Drogowych S.A. w upadłości roszczeniami wierzycieli (a tym samym wielkość majątku, jaki pozostanie do dyspozycji Spółki i pośrednio Grupy Kapitałowej po zakończeniu postępowania upadłościowego).

### **7.1.2 Opis nieruchomości Emitenta i Grupy Kapitałowej**

W Prospekcie nie uwzględniono nieruchomości należących do spółki Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Drogowych S.A. w upadłości z uwagi na okoliczność, iż umowy nabycia akcji tej spółki są umowami warunkowymi (tj. na dzień zatwierdzenia Prospektu nie doszło do ostatecznego nabycia akcji spółki), a także ze względu na fakt, iż Emitentowi nie jest obecnie znana skala obciążenia majątku spółki Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Drogowych S.A. w upadłości roszczeniami wierzycieli (a tym samym wielkość majątku, jaki pozostanie do dyspozycji spółki i pośrednio Grupy Kapitałowej po zakończeniu postępowania upadłościowego).

#### **7.1.2.1 Nieruchomości TUP Property S.A.**

Nieruchomość położona w Ożarowie Mazowieckim – prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej WA1P/00032376/6 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Pruszkowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych, stanowiącej działki nr 22/5, 22/6 oraz nr 22/7 o łącznej powierzchni 5.528 m<sup>2</sup>. Z prawem użytkowania wieczystego związane jest prawo własności budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności.

Treść ww. księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, bowiem zgodnie z decyzją nr 35/2001 Burmistrza Miasta i Gminy Ożarów z dnia 24 lipca 2001 r. zapisana obecnie w księdze wieczystej działka nr 22/5 przestała istnieć wskutek podziału na działki nr 22/6 o obszarze 5.231 m<sup>2</sup> oraz działkę nr 22/7 o obszarze 297 m<sup>2</sup>.

Prawo użytkowania wieczystego trwa do dnia 11 marca 2090 r., właścicielem gruntu jest Skarb Państwa.

Nieruchomość została nabyta na podstawie umowy z dnia 20 grudnia 2006 r. zawartej z PHC Sp. z o.o.

W księdze wieczystej ujawniony jest nadal poprzedni użytkownik wieczysty nieruchomości i właściciel posadowionych na niej budynków, tj. PHC Sp. z o.o. W dziale II księgi zamieszczona jest przy tym wzmianka o wniosku Dz. kw./WA1P/16690/06/3 z dnia 2 stycznia 2007 r., dotyczącym ujawnienia TUP Property S.A. jako użytkownika wieczystego nieruchomości i właściciela budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności.

W dziale III księgi wieczystej zapisane są następujące ograniczone prawa rzeczowe obciążające nieruchomość:

- nieodpłatna, ustanowiona na czas nieokreślony służebność gruntowa na działce nr 22/5 na rzecz każdorazowego użytkownika nieruchomości bądź właściciela działki nr 22/4, zapisanej w KW nr 53087, polegająca na prawie swobodnego korzystania ze stacji transformatorowej oraz przewodów średniego i niskiego napięcia w pełnym zakresie, prawo wejścia na nieruchomość w celu usunięcia awarii tych linii w zamian za partycypację w kosztach użytkowania stacji trafo; prawie do podłączenia i swobodnego korzystania z kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej znajdującej się przy drodze oraz do przejścia przez nieruchomość sąsiadującą z wydzieloną działką do systemu kanalizacji, z tym że każdorazowy użytkownik wieczysty (właściciel) zobowiązany jest do partycypowania w kosztach utrzymania infrastruktury na zasadach określonych w odrębnych umowach,
- nieodpłatna, ustanowiona na czas nieokreślony służebność gruntowa na działce nr 22/5 na rzecz każdorazowego użytkownika nieruchomości bądź właściciela działki nr 22/2, zapisanej w KW nr 69010, polegająca na prawie swobodnego korzystania ze stacji transformatorowej oraz przewodów średniego i niskiego napięcia w pełnym zakresie, prawo wejścia na nieruchomość w celu usunięcia awarii tych linii w zamian za partycypację w kosztach użytkowania stacji trafo; prawie do podłączenia i swobodnego korzystania z kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej znajdującej się przy drodze oraz do przejścia przez nieruchomość sąsiadującą z wydzieloną działką do systemu kanalizacji, z tym że każdorazowy użytkownik wieczysty (właściciel) zobowiązany jest do partycypowania w kosztach utrzymania infrastruktury na zasadach określonych w odrębnych umowach,
- nieodpłatna służebność gruntowa na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika działki 22/1 objętej KW nr 67986.

W związku z zawarciem przez Emitenta w dniu 17 maja 2007 r. umowy kredytowej w dziale IV księgi wieczystej znajduje się wzmianka o wniosku dz.kw. 8190/07 z dnia 21 maja 2007 r., dotyczącym wpisu łącznej hipoteki kaucyjnej do kwoty 25.500.000,00 zł.

Nieruchomość położona jest w Ożarowie Mazowieckim oddalonym o około 15 km od ścisłego centrum Warszawy, w odległości około 160 m od skrzyżowania z ul. Poznańską (drogą międzynarodową E30 Warszawa-Poznań). W chwili obecnej budynki posadowione na nieruchomości znajdują się w trakcie remontu; część powierzchni jest wynajęta. Biorąc pod uwagę standard, jaki obiekt osiągnie po przeprowadzeniu remontu, oraz położenie (bliskie centrum Warszawy, planowana budowa autostrady A2 odcinek Stryków-Konotopa), przedmiotowa nieruchomość będzie atrakcyjną lokalizacją dla firm wykonawczych poszukujących powierzchni biurowej w bliskim sąsiedztwie planowanej inwestycji.

Nieruchomość ta jest wykorzystywana obecnie w 25,4%.

Projekt Modena Park – obejmujący nieruchomości położone w Poznaniu na terenie pofabrycznym Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawnych Zakładów Przemysłu Odzieżowego Modena), w obrębie ulic Kraszewskiego oraz Jackowskiego. Na nieruchomości realizowany jest projekt deweloperski, przewidujący uzyskanie ponad 30.000,00 m<sup>2</sup> nowej powierzchni mieszkaniowej w 426 mieszkaniach oraz ponad 9.250,00 m<sup>2</sup> nowej bądź zmodernizowanej powierzchni usługowo-biurowej, a także 655 miejsc parkingowych na dwóch poziomach podziemnego garażu. Projekt przewiduje m.in. integrację z urbanistyczną tkanką dzielnicy Poznania Jeżyce, posadowienie na nieruchomościach wysokiej klasy urbanistyki, eksponującej potencjał kulturalny i historyczny terenu, a także rewitalizację dawnego placu koszarowego i wyeksponowanie walorów zieleni.

W chwili obecnej budynki pofabryczne znajdujące się na nieruchomości objętej projektem są wynajmowane 44 użytkownikom. Nieruchomości objęte projektem są wykorzystywane w 53,2%.

W skład kompleksu wchodzi:

- prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej PO1P/00157791/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Poznaniu, Wydział XIII Ksiąg Wieczystych, stanowiącej działki ewidencyjne o numerach: 128/16 oraz 129 o łącznej powierzchni 14.572 m<sup>2</sup>, położonej przy ul. Jackowskiego. Z prawem użytkowania wieczystego związane jest prawo własności budynków stanowiących odrębną od gruntu nieruchomość.

Prawo użytkowania wieczystego trwa do dnia 5 grudnia 2089 r., właścicielem gruntu jest Skarb Państwa.

Nieruchomości przysługuje służebność gruntowa polegająca na prawie swobodnego przechodu i przejazdu przez działkę nr 128/15, zapisanej w księdze wieczystej KW nr PO1P/00157790/3.

W dziale IV księgi wieczystej zapisana jest wzmianka o wniosku PO1P/24761/07/7 z dnia 24 lipca 2007 r. dotyczącym wpisu roszczenia Banku Zachodniego WBK S.A. o ustanowienie hipoteki łącznej kaucyjnej na rzecz Banku do kwoty 10.200.000,00, wynikającego z aneksu do umowy kredytowej z dnia 15 maja 2007 r. zawartej przez TUP Property S.A., a opisanej w punkcie 21.3.1 Prospektu.

Nieruchomość została nabyta na podstawie umowy z dnia 8 grudnia 2006 r. (Rep. A nr 14320/2006) zawartej przez TUP Property S.A. z Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) oraz Emitentem.

- prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej PO1P/00185182/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Poznaniu, Wydział XIII Ksiąg Wieczystych, stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze 128/18 o powierzchni 734 m<sup>2</sup>, położonej przy ul. Wawrzyniaka.

Prawo użytkowania wieczystego trwa do dnia 5 grudnia 2089 r., właścicielem gruntu jest Skarb Państwa.

W dziale IV księgi wieczystej zapisana jest wzmianka o wniosku PO1P/24761/07/5 z dnia 24 lipca 2007 r. dotyczącym wpisu roszczenia Banku Zachodniego WBK S.A. o ustanowienie hipoteki łącznej kaucyjnej na rzecz Banku do kwoty 10.200.000,00, wynikającego z aneksu do umowy kredytowej z dnia 15 maja 2007 r. zawartej przez TUP Property S.A., a opisanej w punkcie 21.3.1 Prospektu.

Nieruchomość została nabyta na podstawie umowy z dnia 21 listopada 2006 r. (Rep. A nr 12927/2006) zawartej z Modena-Projekt Sp. o.o. z siedzibą w Poznaniu.

- prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej PO1P/00185976/6 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Poznaniu, Wydział XIII Ksiąg Wieczystych, stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze 128/17 o powierzchni 1.287 m<sup>2</sup>, położonej przy ul. Jackowskiego 24. Z prawem użytkowania wieczystego związane jest prawo własności budynku stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności.

Prawo użytkowania wieczystego trwa do dnia 5 grudnia 2089 r., właścicielem gruntu jest Skarb Państwa.

W dziale IV księgi wieczystej zapisana jest wzmianka o wniosku PO1P/24761/07/6 z dnia 24 lipca 2007 r. dotyczącym wpisu roszczenia Banku Zachodniego WBK S.A. o ustanowienie hipoteki łącznej kaucyjnej na rzecz Banku do kwoty 10.200.000,00, wynikającego z aneksu do umowy kredytowej z dnia 15 maja 2007 r. zawartej przez TUP Property S.A., a opisanej w punkcie 21.3.1 Prospektu.

Nieruchomość została nabyta na podstawie umowy z dnia 21 listopada 2006 r. (Rep. A nr 12915/2006) zawartej z panem Lesławem Moritzem.

- prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej PO1P00157789/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Poznaniu, Wydział XIII Ksiąg Wieczystych, stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze 130/1, o powierzchni 3.427 m<sup>2</sup>, położonej przy ul. Kraszewskiego. Z prawem użytkowania wieczystego związane jest prawo własności budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności.

Prawo użytkowania wieczystego trwa do dnia 5 grudnia 2089 r., właścicielem gruntu jest Skarb Państwa.

W dziale IV księgi wieczystej zapisana jest wzmianka o wniosku PO1P/24761/07/4 z dnia 24 lipca 2007 r. dotyczącym wpisu roszczenia Banku Zachodniego WBK S.A. o ustanowienie hipoteki łącznej kaucyjnej na rzecz Banku do kwoty 10.200.000,00, wynikającego z aneksu do umowy kredytowej z dnia 15 maja 2007 r. zawartej przez TUP Property S.A., a opisanej w punkcie 21.3.1 Prospektu.

Nieruchomość została nabyta na podstawie umowy z dnia 8 grudnia 2006 r. (Rep. A nr 14297/2006) zawartej z Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.)

- prawo własności nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej PO1P/00158219/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Poznaniu, Wydział XIII Ksiąg Wieczystych, stanowiącej niezabudowane działki o numerach 128/3, 128/4 oraz 128/5 o łącznej powierzchni 89 m<sup>2</sup>.

Prawo użytkowania wieczystego trwa do dnia 5 grudnia 2089 r., właścicielem gruntu jest Skarb Państwa.

W dziale IV księgi wieczystej zapisana jest wzmianka o wniosku PO1P/24761/07/3 z dnia 24 lipca 2007 r. dotyczącym wpisu roszczenia Banku Zachodniego WBK S.A. o ustanowienie hipoteki łącznej kaucyjnej na rzecz Banku do kwoty 10.200.000,00, wynikającego z aneksu do umowy kredytowej z dnia 15 maja 2007 r. zawartej przez TUP Property S.A., a opisanej w punkcie 21.3.1 Prospektu.

Nieruchomość została nabyta na podstawie umowy z dnia 8 grudnia 2006 r. (Rep. A nr 14297/2006) zawartej z Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.)

- prawo własności nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej PO1P/00220061/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Poznaniu, Wydział XIII Ksiąg Wieczystych, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 130/26 o powierzchni 20 m<sup>2</sup>, położonej w Poznaniu, przy ul. Kraszewskiego 25.

W dziale IV księgi wieczystej zapisana jest wzmianka o wniosku PO1P/24761/07/1 z dnia 24 lipca 2007 r. dotyczącym wpisu roszczenia Banku Zachodniego WBK S.A. o ustanowienie hipoteki łącznej kaucyjnej na rzecz Banku do kwoty 10.200.000,00, wynikającego z aneksu do umowy kredytowej z dnia 15 maja 2007 r. zawartej przez TUP Property S.A., a opisanej w punkcie 21.3.1 Prospektu.

Nabycie nieruchomości nastąpiło na podstawie umowy z dnia 2 lutego 2007 r. (Rep. A nr 1646/2007) zawartej z Arturem i Ewą Drożdż.

- prawo własności nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej PO1P/00126721/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Poznaniu, Wydział XIII Ksiąg Wieczystych, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 130/27, o powierzchni 875 m<sup>2</sup>, położonej w Poznaniu, przy ul. Kraszewskiego 25.

Z nieruchomości związane jest prawo przechodu i przejazdu przez działkę nr 130/23 zapisaną w księdze wieczystej KW nr 145.330 oraz działkę nr 130/25 objętą księgą wieczystą nr KW nr 143.662, na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości objętej księgą wieczystą PO1P/00126721/3.

W dziale IV księgi wieczystej zapisana jest wzmianka o wniosku PO1P/24761/07/2 z dnia 24 lipca 2007 r. dotyczącym wpisu roszczenia Banku Zachodniego WBK S.A. o ustanowienie hipoteki łącznej kaucyjnej na rzecz Banku do kwoty 10.200.000,00, wynikającego z aneksu do umowy kredytowej z dnia 15 maja 2007 r. zawartej przez TUP Property S.A., a opisanej w punkcie 21.3.1 Prospektu.

Nieruchomość została nabyta na podstawie umowy z dnia 23 lutego 2007 r. (Rep. A nr 2945/2007) zawartej z Wojskową Agencją Mieszkaniową.

Nieruchomość położona w Warszawie-Włochach przy ul. Popularnej 38 – prawo własności nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej WA1M/00191006/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VI Wydział Ksiąg Wieczystych, stanowiącą zabudowaną działkę nr 18 o powierzchni 1.027 m<sup>2</sup>.

W dziale III księgi wieczystej ujawnione są prawa i roszczenia TUP Property S.A. wynikające z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 21 marca 2007 r. (Rep. A nr 1546/2007).

Na nieruchomości planowana jest realizacja projektu Living Steel – budowa nowatorskiego, wielorodzinnego budynku mieszkalnego w konstrukcji stalowej. Nieruchomość nie jest obecnie wykorzystywana w działalności operacyjnej.

Nieruchomość położona w Gdańsku przy al. Jana Pawła II – prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej KW GD1G/00047265/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych, składającej się z działki ewidencyjnej nr 109 o obszarze 4.502 m<sup>2</sup>. Na nieruchomości znajduje się budynek (pawilon „PEWEX” o kubaturze 19.393 m<sup>3</sup>) stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności.

Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości trwa do dnia 5 grudnia 2089 r., właścicielem gruntu jest Gmina Miasta Gdańsk.

W dziale IV księgi wieczystej wpisane są następujące hipoteki:

- hipoteka kaucyjna do kwoty 5.000.000,00 zł na rzecz Fortis Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie, stanowiąca zabezpieczenie należności z tytułu udzielonego kredytu. W dziale IV księgi wieczystej zapisana jest wzmianka o wniosku dz. kw. GD1G/34664/07 z dnia 28 sierpnia 2007 r., dotyczącym wykreślenia tej hipoteki,
- hipoteka kaucyjna do kwoty 11.840.000,00 zł na rzecz Concorde Investissement S.A. zabezpieczająca zapłatę części ceny nabycia nieruchomości wraz z odsetkami za okres prolongaty w wysokości 6% w stali roku obliczonymi do dnia 28 września 2007 r. oraz odsetkami ustawowymi za zwłokę w zapłacie pozostałej części ceny, naliczanymi od dnia 29 września 2007 r. do dnia zapłaty.

Nieruchomość została nabyta na podstawie umowy z dnia 16 lipca 2007 r. (Rep. A nr 19087/2007) zawartej przez TUP Property S.A. z Concorde Investissement S.A. z siedzibą w Warszawie.

Obecnie powierzchnie w obiekcie wynajmuje 27 najemców, co daje roczny dochód operacyjny w wysokości ok. 1.160.000,00 zł. Nieruchomość wykorzystywana w 80,5%.

Nieruchomość położona w Ostrzeszowie przy ul. Sportowej 1 – prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej KZ1O/00036108/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ostrzeszowie V Wydział Ksiąg Wieczystych, stanowiącej działkę nr 1881/3 o obszarze 1.540 m<sup>2</sup>. Na nieruchomości znajduje się budynek (pawilon handlowy) stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności.

Prawo użytkowania wieczystego trwa do dnia 5 grudnia 2089 r. Właścicielem gruntu jest Skarb Państwa.

W dziale IV księgi wieczystej wpisane są następujące hipoteki:

- hipoteka kaucyjna do kwoty 600.000,00 zł na rzecz Fortis Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie zabezpieczająca wiarytelności wynikające z weksla własnego „in blanco”, zabezpieczającego roszczenia Fortis Bank Polska S.A. związane z finansowaniem działalności gospodarczej Concorde Investissement S.A. w drodze kredytu bankowego. W dziale IV księgi wieczystej zapisana jest wzmianka o wniosku dz. kw. KZ1O/3369/07 z dnia 29 sierpnia 2007 r., dotyczącym wykreślenia tej hipoteki,
- hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 1.180.000,00 zł na rzecz Concorde Investissement S.A. zabezpieczająca zapłatę części ceny nabycia nieruchomości wraz z odsetkami.

Nieruchomość została nabyta na podstawie umowy z dnia 16 lipca 2007 r. (Rep. A nr 19059/2007) zawartej przez TUP Property S.A. z Concorde Investissement S.A. z siedzibą w Warszawie.

Powierzchnia budynku jest przedmiotem umowy najmu zawartego z Jeronimo Martins Dystrybucja S.A., co daje roczny dochód operacyjny w wysokości ok. 100.000,00 zł. Nieruchomość wykorzystywana w 100%.

Nieruchomość położona w Sycowie przy ul. Kolejowej 1 – prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej WR1E/00062174/6, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Oleśnicy V Wydział Ksiąg Wieczystych, stanowiącej działkę nr 54/1 o obszarze 937 m<sup>2</sup>. Z prawem użytkowania wieczystego związane jest prawo własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość.

Prawo użytkowania wieczystego trwa do dnia 5 grudnia 2089 r. Właścicielem gruntu jest Skarb Państwa.

W dziale IV księgi wieczystej wpisane są następujące hipoteki:

- hipoteka kaucyjna do kwoty 550.000,00 zł na rzecz Fortis Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie na zabezpieczenie wiarytelności wynikających z weksla własnego „in blanco”, zabezpieczającego roszczenia Fortis Bank Polska S.A. związane z finansowaniem działalności gospodarczej Concorde Investissement S.A. w drodze kredytu bankowego. W dziale IV księgi wieczystej zapisana jest wzmianka o wniosku dz. kw. WR1E/9558/07/1 z dnia 28 sierpnia 2007 r., dotyczącym wykreślenia tej hipoteki,
- hipoteka kaucyjna do kwoty 550.000,00 zł na rzecz Concorde Investissement S.A. zabezpieczająca zapłatę części ceny nabycia nieruchomości wraz z odsetkami za okres prolongaty w wysokości 6% w stali roku obliczonymi do dnia 28 września 2007 r. oraz odsetkami ustawowymi za zwłokę w zapłacie pozostałej części ceny, naliczanymi od dnia 29 września 2007 r. do dnia zapłaty.

Nieruchomość została nabyta na podstawie umowy z dnia 16 lipca 2007 r. (Rep. A nr 19067/2007) zawartej przez TUP Property S.A. z Concorde Investissement S.A. z siedzibą w Warszawie.

Powierzchnia budynku jest przedmiotem umowy najmu zawartego z Jeronimo Martins Dystrybucja S.A., co daje roczny dochód operacyjny w wysokości ok. 120.000,00 zł. Nieruchomość wykorzystywana w 100%.

Nieruchomości położone w Zabrzdu przy ul. Wolności 480. Obiekty wynajęte są obecnie dwóm najemcom: Maciejów Sp. z o.o. oraz Jeronimo Martins Dystrybucja Sp. z o.o., co daje roczny dochód operacyjny w wysokości ok. 400.000,00 zł. Nieruchomość wykorzystywana w 95,6%.

W skład kompleksu wchodzi:

- prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zapisanej w KW nr GL1Z/00019773/8 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zabrzdu VI Wydział Ksiąg Wieczystych, stanowiącej działki: nr 1893/176 położoną w Zabrzdu przy ul. Kalinowej oraz nr 1605/176 położoną w Zabrzdu przy ul. Wolności 480, o łącznym obszarze 2.941 m<sup>2</sup>,

Na gruncie posadowione się budynki (handlowe – segment 1 o kubaturze 5.388,90 m<sup>3</sup> oraz segment 2 o kubaturze 382,80 m<sup>3</sup>) stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności.

W księdze wieczystej ujawniony jest nadal poprzedni użytkownik wieczysty nieruchomości. W dziale II księgi wieczystej zamieszczona jest wzmianka o wniosku dz. kw. GL1Z/4811/07/1 z dnia 20 lipca 2007 r. dotyczącym ujawnienia TUP Property S.A. jako użytkownika wieczystego nieruchomości.

W dziale III księgi wieczystej wpisano prawo przejazdu dla każdorazowego właściciela nieruchomości Zaborze karta 1072 oraz jego lokatorów.

W dziale IV księgi wieczystej wpisana jest hipoteka łączna kaucyjna do kwoty 2.000.000 zł na rzecz Fortis Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie na zabezpieczenie wiarytelności wynikających z weksla własnego „in blanco”, zabezpieczającego roszczenia Fortis Bank Polska S.A. związane z finansowaniem działalności gospodarczej Concorde Investissement S.A. w drodze kredytu bankowego. Księgi współobciążone hipoteką to KW GL1Z/00004228/5 oraz KW GL1Z/00002959/4.

W dziale IV księgi wieczystej wpisane są dwie wzmianki o wnioskach:

- dz. kw. GL1Z/5702/07/1 z dnia 27 sierpnia 2007 r. dotycząca wykreślenia hipoteki kaucyjnej łącznej do kwoty 2.000.000 zł na rzecz Fortis Bank Polska S.A.,

- dz. kw. GL1Z/4814/07/1 z dnia 20 lipca 2007 r. dotycząca wpisania hipoteki kaucyjnej łącznej do kwoty 4.310.000,00 zł zgodnie z postanowieniami umowy nabycia nieruchomości.

Nieruchomość została nabyta na podstawie umowy z dnia 16 lipca 2007 r. (Rep. A nr 19095/2007) zawartej przez TUP Property S.A. z Concorde Investissement S.A. z siedzibą w Warszawie.

- prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zapisanej w KW nr GL1Z/00004228/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zabrzu VI Wydział Ksiąg Wieczystych, stanowiącej działkę nr 1145/176 o obszarze 779 m<sup>2</sup>. Na nieruchomości znajduje się budynek (handlowy segment 3 o kubaturze 342,10 m<sup>3</sup>) stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności.

W księdze wieczystej ujawniony jest nadal poprzedni użytkownik wieczysty nieruchomości. W dziale II księgi wieczystej zamieszczona jest wzmianka o wniosku dz. kw. GL1Z/4812/07/1 z dnia 20 lipca 2007 r. dotyczącym ujawnienia TUP Property S.A. jako użytkownika wieczystego nieruchomości.

Prawo użytkowania wieczystego trwa do dnia 4 kwietnia 2089 r. Właścicielem gruntu jest Skarb Państwa.

W dziale III księgi wieczystej wpisano prawo przejazdu dla każdorazowego właściciela nieruchomości Zaborze karta 1072 oraz jego lokatorów.

W dziale IV księgi wieczystej wpisana jest hipoteka łączna kaucyjna do kwoty 2.000.000 zł na rzecz Fortis Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z weksla własnego „in blanco”, zabezpieczającego roszczenia Fortis Bank Polska S.A. związane z finansowaniem działalności gospodarczej Concorde Investissement S.A. w drodze kredytu bankowego. Księgi współobciążone hipoteką to KW GL1Z/00004228/5 oraz KW GL1Z/00002959/4.

W dziale IV księgi wieczystej wpisane są dwie wzmianki o wnioskach:

- dz. kw. GL1Z/5702/07/1 z dnia 27 sierpnia 2007 r. dotycząca wykreślenia hipoteki kaucyjnej łącznej do kwoty 2.000.000 zł na rzecz Fortis Bank Polska S.A.,
- dz. kw. GL1Z/4814/07/1 z dnia 20 lipca 2007 r. dotycząca wpisania hipoteki kaucyjnej łącznej do kwoty 4.310.000,00 zł zgodnie z postanowieniami umowy nabycia nieruchomości.

Nieruchomość została nabyta na podstawie umowy z dnia 16 lipca 2007 r. (Rep. A nr 19095/2007) zawartej przez TUP Property S.A. z Concorde Investissement S.A. z siedzibą w Warszawie.

- prawo własności nieruchomości zapisanej w KW nr GL1Z/00002959/4, stanowiącej zabudowane działki nr 1608/176 oraz nr 1894/176, o łącznym obszarze 332 m<sup>2</sup>.

W księdze wieczystej ujawniony jest nadal poprzedni właściciel nieruchomości. W dziale II księgi wieczystej zamieszczona jest wzmianka o wniosku dz. kw. GL1Z/4813/07/1 z dnia 20 lipca 2007 r. dotyczącym ujawnienia TUP Property S.A. jako właściciela nieruchomości.

W dziale III księgi wieczystej wpisano prawo przejazdu dla każdorazowego właściciela nieruchomości Zaborze karta 1072 oraz jego lokatorów.

W dziale IV księgi wieczystej wpisana jest hipoteka łączna kaucyjna do kwoty 2.000.000 zł na rzecz Fortis Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z weksla własnego „in blanco”, zabezpieczającego roszczenia Fortis Bank Polska S.A. związane z finansowaniem działalności gospodarczej Concorde Investissement S.A. w drodze kredytu bankowego. Księgi współobciążone hipoteką to KW GL1Z/00004228/5 oraz KW GL1Z/00002959/4.

W dziale IV księgi wieczystej wpisane są dwie wzmianki o wnioskach:

- dz. kw. GL1Z/5702/07/1 z dnia 27 sierpnia 2007 r. dotycząca wykreślenia hipoteki kaucyjnej łącznej do kwoty 2.000.000 zł na rzecz Fortis Bank Polska S.A.,
- dz. kw. GL1Z/4814/07/1 z dnia 20 lipca 2007 r. dotycząca wpisania hipoteki kaucyjnej łącznej do kwoty 4.310.000,00 zł zgodnie z postanowieniami umowy nabycia nieruchomości.

Nieruchomość została nabyta na podstawie umowy z dnia 16 lipca 2007 r. (Rep. A nr 19095/2007) zawartej przez TUP Property S.A. z Concorde Investissement S.A. z siedzibą w Warszawie.

Nieruchomość położona w Będzinie przy ul. Zwycięstwa 12 – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Będzinie o powierzchni 590.84 m<sup>2</sup>. Dla przedmiotowej nieruchomości nie została założona księga wieczysta. Prawo do lokalu zostało nabyte na podstawie umowy z dnia 16 lipca 2007 r. (Rep. A nr 19027/2007) zawartej przez TUP Property S.A. z Concorde Investissement S.A. z siedzibą w Warszawie.

Lokal nie jest aktualnie oddany w najem; potencjalny roczny dochód operacyjny z tytułu wynajmu szacowany jest na kwotę ok. 130.000,00 zł.



Nieruchomość położona w Katowicach przy ul. Uniwersyteckiej 12 – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólna Praca” w Katowicach o powierzchni 1.531,00 m<sup>2</sup>.

Dla przedmiotowej nieruchomości nie została założona księga wieczysta.

Prawo do lokalu zostało nabyte na podstawie umowy z dnia 16 lipca 2007 r. (Rep. A nr 19053/2007) zawartej przez TUP Property S.A. z Concorde Investissement S.A. z siedzibą w Warszawie.

Najemcą całej powierzchni lokalu jest Jeronimo Martins Dystrybucja S.A., co daje roczny dochód operacyjny w wysokości ok. 490.000,00 zł. Nieruchomość wykorzystywana w 100%.

Nieruchomość położona w Łańcucie przy ul. Piłsudskiego 52 – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Łańcucie o powierzchni 531,50 m<sup>2</sup>.

Dla przedmiotowej nieruchomości nie została założona księga wieczysta.

Prawo do lokalu zostało nabyte na podstawie umowy z dnia 16 lipca 2007 r. (Rep. A nr 19081/2007) zawartej przez TUP Property S.A. z Concorde Investissement S.A. z siedzibą w Warszawie.

Najemcą całej powierzchni lokalu jest Jeronimo Martins Dystrybucja S.A., co daje roczny dochód operacyjny w wysokości ok. 150.000,00 zł. Nieruchomość wykorzystywana w 100%.

Nieruchomość położona w Warszawie przy ul. Belgradzkiej 18 – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w Warszawie o powierzchni 373,64 m<sup>2</sup>.

Dla przedmiotowej nieruchomości nie została założona księga wieczysta. Prawo do lokalu zostało nabyte na podstawie umowy z dnia 16 lipca 2007 r. (Rep. A nr 19075/2007) zawartej przez TUP Property S.A. z Concorde Investissement S.A. z siedzibą w Warszawie.

Najemcą całej powierzchni lokalu jest „Beverly Hills Video” S.A., co daje roczny dochód operacyjny w wysokości ok. 170.000,00 zł. Nieruchomość wykorzystywana w 100%.

Nieruchomość położona w Nowym Sączu przy ul. Batalionów Chłopskich 25 – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego w Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu o powierzchni 861,80 m<sup>2</sup>.

Dla przedmiotowej nieruchomości nie została założona księga wieczysta.

Prawo do lokalu zostało nabyte na podstawie umowy z dnia 16 lipca 2007 r. (Rep. A nr 190472007) zawartej przez TUP Property S.A. z Concorde Investissement S.A. z siedzibą w Warszawie.

Najemcą całej powierzchni lokalu jest Ahold Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, co daje roczny dochód operacyjny w wysokości 340.000,00 zł. Nieruchomość wykorzystywana w 100%.

#### 7.1.2.2 *Nieruchomości Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.)*

Nieruchomości położone w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Małej Klasztornej 3. Nieruchomości te usytuowane są w ścisłym centrum miasta, w jego zabytkowej części. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi usługowo-handlowa zabudowa śródmiejska. Na nieruchomości posadowione są: budynek fabryczny, w którym odbywają się główne procesy produkcyjne spółki Roda Sp. z o.o.; budynek administracyjny zajmowany przez kadre administracyjną tej spółki oraz zlokalizowane przy wjeździe na teren nieruchomości: budynek portierni i dobudowany do niego budynek kotłowni. Budynki fabryczny i administracyjny połączone są ze sobą, tworząc funkcjonalną całość. Wchodzą one w skład ścisłej zabudowy miasta. Obecnie kompleks wynajmowany jest w całości przez jednego najemcę – Roda Sp. z o.o. z siedzibą w Środzie Wielkopolskiej. Nieruchomość jest wykorzystywana w 100%.

W skład kompleksu wchodzi:

- prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej KW nr 21680 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Środzie Wielkopolskiej V Wydział Ksiąg Wieczystych, stanowiącą działkę nr 1760 o powierzchni 1.522 m<sup>2</sup>.

Prawo użytkowania wieczystego trwa do dnia 5 grudnia 2089 r., właścicielem gruntu jest Skarb Państwa.

W dziale III księgi wieczystej zapisane są roszczenia najemcy Roda Sp. z o.o. wynikające ze stosunku najmu na czas nieoznaczony.

Nieruchomość została nabyta z mocy prawa przez poprzednika prawnego spółki Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A., dawniej Zakłady Przemysłu Odzieżowego Modena) na podstawie art. 2 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, art. 40 ust. 3, art. 43 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127), które to prawo zostało potwierdzone decyzją Wojewody Poznańskiego z dnia 30 lipca 1992 r. (znak: CG-IX-7243/101/92/1448) zmienioną decyzją z dnia 30 października 1992 r. (znak: CG-IX-7243/101/92/4495).

- prawo własności nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej KW nr 2265 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Środzie Wielkopolskiej V Wydział Ksiąg Wieczystych, stanowiącą działkę nr 1759/3 o powierzchni 68 m<sup>2</sup>.

Nieruchomość została nabyta na podstawie umowy sprzedaży z dnia 4 września 2000 r. (Rep. A nr 2199/2000) zawartej z Miastem i Gminą Środa Wielkopolska.

Nieruchomość położona w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Jażdżewskiego – prawo własności nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej KW nr 17054 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Środzie Wielkopolskiej V Wydział Ksiąg Wieczystych, stanowiącej niezabudowaną działkę nr 996/8 oraz zabudowaną działkę nr 996/9 o łącznej powierzchni 4.387 m<sup>2</sup>.

W dziale III księgi wieczystej ujawnione są roszczenia najemcy Roda Sp. z o.o. wynikające ze stosunku najmu na czas nieoznaczony.

Nieruchomość została nabyta na podstawie umowy sprzedaży z dnia 21 czerwca 1991 r. (Rep. A nr 6227/90) zawartej z panem Witoldem Balcerskim. Nieruchomość zlokalizowana jest w peryferyjnej części miasta Środa Wielkopolska. Niezabudowana działka nr 996/8 położona jest bezpośrednio przy głównym wjeździe na teren nieruchomości, natomiast działka nr 996/9, na której posadowione są wszystkie budynki, stanowi główną część zaplecza magazynowego kompleksu. Obiekt wynajmowany obecnie przez jednego najemcę – spółkę Roda Sp. z o.o. Ze względu na położenie oraz istniejącą infrastrukturę planowane jest przeznaczenie kompleksu w przyszłości pod działalność usługową. Nieruchomość jest wykorzystywana w 100%.

#### 7.1.2.3 Nieruchomości Euroconstruction Sp. z o.o.

Nieruchomość położona w Gajcu, gmina Rzepin – prawo własności nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej KW nr 21886 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ślubicach, Wydział V Ksiąg Wieczystych, stanowiącej niezabudowaną działkę nr 36/3 o powierzchni 30.000 m<sup>2</sup>.

Nieruchomość została nabyta na podstawie umowy przeniesienia własności oraz ustanowienia hipoteki z dnia 11 kwietnia 2002 r. (Rep. A nr 2714/02) zawartej ze spółką Awik Sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie.

Nieruchomość położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie Ślubic przy drodze Rzepin-Ślubice. Tereny sąsiednie stanowią grunty odrolnione oraz lasy. Nieruchomość przeznaczona jest do sprzedaży i nie jest wykorzystywana w bieżącej działalności operacyjnej.

#### 7.1.2.4 Nieruchomości PHC Sp. z o.o.

Nieruchomość położona w Głuchowie, gmina Komorniki – prawo własności nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej PO2P/00122655/8 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Poznaniu, XIV Wydział Ksiąg Wieczystych, stanowiącej działki nr 405/4, 405/6, 405/8, 405/9 oraz 405/12 o łącznej powierzchni 33.401 m<sup>2</sup>.

W dziale IV księgi wieczystej zapisana jest hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 25.500.000,00 zł obciążająca również nieruchomości, dla których prowadzone są księgi wieczyste WA1P/00032376/6, WA1N/00047860/2, WA1N 00058354/2, WA1N/00060343/9, na rzecz DZ Banku Polska S.A. z siedzibą w Warszawie, zabezpieczająca spłatę należności wynikających z umowy kredytowej zawartej przez Emitenta w dniu 17 maja 2007 r., opisanej w punkcie 21.3.1 Prospektu.

Nieruchomość ta została wniesiona do Spółki aportem przez jej ówczesnego jedynego wspólnika spółkę Servisco Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (akt notarialny z dnia 24 kwietnia 1997 r., Rep. A nr 1705/97) na pokrycie podwyższenia kapitału zakładowego. Nieruchomość położona w bezpośrednim sąsiedztwie Poznania, w najbliższym sąsiedztwie znajdują się tereny zabudowane obiektami magazynowymi, produkcyjnymi itp. Obecnie kompleks wynajmowany jest w całości przez jednego najemcę DHL Express Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dawniej Servisco Sp. z o.o.) i wykorzystywany na działalność spedycyjno-magazynową. Na terenie nieruchomości położony jest również zabytkowy park znajdujący się pod ochroną konserwatorską, stanowiący teren rekreacyjno-wypoczynkowy. Nieruchomość jest wykorzystywana w 100%.

Nieruchomość położona w Katowicach-Piotrowicach, ul. Bażantów – prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej KA1K/00023327/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych, stanowiącej działki nr 234/23, 240/26, 306/23, 307/24, 308/23, 309/25, 310/25, 311/25, 323/23, 22/4, 22/5, 22/6, 22/7, 22/8, 22/9, 22/10, 22/11, 41/5, 41/6, 41/7, 41/8, 28/18, 526/1, 527/1, 528/1, 529/1, 530/1, 531/1, 532/1, 533/54, 534/27, 535/53, 536/56 o łącznej powierzchni 86.641 m<sup>2</sup>, a także budynki stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności oraz urządzenia.

Prawo użytkowania wieczystego trwa do dnia 4 grudnia 2089 r. Właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa.

W dziale III księgi wieczystej zapisane jest ograniczone prawo rzeczowe – służebność przechodu, przegonu i przejazdu przez działkę nr 33 stanowiącą drogę przysługującą każdorazowym właścicielom parceli nr 1193/164 i 1387/164, wpisanych w księdze wieczystej Piotrowice Wyk. L. 1301, parceli nr 2908/182 objętej KW nr 8082, parceli nr 2908/182 objętej KW nr 8084, parceli nr 2910/182 objętej KW nr 8083.

W dziale IV księgi wieczystej zapisana jest hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 28.000.000,00 zł na rzecz Banku Zachodniego WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu zabezpieczająca spłatę kredytu, odsetek oraz innych należności wynikających z umowy kredytowej zawartej przez TUP Property S.A. w dniu 15 maja 2007 r., opisanej w punkcie 21.3.1 Prospektu.

Nabycie ww. nieruchomości nastąpiło na podstawie umowy sprzedaży z dnia 26 czerwca 2002 r. (Rep. A nr 5920/2002) zawartej z PEWEX Holding S.A. z siedzibą w Warszawie będącej użytkownikiem wieczystym gruntu oraz właścicielem budynków i zabudowań. Nieruchomość położona jest w południowej dzielnicy Katowic, w odległości ok. 10 km od centrum miasta. Dwa z posadowionych na nieruchomości budynków – hala magazynowa oraz budynek biurowy – wynajęte są jednemu najemcy – ArchiDoc Sp. z o.o. z siedzibą w Rudzie Śląskiej. W 2004 r. przeprowadzony został generalny remont budynku biurowego, zaś przez trzy ostatnie lata sukcesywnie remontowany jest budynek magazynowy. Nieruchomość jest wykorzystywana w 100%.

Przeważająca część nieruchomości zlokalizowana jest na obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowych dzielnic miasta Katowice (uchwalonego Uchwałą nr XXXVII/737/05 Rady Miasta Katowice z dnia 31 stycznia 2005 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego nr 33 z dnia 24 marca 2005 r.) i przeznaczona pod następujące funkcje: działalności wytwórczej i usługowej, składowania i magazynowania, usług komercyjnych. Przez powyższy teren przebiegają sieci infrastruktury technicznej, tj. linia napowietrzna i magistrala ciepła ze strefami technicznymi, oraz sieci uzbrojenia zewnętrznego: sieć wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci kablowe elektroenergetyczne, oświetlenie terenu, teletechniczne, podziemna i napowietrzna sieć centralnego ogrzewania.

Emitent prowadzi obecnie działania zmierzające do zmiany funkcji terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na mieszkaniowo-usługową z handlem wielkopowierzchniowym; na dzień zatwierdzenia Prospektu dokonana już została stosowna zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Nieruchomości położone w Zakroczymiu (Poligon). Nieruchomości usytuowane są w pobliżu drogi krajowej Warszawa-Gdańsk oraz nieopodal Modlina, w którym przewidywana jest lokalizacja drugiego lotniska dla Warszawy. Do nieruchomości jest doprowadzona prowizoryczna napowietrzna linia energetyczna niskiego napięcia. Obiekt nie jest obecnie wykorzystywany w działalności operacyjnej; w przyszłości planowane jest utworzenie na tym terenie parku logistycznego. W skład kompleksu wchodzi:

- prawo własności nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej WA1N/00060343/9, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim, IV Wydział Ksiąg Wieczystych stanowiącej niezabudowane działki nr 10/22, nr 10/23, nr 10/24 oraz nr 10/25 o łącznej powierzchni 1.280 m<sup>2</sup>.

Nabycie nieruchomości nastąpiło na podstawie umowy z dnia 12 października 2004 r. (Rep. A nr 7712/2004) przeniesienia własności w wykonaniu umowy zobowiązującej sprzedaży wobec rezygnacji Agencji Nieruchomości Rolnych z prawa pierwokupu zawartej z Park Technologiczny Zakroczym Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

W dziale IV księgi wieczystej zapisana jest hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 25.500.000,00 zł na rzecz DZ Banku Polska S.A. z siedzibą w Warszawie, zabezpieczająca spłatę kredytu, odsetek i innych należności wynikających z umowy kredytowej zawartej przez Emitenta w dniu 17 maja 2007 r., opisanej w punkcie 21.3.1 Prospektu.

- prawo własności nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej WA1N/00058354/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim, IV Wydział Ksiąg Wieczystych stanowiącej zabudowane działki nr 10/32 oraz nr 10/36 o łącznej powierzchni 104.436 m<sup>2</sup>.

Nabycie nieruchomości nastąpiło na podstawie umowy zobowiązującej sprzedaży i umowy sprzedaży z dnia 6 stycznia 2004 r. (Rep. A nr 25/2004), zawartej z Park Technologiczny Zakroczym Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

W dziale IV księgi wieczystej zapisana jest hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 25.500.000,00 zł na rzecz DZ Banku Polska S.A. z siedzibą w Warszawie, zabezpieczająca spłatę kredytu, odsetek i innych należności wynikających z umowy kredytowej zawartej przez Emitenta w dniu 17 maja 2007 r., opisanej w punkcie 21.3.1 Prospektu.

- prawo własności nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej WA1N/00047860/2, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, stanowiącej zabudowaną działkę nr 10/4 o powierzchni 6.158 m<sup>2</sup>, położonej w Zakroczymiu (Poligon). Nabycie nieruchomości nastąpiło na podstawie umowy sprzedaży z dnia 12 października 2004 r. (Rep. A nr 7719/2004) zawartej z Concorde Investissement S.A. z siedzibą w Warszawie.

W dziale IV księgi wieczystej zapisana jest hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 25.500.000,00 zł na rzecz DZ Banku Polska S.A. z siedzibą w Warszawie, zabezpieczająca spłatę kredytu, odsetek i innych należności wynikających z umowy kredytowej zawartej przez Emitenta w dniu 17 maja 2007 r., opisanej w punkcie 21.3.1 Prospektu.

Projekt Kobiątka. Na nieruchomościach położonych w Warszawie (Białota) przy ul. Kobiątka realizowana jest budowa osiedla składającego się z 20 segmentów wykonanych w technologii lekkiej, z wyposażeniem ich w mocne, stalowe konstrukcje. W pierwszym etapie inwestycji prowadzonym przez poprzedniego właściciela nieruchomości (spółkę PHC Sp. z o.o.) sprzedano 6 segmentów; obecnie planowana jest sprzedaż pozostałych 14 segmentów.

W skład kompleksu wchodzi:

- prawo własności nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej WA3M/00197043/8, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, IX Wydział Ksiąg Wieczystych, stanowiącej zabudowane działki nr 72/1, 72/3, 72/4, 72/5, 72/6, 72/7, 72/8 o łącznej powierzchni 1.224 m<sup>2</sup>.

Treść ww. księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, bowiem zgodnie z decyzją nr 25/2001 z dnia 14 lutego 2001 r. działka nr 72/1 wydzielona została pod drogę gminną (ul. Kobiałka) i przeszła z mocy prawa na własność gminy (Miasta Stołecznego Warszawa) w dniu, w którym decyzja ta stała się ostateczna, tj. 6 marca 2001 r.

Z własnością nieruchomości związana jest nieodpłatna i ustanowiona na czas nieoznaczony służebność gruntowa na nieruchomości stanowiącej działki nr 33/4 i 33/6 objętej księgą wieczystą WA3M/00431894/1 polegająca na prawie podłączenia budynku mieszkalnego opisanego w niniejszej księdze wieczystej do kanalizacji i oczyszczalni ścieków oraz prawie do odprowadzania do oczyszczalni posadowionej na działce nr 33/4 ścieków sanitarnych i deszczowych z nieruchomości objętej niniejszą księgą oraz ich oczyszczania.

W dziale III księgi wieczystej zamieszczone są następujące ograniczone prawa rzeczowe obciążające nieruchomość:

- nieodpłatna służebność gruntowa na rzecz STOEN S.A.,
- nieodpłatna służebność gruntowa przejazdu i przechodu przez działkę nr 72/2 na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 72/13 zapisanej w księdze wieczystej KW nr 330049,
- nieodpłatna służebność gruntowa przejazdu i przechodu przez działkę nr 72/2 na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości opisanej w KW nr 352038,
- nieodpłatna służebność gruntowa przejazdu i przechodu przez działkę nr 72/2 na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości opisanej w KW nr 352039,
- nieodpłatna służebność gruntowa przejazdu i przechodu przez działkę nr 72/2 na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości opisanej w KW nr 352040,
- nieodpłatne i ustanowione na czas nieokreślony prawo użytkowania na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Warszawie bądź następców prawnych tego przedsiębiorstwa, dotyczące działki nr 72/2 wzdłuż przebiegu sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, polegająca na prawie wstępu na ww. działkę w celu przekopu, wykopu i przejazdu wzdłuż sieci dla dokonania naprawy, remontu, konserwacji, modernizacji, odnowy oraz odbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej z obowiązkiem przywrócenia do stanu poprzedniego,
- nieodpłatne i ustanowione na czas nieokreślony prawo użytkowania na rzecz Mazowieckiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oddział Warszawa polegające na prawie wstępu na nieruchomość objętą niniejszą księgą wieczystą w celu przekopu, wykopu i przejazdu wzdłuż sieci gazowej dla dokonania naprawy, remontu, konserwacji, modernizacji, odnowy oraz odbudowy sieci gazowej z obowiązkiem przywrócenia do stanu poprzedniego.

W dziale III księgi wieczystej znajduje się ponadto wzmianka o ogłoszeniu upadłości Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Kwadrat z siedzibą w Warszawie – poprzedniego właściciela nieruchomości.

Nabycie przedmiotowej nieruchomości nastąpiło na podstawie umowy sprzedaży z dnia 29 lipca 2003 r. (Rep. A nr 594/2003) zawartej z syndykiem masy upadłości Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Kwadrat w upadłości z siedzibą w Warszawie.

- prawo własności nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej WA3M/00185437/0, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, IX Wydział Ksiąg Wieczystych, stanowiącej niezabudowane działki nr 73/1, 73/3, 73/4, 73/5, 73/6, 73/7, 73/8, 73/9, 73/10 o łącznej powierzchni 1.652 m<sup>2</sup>.

Treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, bowiem zgodnie z decyzją nr 25/2001 z dnia 14 lutego 2001 r. działka nr 73/1 wydzielona została pod drogę gminną (ul. Kobiałka) i przeszła z mocy prawa na własność gminy (Miasta Stołecznego Warszawa) w dniu, w którym decyzja ta stała się ostateczna, tj. 6 marca 2001 r.

Z własnością nieruchomości związana jest nieodpłatna i ustanowiona na czas nieoznaczony służebność gruntowa na nieruchomości stanowiącej działki nr 33/4 i 33/6 objętej księgą wieczystą WA3M/00431894/1 polegająca na prawie podłączenia budynku mieszkalnego opisanego w niniejszej księdze wieczystej do kanalizacji i oczyszczalni ścieków oraz prawie do odprowadzania do oczyszczalni, posadowionej na działce nr 33/4, ścieków sanitarnych i deszczowych z nieruchomości objętej niniejszą księgą oraz ich oczyszczania.

W dziale III księgi wieczystej zamieszczone są następujące ograniczone prawa rzeczowe obciążające nieruchomość:

- nieodpłatna służebność gruntowa na rzecz STOEN S.A.,
- nieodpłatna służebność gruntowa przejazdu i przechodu przez działkę nr 73/2 na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 73/15,
- nieodpłatna służebność gruntowa przejazdu i przechodu przez działkę nr 73/2 na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 73/7,
- nieodpłatna służebność gruntowa przejazdu i przechodu przez działkę nr 73/2 na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 73/16,

- nieodpłatna służebność gruntowa przejazdu i przechodu przez działkę nr 73/2 na rzecz każdoczesnego właściciela działki nr 73/18,
- nieodpłatne i ustanowione na czas nieokreślony prawo użytkowania na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji bądź następców prawnych tego przedsiębiorstwa dotyczące pasa terenu działki nr 73/2 wzdłuż przebiegu sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, polegająca na prawie wstępu na ww. działkę w celu przekopu, wykopu i przejazdu wzdłuż sieci dla dokonania naprawy, remontu, konserwacji, modernizacji odnowy oraz odbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej z obowiązkiem przywrócenia do stanu poprzedniego,
- nieodpłatne i ustanowione na czas nieokreślony prawo użytkowania na rzecz Mazowieckiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. w Warszawie oddział Warszawa polegające na prawie wstępu na nieruchomość objęta niniejszą księgą wieczystą w celu przekopu, wykopu i przejazdu wzdłuż sieci gazowej dla dokonania naprawy, remontu, konserwacji, modernizacji, odnowy oraz odbudowy sieci gazowej z obowiązkiem przywrócenia do stanu poprzedniego.

W powyższym zakresie treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, bowiem działka nr 73/2, której dotyczą służebności, odłączona została z niniejszej księgi wieczystej i znajduje się obecnie w opisanej poniżej księdze wieczystej WA3M/00414965/5.

W dziale III księgi wieczystej znajduje się ponadto wzmianka o ogłoszeniu upadłości SBM Kwadrat z siedzibą w Warszawie.

Nabycie przedmiotowej nieruchomości nastąpiło na podstawie umowy sprzedaży z dnia 29 lipca 2003 r. (Rep. A nr 594/2003) zawartej z syndykiem masy upadłości Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Kwadrat w upadłości z siedzibą w Warszawie.

- prawo własności w 14/20 części nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej WA3M/00414965/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, IX Wydział Ksiąg Wieczystych, stanowiącej niezabudowane działki nr 72/2 o powierzchni 1.872 m<sup>2</sup> oraz 73/2 o powierzchni 1.901 m<sup>2</sup>.

W dziale III księgi wieczystej zamieszczone są następujące ograniczone prawa rzeczowe obciążające nieruchomość:

- nieodpłatna służebność gruntowa na rzecz STOEN S.A.,
- nieodpłatna służebność gruntowa przejazdu i przechodu przez działkę nr 73/2 na rzecz każdoczesnego właściciela działki nr 73/15,
- nieodpłatna służebność gruntowa przejazdu i przechodu przez działkę nr 73/2 na rzecz każdoczesnego właściciela działki nr 73/17,
- nieodpłatna służebność gruntowa przejazdu i przechodu przez działkę nr 73/2 na rzecz każdoczesnego właściciela działki nr 73/16,
- nieodpłatna służebność gruntowa przejazdu i przechodu przez działkę nr 73/2 na rzecz każdoczesnego właściciela działki nr 73/18,
- nieodpłatne i ustanowione na czas nieokreślony prawo użytkowania na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji bądź następców prawnych tego przedsiębiorstwa dotyczące pasa terenu działki nr 73/2 wzdłuż przebiegu sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, polegająca na prawie wstępu na ww. działkę w celu przekopu, wykopu i przejazdu wzdłuż sieci dla dokonania naprawy, remontu, konserwacji, modernizacji odnowy oraz odbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej z obowiązkiem przywrócenia do stanu poprzedniego,
- nieodpłatna służebność gruntowa na rzecz STOEN S.A.,
- nieodpłatna służebność gruntowa przejazdu i przechodu przez działkę nr 72/2 na rzecz każdoczesnego właściciela działki nr 72/13 zapisanej w księdze wieczystej KW nr 330049,
- nieodpłatna służebność gruntowa przejazdu i przechodu przez działkę nr 72/2 na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości opisanej w KW nr 352038,
- nieodpłatna służebność gruntowa przejazdu i przechodu przez działkę nr 72/2 na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości opisanej w KW nr 352039,
- nieodpłatna służebność gruntowa przejazdu i przechodu przez działkę nr 72/2 na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości opisanej w KW nr 352040,
- nieodpłatne i ustanowione na czas nieokreślony prawo użytkowania na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Warszawie bądź następców prawnych tego przedsiębiorstwa, dotyczące działki nr 72/2 wzdłuż przebiegu sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, polegająca na prawie wstępu na ww. działkę w celu przekopu, wykopu i przejazdu wzdłuż sieci dla dokonania naprawy, remontu, konserwacji, modernizacji odnowy oraz odbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej z obowiązkiem przywrócenia do stanu poprzedniego,

- nieodpłatne i ustanowione na czas nieokreślony prawo użytkowania na udziale przysługującym PHC Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie wynoszącym 18/20 (winno być: 14/20) części nieruchomości opisanej w tej księdze wieczystej na rzecz Mazowieckiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oddział Warszawa, polegające na prawie wstępu na działki gruntu o nr 72/2 i 73/3 (winno być: 73/2) w pasie wzdłuż przebiegu sieci gazowej w celu przekopu, wykopu i przejazdu wzdłuż sieci gazowej dla dokonania naprawy, remontu, konserwacji, modernizacji, odnowy oraz odbudowy sieci gazowej z obowiązkiem przywrócenia do stanu poprzedniego.

Nabycie przedmiotowej nieruchomości nastąpiło na podstawie umowy sprzedaży z dnia 29 lipca 2003 r. (Rep. A nr 594/2003) zawartej z syndykiem masy upadłości Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Kwadrat w upadłości z siedzibą w Warszawie.

Nieruchomość przeznaczona na sprzedaż w czerwcu 2007 roku.

### **7.1.3 Opis planów inwestycyjnych Emitenta i Grupy Kapitałowej w środki trwałe**

TUP S.A. dysponuje pakietem projektów inwestycyjnych. W najbliższym okresie planuje następujące inwestycje w środki trwałe:

#### **Projekt Tarnowskie Góry**

Zakup nieruchomości zlokalizowanej w Tarnowskich Górach o ogólnej powierzchni 350 tys. m<sup>2</sup>, na terenie której znajdują się budynki i budowle o powierzchni ok. 51 tys. m<sup>2</sup>. Nieruchomość położona jest w odległości ok. 1,5 km od centrum Tarnowskich Gór (woj. śląskie), bezpośrednio przy drodze krajowej nr 11 (Katowice-Poznań). Aglomeracja śląską, na której znajduje się nieruchomość, uważana jest za bardzo dobrą lokalizację dla dużych centrów logistycznych obsługujących rynek centralnej Europy. Atutem nieruchomości jest linia kolejowa oraz bocznicą kolejową zlokalizowaną na sąsiadującej działce. Całość terenu znajduje się w strefie zabudowy przemysłowo-usługowo-handlowej Tarnowskich Gór.

Emitent planuje dostosowanie i dzierżawę już istniejących budynków i budowli, a także budowę nowych obiektów magazynowych o łącznej powierzchni ok. 75 tys. m<sup>2</sup>. Celem jest wydzierżawienie obiektu, który generować będzie stały dochód. Łączne nakłady Emitenta na ww. projekt szacowane są na 108,3 mln PLN i poniesione zostaną w latach 2007-2009.

#### **Projekt Miasteczko Siewierz**

W dniu 31.05.2007 roku TUP S.A. zawarł z dwoma osobami fizycznymi przedwstępne umowy dotyczące nabycia nieruchomości gruntowych położonych w Siewierzu o łącznej powierzchni 90,66 ha. Nieruchomość znajduje się na terenie aglomeracji katowickiej leżącej przy węźle komunikacyjnym (bardzo dobry dojazd do centrum Katowic). Działka z dwóch stron ma dostęp do czystego jeziora. Cena ww. nieruchomości wyniesie łącznie 11.785.683 euro, co stanowi równowartość 45.009.523,38 zł wg średniego kursu NBP z dnia 31.05.2007 roku.

TUP zamierza na tym terenie zlokalizować nowe miasteczko z pełną infrastrukturą, sklepami etc., pokryte zabudową jedno- i wielorodzinną. Emitent zamierza realizować projekt zarówno poprzez sprzedaż poszczególnych działek, jak i inwestycji realizowanych samodzielnie i we współpracy z firmami deweloperskimi. Emitent szacuje łączne nakłady na ww. projekt na ok. 75,4 mln PLN, które zostaną poniesione w latach 2007-2009.

#### **Projekt Concorde**

W dniu 16.07.2007 roku TUP Property S.A. (spółka zależna w 100% od TUP S.A.) zawarła ze spółką Concorde Investissement S.A. z siedzibą w Warszawie umowę nabycia dziesięciu obiektów, a na podstawie odrębnej umowy ramowej, spółka uzyskała przyrzeczenie sprzedaży pozostałych dwóch nieruchomości, w skład których wchodzi: Centrum Handlowo-Rozrywkowe w Tychach oraz budynek usługowo-handlowy w Kołobrzegu. Nieruchomości te zostaną nabyte do dnia 28.09.2007. Łącznie, w ramach tworzenia portfela nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy TUP Property S.A. – spółka zależna TUP S.A. – nabędzie 12 wynajętych nieruchomości od spółki Concorde Investissement S.A. Umowa zapewnia przejście na nabywcę dotychczasowych długoterminowych kontraktów najmu. Szacunkowe nakłady inwestycyjne wyniosą 100 mln PLN. TUP S.A. planuje rewitalizację wybranych nieruchomości nabytych od Concorde Investissement S.A.

#### **Projekt Living Steel**

Program Living Steel to międzynarodowy program mający na celu promocję konstrukcji stalowych w wielorodzinnym budownictwie mieszkaniowym, którego inicjatorami i uczestnikami są międzynarodowe koncerny stalowe, m.in.: Arcelor, Baosteel, BlueScope Steel, CELSA Group, Corus, Erdemir, IMIDRO, Mittal Steel, Posco, Ruukki oraz Tata Steel.

W ramach programu Living Steel realizowane są pokazowe budynki mieszkalne w różnych regionach świata. W Polsce partnerem i zarazem inwestorem ww. programu jest TUP S.A., który wybuduje w Warszawie przy ul. Popularnej 38 budynek mieszkalny w konstrukcji stalowej w oparciu o przygotowany projekt budowlany. Za wykonawstwo odpowiedzialna będzie firma Euroconstruction Sp. z o.o., producent konstrukcji stalowych, spółka zależna TUP S.A.

Euroconstruction Sp. z o.o. dzięki pilotażowej realizacji pozyska dostęp do nowoczesnej, konkurencyjnej technologii, którą zamierza wykorzystać w kolejnych projektach deweloperskich. W tym celu spółka Euroconstruction Sp. z o.o. zostanie zasilona kapitałowo i wyposażona w nowoczesne urządzenia i maszyny. Planowane nakłady inwestycyjne wyniosą ok. 8,9 mln PLN.

### **Nowa Szwalnia Roda**

Roda Sp. z o.o. jest firmą produkcyjną z siedzibą w Środzie Wielkopolskiej zajmującą się szyciem odzieży wierzchniej. W 2006 r. przychody z tytułu przerobu dla kontrahentów zagranicznych stanowiły 69% przychodów ze sprzedaży spółki, a przychody ze sprzedaży krajowego przerobu stanowiły 26% sprzedaży spółki. Emitent, oceniając duży potencjał rynku, na którym operuje Roda Sp. z o.o., planuje rozwój tej firmy.

Spółka zależna Emitenta TUP Property S.A. zamierza nabyć działki położone na przedmieściach Środy Wielkopolskiej o powierzchni ok. 27 tys. m<sup>2</sup>. Na ww. terenie w oparciu o spółkę zależną Euroconstruction Sp. z o.o. zostanie wybudowana hala produkcyjno-magazynowa o powierzchni użytkowej minimum 4.600 m<sup>2</sup> oraz odpowiednie pomieszczenia biurowe. W planach jest przeniesienie produkcji spółki Roda Sp. z o.o. do nowo wybudowanej hali i adekwatne wykorzystanie dotychczasowej siedziby firmy, która mieści się w zabytkowym klasztorze w okolicach centrum miasta. Ogółem nakłady związane z projektem szacowane są na kwotę 10 mln PLN, na którą składa się: zakup działek, wydatki związane z pracami projektowymi oraz budową hali oraz wydatki związane z oprzyrządowaniem technologicznym i wyposażeniem.

### **Osiedle Katowice-Bażanty**

Spółka zależna Emitenta PHC Sp. z o.o. posiada w Katowicach przy ul. Bażantów nieruchomość o powierzchni 86.641 m<sup>2</sup> w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla mieszkaniowego. Emitent podjął działania zmierzające do zmiany obecnego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z dotychczasowego (działalność wytwórcza i usługowa, składowanie i magazynowanie, usługi komercyjne) na teren o funkcji mieszkaniowej. Starania te popierane są przez władze miasta Katowice. Złożona została również oferta nabycia nieruchomości sąsiadujących o ogólnej powierzchni ok. 160.000 m<sup>2</sup>. TUP S.A. planuje przygotowanie koncepcji architektoniczno-urbanistycznej dla tego terenu zakładającej budowę przyjaznego osiedla mieszkaniowego. Planowane jest przeniesienie ww. nieruchomości do spółki zależnej Emitenta – TUP Property S.A., która zajmować się będzie przygotowaniem inwestycji oraz jej koordynacją. Ogółem nakłady związane z ww. projektem szacowane są na kwotę 30 mln PLN, na którą składają się wydatki związane z zakupem działek, wydatki związane z pracami projektowymi oraz budową pierwszego etapu osiedla wraz z konieczną infrastrukturą.

## **7.2 Opis zagadnień i wymogów związanych z ochroną środowiska, które mogą mieć wpływ na wykorzystanie przez Emitenta rzeczowych aktywów trwałych**

W opinii Emitenta nie istnieją żadne istotne zagadnienia ani wymogi związane z ochroną środowiska, które mogłyby mieć wpływ na wykorzystywanie przez Emitenta rzeczowych środków trwałych.

## **8 Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej Emitenta i Grupy Kapitałowej**

Obecna strategia działania Grupy Kapitałowej Emitenta zakłada aktywną działalność inwestycyjną poprzez obejmowanie udziałów w przedsiębiorstwach mających duży potencjał w zakresie zwrotu z zaangażowanego kapitału (szczegółowy opis planu biznesowego oraz cele strategiczne Grupy znajdują się w pkt 5.1.4.1 części III Prospektu). W związku z działalnością prowadzoną obecnie przez Grupę Kapitałową TUP jej historyczne wyniki finansowe nie odzwierciedlają przyszłej działalności inwestycyjnej Grupy. Wyniki większości prowadzonych obecnie projektów (związanych z nową strategią) nie znalazły jeszcze odzwierciedlenia w rachunku wyników Grupy. Ich efekty będą pojawiały się nieregularnie, w momencie zakończenia ich realizacji. Szczegółowy opis poszczególnych projektów inwestycyjnych znajduje się w pkt 7.1.3 części III Prospektu.

### **8.1 Sytuacja finansowa Emitenta i Grupy Kapitałowej**

Ocenę sytuacji finansowej Emitenta i Grupy Kapitałowej dokonano w oparciu o zbadane sprawozdania finansowe za lata obrotowe 2004, 2005, 2006 oraz niezbadane sprawozdania finansowe za 2 kwartał 2006 r. i 2 kwartał 2007 r.

W analizowanym okresie miała miejsce radykalna zmiana przedmiotu działalności Emitenta, co wpłynęło na zmianę składu Grupy oraz powoduje, że przedstawione poniżej dane finansowe i wskaźniki ekonomiczne są nieporównywalne w poszczególnych prezentowanych okresach.

Na początku 2003 r. większościowym akcjonariuszem Emitenta stała się spółka Eagle International Trading Limited, co dało początek zasadniczym zmianom w sposobie jego funkcjonowania. Od tego momentu Emitent był stopniowo przekształcany ze spółki transportowej w rodzaj spółki inwestycyjnej – firmy mającej na celu angażowanie się w inwestycje mające duży potencjał zysku.

W końcu listopada 2003 r. Emitent objął udziały spółek CJ International Ltd. Sp. z o.o. i CJ Construction Sp. z o.o. w celu stworzenia Grupy Kapitałowej w branży TSL (transport-spedycja-logistyka). Po restrukturyzacji, w wyniku której cała działalność transportowa Emitenta znalazła się w CJ International Ltd. Sp. z o.o., i zwiększeniu wartości spółki została ona sprzedana inwestorowi branżowemu w połowie 2005 r. Od tego momentu Emitent w pełni skoncentrował się na działalności inwestycyjnej.

Wybrane dane finansowe Emitenta za lata 2004-2006 oraz w 2 kwartałach 2006 r. i w 2 kwartałach 2007 r.

Wyszczególnienie	Za okres (tys. zł)				
	1-2 kw. 2007	1-2 kw. 2006	2006	2005	2004
Przychody netto ze sprzedaży	49	154	199	8 342	30 784
Koszty sprzedanych produktów	7	110	118	7 860	29 241
<b>Wynik brutto na sprzedaży</b>	<b>42</b>	<b>44</b>	<b>81</b>	<b>482</b>	<b>1 543</b>
Koszty sprzedaży	0	0	0	0	0
Koszty ogólnego zarządu	2 416	1 425	3 988	2 319	3 060
<b>Wynik na sprzedaży</b>	<b>-2 374</b>	<b>-1 381</b>	<b>-3 907</b>	<b>-1 837</b>	<b>-1 517</b>
Pozostałe przychody operacyjne	30	29	341	977	999
Pozostałe koszty operacyjne	79	72	248	1 915	595
<b>Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)</b>	<b>-2 423</b>	<b>-1 424</b>	<b>-3 814</b>	<b>-2 775</b>	<b>-1 113</b>
<b>Wynik na działalności operacyjnej + amortyzacja (EBITDA)</b>	<b>-2 314</b>	<b>-1 334</b>	<b>-3 640</b>	<b>-2 622</b>	<b>-748</b>
Przychody finansowe	654	13 738	16 423	30 364	3 445
Koszty finansowe	46	24	1 996	2 511	1 463
<b>Wynik brutto</b>	<b>-1 815</b>	<b>12 290</b>	<b>10 613</b>	<b>25 078</b>	<b>869</b>
<b>Wynik netto</b>	<b>-1 815</b>	<b>9 929</b>	<b>8 650</b>	<b>21 643</b>	<b>869</b>

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

Do czerwca 2005 r. Emitent prowadził działalność w zakresie transportowo-logistycznym i głównym źródłem jego przychodów ze sprzedaży były przychody z tytułu świadczenia usług przewozowych. W latach 2004-2005 Emitent realizował ujemny wynik na działalności operacyjnej, co zasadniczo było powodowane tym, że koszty utrzymania floty samochodów oraz koszty administracyjne były zbyt duże w stosunku do skali prowadzonej działalności. Dlatego na przestrzeni 2004 r. nastąpiła konsolidacja działalności związanej ze świadczeniem usług przewozowych, spedycyjnych i celnych Emitenta oraz jego spółki zależnej CJ International Ltd. Sp. z o.o. w jednym podmiocie: CJ International Ltd. Sp. z o.o., który przejął zarządzanie połączoną flotą samochodów, obsługę zleceń przewozowych, zarządzanie magazynami i warsztatem naprawy samochodów. W rezultacie powyższych zmian działalność transportowa stała się dochodowa, generując na koniec 2004 r. zysk na działalności operacyjnej 8.752 tys. zł, co w konsekwencji spowodowało zainteresowanie inwestora branżowego Raben Logistics nabyciem spółki CJ International Ltd.

W 2005 r. w wyniku sprzedaży posiadanych przez Emitenta udziałów w CJ International Ltd. Sp. z o.o. (sprzedaż udziałów wynikała ze zmiany strategii działania) Emitent osiągnął rekordowy w swojej historii poziom zysku netto (21.643 tys. zł).

Nowa strategia działania Emitenta zakłada aktywną działalność inwestycyjną poprzez obejmowanie udziałów w przedsiębiorstwach mających duży potencjał w zakresie zwrotu z zaangażowanego kapitału. Wyniki większości prowadzonych obecnie projektów (związanych z nową strategią) nie znalazły jeszcze odzwierciedlenia w rachunku wyników Emitenta.

W 2006 r. Emitent kontynuował działalność polegającą na zarządzaniu holdingiem składającym się na koniec roku z 8 podmiotów gospodarczych. Jego przychody ze sprzedaży ogółem zmniejszyły się o 8.143 tys. zł w porównaniu do 2005 r., podczas gdy koszty działalności operacyjnej zmniejszyły się o 6.073 tys. zł, w wyniku czego Emitent odnotował ujemny wynik na sprzedaży. Należy jednak zwrócić uwagę, że Emitent prowadzi obecnie działalność holdingową, stąd wynik finansowy realizowany jest na poziomie działalności finansowej, gdzie ujmowane są wpływy z udzielonych pożyczek, dywidend oraz wynik na sprzedaży akcji, udziałów i innych instrumentów finansowych.

O wyniku finansowym Emitenta w 2006 r. zadecydowało dokończenie w pierwszym kwartale korzystnej transakcji sprzedaży udziałów spółki zależnej CJ International Ltd Sp. z o.o. (30% udziałów), z której osiągnięto 13.000 tys. zł zysku. Emitent w stosunkowo niewielkim zakresie prowadzi obecnie działalność produkcyjno-usługową, koncentrując się na obrocie aktywami finansowymi i nieruchomościami, czego konsekwencją jest ujemny wynik finansowy na podstawowej działalności operacyjnej.

W 2 kwartałach 2007 r., podobnie jak w 2006 r., Emitent w niewielkim zakresie prowadził działalność operacyjną, świadcząc usługi księgowe i osiągając przychody z wynajmu majątku na potrzeby pozostałych jednostek Grupy – wynikiem tego jest strata na sprzedaży i na działalności operacyjnej. W okresie tym Emitent nie uzyskał także znaczących przychodów finansowych (tak jak to miało miejsce w 2 kwartałach 2006 r. w związku ze sprzedażą udziałów w spółce CJ International Ltd. Sp. z o.o.), w wyniku czego osiągnął ujemny wynik finansowy netto.



Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej za lata 2004-2006 oraz w 2 kwartałach 2006 r. i w 2 kwartałach 2007 r.

Wyszczególnienie	Za okres (tys. zł)				
	1-2 kw. 2007	1-2 kw. 2006	2006	2005	2004
Przychody netto ze sprzedaży	6 560	4 965	12 726	80 473	158 984
Koszty sprzedanych produktów	4 595	5 197	13 166	69 741	139 709
<b>Wynik brutto na sprzedaży</b>	<b>1 965</b>	<b>-232</b>	<b>-440</b>	<b>10 732</b>	<b>19 274</b>
Koszty sprzedaży	1 051	386	793	1 493	0
Koszty ogólnego zarządu	4 285	2 185	5 861	7 356	11 725
<b>Wynik na sprzedaży</b>	<b>-3 371</b>	<b>-2 803</b>	<b>-7 094</b>	<b>1 883</b>	<b>7 549</b>
Pozostałe przychody operacyjne	2 933	163	1 889	1 420	1 592
Pozostałe koszty operacyjne	174	-3	4 541	2 968	390
<b>Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)</b>	<b>-612</b>	<b>-2 637</b>	<b>-9 746</b>	<b>335</b>	<b>8 752</b>
<b>Wynik na działalności operacyjnej + amortyzacja (EBITDA)</b>	<b>-274</b>	<b>-2 279</b>	<b>-8 970</b>	<b>4 489</b>	<b>15 064</b>
Przychody finansowe	437	686	1 352	1 463	7 639
Koszty finansowe	647	454	853	2 376	3 443
<b>Wynik na sprzedaży całości lub części udziałów jedn. podporządkowanych</b>	<b>0</b>	<b>9 763</b>	<b>9 968</b>	<b>22 892</b>	<b>0</b>
<b>Odpis wartości firmy</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>149</b>	<b>2 648</b>	<b>0</b>
<b>Odpis ujemnej wartości firmy</b>	<b>0</b>	<b>369</b>	<b>10 545</b>	<b>0</b>	<b>1 105</b>
<b>Wynik brutto</b>	<b>-822</b>	<b>7 726</b>	<b>11 117</b>	<b>19 666</b>	<b>14 053</b>
<b>Wynik mniejszości</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>920</b>	<b>0</b>	<b>2 213</b>
<b>Wynik netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>-1 328</b>	<b>5 365</b>	<b>11 915</b>	<b>15 652</b>	<b>9 133</b>

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta

Do czerwca 2005 r. Grupa Kapitałowa prowadziła działalność w zakresie transportowo-logistycznym i głównym źródłem jej przychodów ze sprzedaży były przychody z tytułu świadczenia usług przewozowych. Po zmianie strategii działania i odsprzedaży przedsiębiorstwa świadczącego usługi transportowo-logistyczne inwestorowi branżowemu (Raben Logistics) w czerwcu 2005 r. nastąpiła absencja części przychodów z działalności, co miało wpływ na znaczne zmniejszenie przychodów ze sprzedaży w 2006 r. (w porównaniu do 2004 r.). Działalność Grupy generująca obecnie przychody koncentruje się w segmencie budownictwa oraz produkcji i sprzedaży odzieży. Wyniki większości prowadzonych obecnie projektów (związanych z nową strategią) nie znalazły jeszcze odzwierciedlenia w rachunku wyników Grupy. Ich efekty będą pojawiały się nieregularnie, w momencie zakończenia ich realizacji.

Sytuację finansową Grupy Kapitałowej w 2006 r. kształtowały głównie następujące wydarzenia:

- dokończenie korzystnej transakcji sprzedaży akcji spółki zależnej CJ International (ze sprzedaży osiągnięto w 2006 r. zysk w wysokości 10 mln zł),
- zainwestowanie poważnych środków w nieruchomości położone w trzech krajowych centrach wzrostu gospodarczego, tj. w aglomeracjach: warszawskiej, poznańskiej, katowickiej (z tytułu nadwyżki godziwej nad kosztem nabycia nieruchomości osiągnięto zysk w wysokości 10,5 mln zł),
- uzyskanie z emisji akcji zwykłych serii D zwiększenia kapitałów Grupy o 11,4 mln zł oraz uzyskanie dla jednej ze spółek zależnych długoterminowej pożyczki w kwocie 9 mln zł od jednego z nowych akcjonariuszy,
- porządkowanie działalności i restrukturyzowanie spółek wchodzących w skład Grupy, które prowadzą działalność produkcyjną i handlową; zaktualizowano wartość ich aktywów, co doprowadziło do jej zmniejszenia o 3,4 mln zł, oraz ograniczono wielkość ponoszonych przez nie strat ze sprzedaży do kwoty 2,6 mln zł.

Uzyskanie przez Grupę Kapitałową znacznego dopływu środków pieniężnych oraz ich korzystne lokowanie doprowadziło do:

- wyraźnego zwiększenia wartości oraz potencjału wzrostowego aktywów Grupy,
- istotnego zwiększenia stopnia bezpieczeństwa finansowego Grupy,
- znacznego zwiększenia jej zdolności kredytowej.

Powyższe zmiany znalazły następujące odzwierciedlenie w stanie finansów Grupy Kapitałowej na koniec 2006 r.:

- Wartość aktywów trwałych Grupy wzrosła o 34,7 mln zł do poziomu 51,4 mln zł przede wszystkim w wyniku dokonanych inwestycji w nieruchomości. W konsekwencji tego w strukturze aktywów trwałych, w której dominujący, bo 70-procentowy udział, w 2005 r. miały rzeczowe aktywa trwałe, w 2006 r. pozycję dominującą zajęły inwestycje długoterminowe w nieruchomości, których udział w wartości wszystkich aktywów trwałych sięgnął w końcu 2006 r. 82% (42 mln zł). Zmiana ta nastąpiła zarówno w wyniku dokonanych inwestycji, jak też przekwalifikowania niemal wszystkich nieruchomości Grupy do kategorii inwestycji długoterminowych, zgodnie z ich rzeczywistym charakterem i przeznaczeniem. Skonsolidowany bilans Grupy określa wartość tych inwestycji nieruchomościowych na poziomie ich aktualnej wartości rynkowej, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny.
- Wartość aktywów obrotowych Grupy wzrosła nieznacznie, o 1,6 mln zł, do poziomu 30 mln zł. Zmieniła się jednak zasadniczo i korzystnie struktura tych aktywów, ponieważ:
  - udział w tych aktywach, jaki miały zapasy, należności i rozliczenia krótkookresowe, wynoszący na początku roku blisko 67%, zmalał na koniec roku do 29%,
  - udział aktywów wysoce płynnych (inwestycji krótkoterminowych), na które składają się w 4/5 papiery wartościowe, a w 1/5 środki pieniężne, wzrósł z poziomu 33% do ponad 71%.
- Łącznie aktywa Grupy wzrosły w 2006 r. o 36,3 mln zł do poziomu 81,4 mln zł, tj. o 81%. W przeciwieństwie do stanu na koniec 2005 r. w aktywach tych dominują inwestycje długo- i krótkoterminowe, które na koniec 2005 r. miały w aktywach ogółem udział 21-procentowy, a na koniec 2006 r. udział już 78-procentowy, z czego 52% przypada na nieruchomości o znacznym potencjale wzrostu wartości, a pozostałe 26% tworzą aktywa płynne finansowo, w większości papiery wartościowe będące w publicznym obrocie. Oznacza to zasadniczą poprawę jakości ekonomicznej aktywów Grupy.
- Zwiększenie aktywów zostało sfinansowane w blisko 64% wzrostem kapitałów własnych Grupy oraz w 19% wzrostem jej zobowiązań długoterminowych. W konsekwencji tego udział finansowania aktywów kapitałami własnymi i zobowiązaniami długoterminowymi wzrósł z poziomu 64% w 2005 r. do 72% na koniec 2006 r., co istotnie zwiększyło stabilność finansową Grupy.
- Kapitały Grupy powiększyły się o 23,1 mln zł do poziomu 49,8 mln zł. Ponad połowa tego przyrostu kapitałów przypada na zysk osiągnięty w 2006 r., a pozostała część tego przyrostu jest głównie skutkiem udanej emisji akcji serii D dokonanej w grudniu 2006 r. Zyski wynoszące w 2006 r. łącznie (wraz z zyskiem akcjonariuszy mniejszościowych) 12,8 mln zł Grupa osiągała na bazie korzystnych inwestycji oraz usług najmu nieruchomości, ponosząc jednocześnie straty w działalności produkcyjnej i handlowej, ponieważ nabyte spółki zależne z reguły były nierentowne i wymagają dokończenia restrukturyzacji oraz doinwestowania.
- Zobowiązania Grupy powiększyły się w roku ubiegłym o 8,7 mln zł do poziomu 25,2 mln zł, z czego 13 mln zł przypada na pożyczkę uzyskaną od jednego z głównych akcjonariuszy TUP S.A. Rezerwy na zobowiązania Grupy wzrosły o 4,5 mln zł do poziomu 6,3 mln zł, głównie z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Poza 13-milionową pożyczką od akcjonariusza i 125-tysięcznym kredytem bankowym pozostałe zobowiązania Grupy nie generują żadnych istotnych obciążeń odsetkowych.
- Stosunkowo niski udział pasywów obcych w finansowaniu aktywów Grupy (39%) oraz ich korzystna struktura – są istotnym czynnikiem zwiększającym bezpieczeństwo finansowe Grupy. To bezpieczeństwo umacnia także fakt, że wartość wszystkich rezerw i zobowiązań krótkoterminowych Grupy, wynosząca na koniec 2006 r. 22,6 mln zł, jest nieznacznie tylko wyższa od wartości wysoce płynnych aktywów Grupy (inwestycje krótkoterminowe Grupy wynoszą 21,3 mln zł).

W 2 kwartałach 2007 r., w porównaniu do analogicznego okresu 2006 r., Grupa Kapitałowa uzyskała wyższe przychody ze sprzedaży (wzrost o 32%) oraz dodatni wynik brutto na sprzedaży (w 2 kwartałach 2006 r. była strata). Po obciążeniu kosztami ogólnego zarządu w 2 kwartałach 2007 r. odnotowano ujemny wynik operacyjny oraz ujemny wynik finansowy netto w kwocie 1,3 mln. W 2 kwartale br. Grupa wypracowała dodatni wynik netto. Należy zauważyć, że transakcje mające zasadnicze znaczenie dla wyniku 2007 r. mają się odbyć w kolejnych kwartałach roku. Zgodnie z opinią Emitenta wyniki osiągnięte w 2 kwartałach 2007 r. prezentują oczekiwany poziom i są zgodne z planowanym budżetem. Emitent podtrzymuje prognozę wyników finansowych Grupy, zgodnie z którą skonsolidowany zysk netto w 2007 r. wyniesie 28 mln zł (szczegółowy opis prognoz finansowych znajduje się w pkt 12 części III Prospektu).

### 8.1.1 Ocena rentowności Emitenta i Grupy Kapitałowej

W ocenie rentowności wykorzystano następujące wskaźniki finansowe:

- **Rentowność sprzedaży** – zysk na sprzedaży/przychody ze sprzedaży,
- **Rentowność działalności operacyjnej** – zysk na działalności operacyjnej/przychody ze sprzedaży,
- **Rentowność brutto** – zysk brutto/przychody ze sprzedaży,
- **Rentowność netto** – zysk netto (zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego)/przychody ze sprzedaży,

- **Rentowność aktywów (ROA)** – zysk netto (zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego)/aktywa,
- **Rentowność kapitałów własnych (ROE)** – zysk netto (zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego)/kapitał własny przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego,
- **Rentowność aktywów trwałych** – zysk netto (zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego)/aktywa trwałe.

#### 8.1.1.1 Ocena rentowności Emitenta

Wskaźniki rentowności Emitenta w latach 2004-2006 oraz w 2 kwartałach 2006 r. i w 2 kwartałach 2007 r.

Wskaźniki rentowności	Za okres				
	1-2 kw. 2007	1-2 kw. 2006	2006	2005	2004
Rentowność sprzedaży	-4844,9%	-896,8%	-1963,3%	-22,0%	-4,9%
Rentowność działalności operacyjnej	-4944,9%	-924,7%	-1916,6%	-33,3%	-3,6%
Rentowność brutto	-3704,1%	7980,5%	5333,2%	300,6%	2,8%
Rentowność netto	-3704,1%	6447,4%	4346,7%	259,4%	2,8%
Rentowność aktywów – ROA*	-6,0%	87,8%	16,5%	80,9%	3,5%
Rentowność kapitału własnego – ROE*	-7,8%	91,4%	19,9%	87,1%	26,9%
Rentowność aktywów trwałych*	-7,2%	592,8%	29,2%	517,4%	5,3%

Źródło: Obliczenia własne na podstawie sprawozdań finansowych Emitenta

\*W kwartałach wskaźniki obliczono w oparciu o zysk zannualizowany

W całym analizowanym okresie Emitent poniósł stratę na sprzedaży i stratę na działalności operacyjnej. W 2006 r. ujemny wynik na tych poziomach działalności zwiększył się, co wynika ze zmniejszenia się przychodów ze sprzedaży wskutek przeniesienia działalności transportowej do CJ International Ltd. Sp. z o.o. (a następnie sprzedaży tej spółki) i skoncentrowaniu się na działalności holdingowej.

W 2005 r., w wyniku sprzedaży posiadanych udziałów w CJ International Ltd. Sp. z o.o., Emitent osiągnął rekordowy w swojej historii poziom zysku netto (21 643 tys. zł), w wyniku czego także wskaźniki rentowności w tym okresie były wysokie.

W 2006 r. Emitent uzyskał wysoki zysk na działalności finansowej (14 427 tys. zł), co jest zgodne ze zmianą strategii działania i prowadzenia działalności holdingowej. Z uwagi na niski udział wyniku ze sprzedaży w zysku netto Emitenta oraz stosunkowo niski poziom przychodów ze sprzedaży produktów i usług sytuację finansową Emitenta nie najlepiej opisują wskaźniki rentowności oparte na przychodach ze sprzedaży (tj. wskaźnik rentowności netto i brutto).

Lepsze w tym zakresie są wskaźniki rentowności odnoszące zysk netto do pozycji z bilansu (tj. wskaźnik ROA i ROE). Wartość wskaźnika rentowności kapitału własnego Emitenta zmniejszyła się w 2006 r. w stosunku do 2005 r. o 77%. Na wynik ten, poza zmniejszeniem zysku netto, wpływ miało również znaczne zwiększenie wartości kapitału własnego w 2006 r., które wynika z zatrzymania większości zysku wypracowanego w 2005 r. oraz nowej emisji akcji w 2006 r. W tym samym okresie zmniejszyła się także wartość wskaźnika rentowności aktywów (zmniejszenie wskaźnika o 80%), na co wpływ miał istotny wzrost sumy aktywów (wzrost o 96% w 2006 r. w porównaniu do 2005 r.).

W 2 kwartałach 2007 r. działalność Emitenta nie była rentowna.

#### 8.1.1.2 Ocena rentowności Grupy Kapitałowej

Wskaźniki rentowności Grupy Kapitałowej w latach 2004-2006 oraz w 2 kwartałach 2006 r. i w 2 kwartałach 2007 r.

Wskaźniki rentowności	Za okres				
	1-2 kw. 2007	1-2 kw. 2006	2006	2005	2004
Rentowność brutto na sprzedaży	30,0%	-4,7%	-3,5%	13,3%	12,1%
Rentowność sprzedaży	-51,4%	-56,5%	-55,7%	2,3%	4,7%
Rentowność działalności operacyjnej	-9,3%	-53,1%	-76,6%	0,4%	5,5%
Rentowność brutto	-12,5%	155,6%	87,4%	24,4%	8,8%
Rentowność netto	-20,2%	108,1%	93,6%	19,4%	5,7%

Wskaźniki rentowności	Za okres				
	1-2 kw. 2007	1-2 kw. 2006	2006	2005	2004
Rentowność aktywów – ROA*	6,7%	b.d.	14,6%	34,8%	9,3%
Rentowność kapitału własnego – ROE*	11,4%	b.d.	24,3%	57,7%	79,5%
Rentowność aktywów trwałych*	8,2%	b.d.	23,2%	93,6%	14,9%

Źródło: Obliczenia własne na podstawie skonsolidowanych sprawozdań finansowych Emitenta

\*W kwartałach wskaźniki obliczono w oparciu o zysk zannualizowany, nie policzono wskaźników za 1-2 kw. 2006 r., ponieważ Spółka nie podała skonsolidowanego wyniku finansowego netto za 1-2 kw. 2005 r., który jest potrzebny do obliczenia zysku zannualizowanego

W 2006 r. Grupa Kapitałowa poniosła stratę na sprzedaży i stratę na działalności operacyjnej, co wynika ze zmniejszenia się przychodów ze sprzedaży w efekcie wycofywania się z niektórych rodzajów działalności.

W latach 2005-2006 na stosunkowo wysoki poziom zysku netto Grupy Kapitałowej miał wpływ wynik na sprzedaży udziałów w innych podmiotach, co jest zgodne ze zmianą strategii działania Grupy. Wartość wskaźników rentowności netto i brutto w tym okresie również była wysoka.

Z uwagi na niski udział wyniku ze sprzedaży w zysku netto Grupy Kapitałowej oraz stosunkowo niski poziom przychodów ze sprzedaży produktów i usług sytuację finansową Grupy nie najlepiej opisują wskaźniki rentowności oparte na przychodach ze sprzedaży (tj. wskaźnik rentowności netto i brutto).

Lepsze w tym zakresie są wskaźniki rentowności odnoszące zysk netto do pozycji z bilansu (tj. wskaźnik ROA i ROE). Wartość wskaźnika rentowności kapitału własnego Grupy zmniejszyła się w 2006 r. w stosunku do 2005 r. o 58%. Na wynik ten, poza zmniejszeniem zysku netto, wpływ miało również znaczne zwiększenie wartości kapitału własnego w 2006 r., które wynika z zatrzymania większości zysku wypracowanego w 2005 r. oraz nowej emisji akcji w 2006 r. W tym samym okresie zmniejszyła się także wartość wskaźnika rentowności aktywów (zmniejszenie wskaźnika o 58%), na co wpływ miał istotny wzrost sumy aktywów (wzrost o 81% w 2006 r. w porównaniu do 2005 r.).

W 2 kwartałach 2007 r. działalność Grupy Kapitałowej nie była rentowna. Zysk zannualizowany w tym okresie (tj. za 4 kwartały) jest dodatni, w związku z czym dodatnie są również wskaźniki rentowności aktywów, aktywów trwałych i kapitału własnego.

## 8.1.2 Wielkość i struktura aktywów obrotowych Emitenta i Grupy Kapitałowej

### 8.1.2.1 Wielkość i struktura aktywów obrotowych Emitenta

Aktywa obrotowe Emitenta w latach 2004-2006 oraz w 2 kwartałach 2006 r. i w 2 kwartałach 2007 r.

Aktywa obrotowe	Stan na koniec okresu (tys. zł)				
	1-2 kw. 2007	1-2 kw. 2006	2006	2005	2004
Zapasy	0	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	167	268	414	12 918	8 066
Inwestycje krótkoterminowe	8 396	30 566	22 472	9 642	172
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	117	9	13	20	39
<b>Ogółem</b>	<b>8 680</b>	<b>30 843</b>	<b>22 899</b>	<b>22 580</b>	<b>8 277</b>

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

Struktura aktywów obrotowych Emitenta w latach 2004-2006 oraz w 2 kwartałach 2006 r. i w 2 kwartałach 2007 r.

Aktywa obrotowe	Struktura				
	1-2 kw. 2007	1-2 kw. 2006	2006	2005	2004
Zapasy	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Należności krótkoterminowe	1,9%	0,9%	1,8%	57,2%	97,5%
Inwestycje krótkoterminowe	96,7%	99,1%	98,1%	42,7%	2,1%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1,3%	0,0%	0,1%	0,1%	0,5%
<b>Ogółem</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Źródło: Obliczenia własne na podstawie sprawozdań finansowych Emitenta

W analizowanym okresie zmieniła się struktura aktywów obrotowych Emitenta. W 2004 r., gdy Emitent świadczył usługi w zakresie transportu i spedycji, dominujący udział w tej grupie aktywów miały należności krótkoterminowe (97,5%). W 2006 r., kiedy Emitent nie prowadził już działalności usługowej, dominującą pozycję jego aktywów obrotowych stanowiły inwestycje krótkoterminowe (98,1%).

W całym analizowanym okresie Emitent nie posiadał zapasów.

Według stanu na koniec 2 kwartału 2007 r., podobnie jak w 2006 r., dominującą pozycję aktywów obrotowych Emitenta stanowiły inwestycje krótkoterminowe (96,7%).

#### 8.1.2.2 Wielkość i struktura aktywów obrotowych Grupy Kapitałowej

Aktywa obrotowe Grupy Kapitałowej w latach 2004-2006 oraz w 2 kwartałach 2006 r. i w 2 kwartałach 2007 r.

Aktywa obrotowe	Stan na koniec okresu (tys. zł)				
	1-2 kw. 2007	1-2 kw. 2006	2006	2005	2004
Zapasy	9 377	2 050	4 200	1 813	369
Należności krótkoterminowe	3 015	2 113	4 008	16 880	31 805
Inwestycje krótkoterminowe	1 026	30 880	21 350	9 391	3 783
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	548	198	394	210	590
<b>Ogółem</b>	<b>13 966</b>	<b>35 241</b>	<b>29 952</b>	<b>28 294</b>	<b>36 546</b>

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta

Struktura aktywów obrotowych Grupy Kapitałowej w latach 2004-2006 oraz w 2 kwartałach 2006 r. i w 2 kwartałach 2007 r.

Aktywa obrotowe	Struktura				
	1-2 kw. 2007	1-2 kw. 2006	2006	2005	2004
Zapasy	67,1%	5,8%	14,0%	6,4%	1,0%
Należności krótkoterminowe	21,6%	6,0%	13,4%	59,7%	87,0%
Inwestycje krótkoterminowe	7,3%	87,6%	71,3%	33,2%	10,4%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3,9%	0,6%	1,3%	0,7%	1,6%
<b>Ogółem</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Źródło: Obliczenia własne na podstawie skonsolidowanych sprawozdań finansowych Emitenta

W analizowanym okresie zmieniła się struktura aktywów obrotowych Grupy Kapitałowej. W 2004 r., gdy Grupa świadczyła usługi w zakresie transportu oraz spedycji, dominujący udział w tej grupie aktywów miały należności krótkoterminowe (87%). W 2006 r., kiedy Grupa nie prowadziła już działalności usługowej, dominującą pozycję jej aktywów obrotowych stanowiły inwestycje krótkoterminowe (71,3%).

W 2006 r. istotną pozycję aktywów obrotowych Grupy stanowiły także zapasy (14%), co wynika z pojawienia się w Grupie spółki PHC Sp. z o.o., która w zapasach ujmuje realizowany projekt developerski „Owocowa Kobiąka”.

Według stanu na koniec 2 kwartału 2007 r. dominującą pozycję aktywów obrotowych Grupy stanowiły zapasy (67,1%).

#### 8.1.3 Wskaźniki sprawności zarządzania Emitenta i Grupy Kapitałowej

W ocenie sprawności zarządzania wykorzystano następujące wskaźniki finansowe:

- **Okres rotacji zapasów** – zapasy \* 360 (180) dni/koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów,
- **Okres inkasa należności** – należności handlowe \* 360 (180) dni/przychody ze sprzedaży,
- **Okres spłaty zobowiązań** – zobowiązania handlowe \* 360 (180) dni/koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów.

##### 8.1.3.1 Wskaźniki sprawności zarządzania Emitenta

Wskaźniki sprawności zarządzania Emitenta w latach 2004-2006 oraz w 1-2 kwartale 2006 r. i 1-2 kwartale 2007 r.

Wskaźniki sprawności zarządzania	Za okres				
	1-2 kw. 2007	1-2 kw. 2006	2006	2005	2004
Okres rotacji zapasów (w dniach)	0	0	0	0	0
Okres inkasa należności (w dniach)	48	20	29	25	87
Okres spłaty zobowiązań handlowych (w dniach)	6686	144	586	3	49

Źródło: Obliczenia własne na podstawie sprawozdań finansowych Emitenta

W 2006 r. i w 2 kwartałach 2007 r. zarówno przychody ze sprzedaży Emitenta, jak i koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów kształtowały się na bardzo niskich poziomach (z uwagi na przeniesienie działalności transportowej do CJ International Ltd. Sp. z o.o., a następnie sprzedaży tej spółki). W związku z powyższym wskaźniki rotacji w tym okresie nie pokazują rzeczywistego obrazu sprawności wykorzystania zasobów przez Emitenta i nie powinny być porównywane ze wskaźnikami w poprzednich okresach.

Emitent nie wykazuje zapasów, dlatego okres rotacji zapasów wynosi zero.

### 8.1.3.2 Wskaźniki sprawności zarządzania Grupy Kapitałowej

Wskaźniki sprawności zarządzania Grupy Kapitałowej w latach 2004-2006 oraz w 2 kwartałach 2006 r. i w 2 kwartałach 2007 r.

Wskaźniki sprawności zarządzania	Za okres				
	1-2 kw. 2007	1-2 kw. 2006	2006	2005	2004
Okres rotacji zapasów (w dniach)	367	71	115	9	1
Okres inkasa należności (w dniach)	46	42	57	19	66
Okres spłaty zobowiązań handlowych (w dniach)	47	39	61	12	50

Źródło: Obliczenia własne na podstawie skonsolidowanych sprawozdań finansowych Emitenta

W 2006 r. wartości wszystkich wskaźników sprawności zarządzania wydłużyły się w stosunku do 2005 r. głównie w wyniku zmniejszenia się przychodów ze sprzedaży oraz kosztów sprzedanych produktów, towarów i materiałów. Z uwagi na powyższe zmiany wskaźniki sprawności zarządzania w 2006 r. oraz w 2 kwartałach 2007 r. nie pokazują rzeczywistego obrazu sprawności wykorzystania zasobów przez Grupę i nie powinny być porównywane ze wskaźnikami w poprzednich okresach.

Istotne zwiększenie okresu rotacji zapasów w 2006 r. wynika ze wzrostu wartości zapasów o 132% w porównaniu do 2005 r., co wynika z powiększenia Grupy o spółkę PHC Sp. z o.o., która w zapasach ujmuje realizowany projekt developerski „Owocowa Kobiąłka”. Jednocześnie na poziom wskaźnika miało wpływ zmniejszenie kosztów sprzedanych produktów, towarów i materiałów o 81% w porównaniu do 2005 r., co wynika ze zmiany przedmiotu działalności Grupy.

W 2006 r. i w 2 kwartałach 2007 r. Grupa szybciej inkasowała należności, niż spłacała swoje zobowiązania, co oznacza, że w większym stopniu korzystała ze środków swoich dostawców w finansowaniu działalności niż kredytowała odbiorców.

## 8.2 Wynik operacyjny Emitenta i Grupy Kapitałowej

### 8.2.1 Czynniki mające istotny wpływ na wynik działalności Emitenta i Grupy Kapitałowej

#### 8.2.1.1 Czynniki mające istotny wpływ na wynik działalności Emitenta

Na wynik działalności Emitenta w latach 2004-2006 oraz w 2 kwartałach 2007 r. wpływ miały następujące czynniki i nietypowe zdarzenia:

#### ▪ W 2004 r.

- W październiku 2004 r. Zarząd Emitenta przeprowadził emisję akcji serii C (2.805.425 akcji). Emisja została przeprowadzona poprzez podwyższenie kapitału akcyjnego.
  - Emisja została skierowana do inwestora kwalifikowanego – głównego akcjonariusza Emitenta firmy Eagle International Trading Ltd. Zapłata za akcje została dokonana w wyniku umowy poprzez potrącenie zobowiązań Emitenta wobec Eagle na kwotę 4.741,2 tys. zł.
- Pozytywny wpływ na wyniki z działalności operacyjnej Emitenta w 2004 r. miało kształtowanie się kursu EUR (ze względu na strukturę przychodów i kosztów nominowanych w EUR). Dodatkowo umocnienie się złotego wobec EUR w ostatnich dwóch miesiącach roku spowodowało znaczące przeszacowanie zobowiązań leasingowych Emitenta (większość leasingów nominowanych było w EUR), co wpłynęło na uzyskanie znacznych przychodów finansowych.

- **W 2005 r.**
  - W czerwcu 2005 r. miała miejsce zmiana profilu działalności Emitenta. Zakończył się okres prowadzenia działalności w zakresie świadczenia usług transportowo-logistycznych. Nowa strategia działania zakłada aktywną działalność inwestycyjną poprzez obejmowanie udziałów w przedsiębiorstwach mających duży potencjał w zakresie zwrotu z zaangażowanego kapitału.
    - Działalność transportowa została przeniesiona do CJ International Ltd. Sp. z o.o., a następnie spółka ta została sprzedana inwestorowi branżowemu w połowie 2005 r. Od tego momentu Emitent ostatecznie zakończył działalność w branży TSL (transport-spedycja-logistyka) i w pełni skoncentrował się na działalności typu inwestycyjnej. Zmiany te miały wpływ na zmniejszenie przychodów ze sprzedaży Emitenta (jednocześnie Emitent uzyskał zysk ze sprzedaży spółki). Wyniki większości projektów związanych z nową strategią nie znalazły jeszcze odzwierciedlenia w rachunku wyników Emitenta.
    - Przeprowadzenie radykalnej zmiany przedmiotu działalności podstawowej w wielu spółkach Grupy i podjęcie nowych planów spowodowało, że dane finansowe Emitenta są nieporównywalne.
- **W 2006 r.**
  - Zmiana przedmiotu działalności Emitenta wpłynęła na zmniejszenie przychodów ze sprzedaży. Wyniki realizowanych obecnie projektów nie zostały jeszcze odzwierciedlone w rachunku wyników Emitenta.
  - W grudniu 2006 r. Zarząd Emitenta zdecydował o podwyższeniu kapitału udziałowego o kwotę 1.377 tys. zł w ramach kapitału docelowego.
    - Emisja została objęta przez p. Lesława Moritza i p. Elżbietę Moritz. Podwyższenie kapitału zostało w całości pokryte wkładem pieniężnym, przy czym wiarygodność Emitenta z tytułu podwyższenia kapitału potrącono ze zobowiązania Emitenta wobec obejmujących akcje.
- **W 2 kwartałach 2007 r.**
  - W lutym 2007 r. zarejestrowano podwyższenie kapitału zakładowego Emitenta z związku z przeprowadzonym w grudniu 2006 r. podwyższeniem kapitału.
  - W czerwcu 2007 r. Emitent sprzedał pozostałe jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych: UNIWIBID Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty i DWS Polska FIO Płynna Lokata Plus. Wartość sprzedanych jednostek uczestnictwa wyniosła 1.703 tys. zł. Środki finansowe uzyskane ze sprzedaży przeznaczono na nabycie 1,95% akcji spółki Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.), podniesienie kapitału w spółce Euroconstruction Sp. z o.o. oraz zakupy środków trwałych (wyposażenie biura przy ul. Zielnej 37).
  - W czerwcu 2007 r. Emitent zawarł przedwstępną umowę nabycia gruntów o powierzchni 90,66 ha położonych w Siewierzu. Cena nabycia wyniesie łącznie 11.785.683 euro co wg kursu z dnia zawarcia umowy stanowi równowartość 45.010 tys. zł. Na poczet ceny Emitent wpłacił zaliczkę w kwocie 8.999 tys. zł (równowartość 2.360.000 euro) sfinansowaną kredytem bankowym z DZ Bank Polska S.A. Umowy przyrzeczone zostaną zawarte w terminie do dnia 30 września 2007 r. Na przedmiotowej nieruchomości będzie realizowany projekt „Miasteczko Siewierz”.

#### 8.2.1.2 Czynniki mające istotny wpływ na wynik działalności Grupy Kapitałowej

Na wynik działalności Grupy Kapitałowej w latach 2004-2006 oraz w 2 kwartałach 2007 r. wpływ miały następujące czynniki i nietypowe zdarzenia:

- **W 2004 r.**
  - Nabycie 40% udziałów w CJ International Ltd. Sp. z o.o. Wartość transakcji wyniosła 7.580 tys. zł.
  - Nabycie 51% udziałów w CJ Construction Sp. z o.o. (obecnie Euroconstruction Sp. z o.o.). Wartość transakcji wyniosła 619 tys. zł.
- **W 2005 r.**
  - Zbycie 70% udziałów w CJ International Ltd. Sp. z o.o. i przeniesienie działalności transportowej TUP S.A. do CJ International Ltd. Sp. z o.o. wpłynęło na zmniejszenie przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej. W związku ze zmianą strategii działania zmieniał się skład Grupy:
    - Nabycie 60% kapitału w Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) Wartość transakcji wyniosła 2 003 tys. zł.
    - Nabycie 100% udziałów w System SL Sp. o.o. Ze względu na stan zobowiązań i stan finansowy spółki System SL Sp. z o.o. cena nabycia wynosiła 3 zł. Ponadto Emitent przejął zobowiązanie wobec System SL Sp. z o.o. jednego ze wspólników w kwocie 20 tys. zł.

- Nabycie 20% udziałów w CJ International Ltd. Sp. z o.o. Wartość transakcji wyniosła 3.100 tys. zł.
- Zbycie 70% udziałów w CJ International Ltd. Sp. z o.o. Wartość transakcji wyniosła 42.700 tys. zł.
- Zbycie 100% udziałów w jednostce zależnej Awik Sp. z o.o. Wartość transakcji wyniosła 1.020 tys. zł.
- **W 2006 r.**
  - Zbycie przez Emitenta 30% udziałów w CJ International Ltd. Sp. z o.o. (do której przeniesiono działalność transportową Emitenta) wpłynęło na zmniejszenie przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej. W związku ze zmianą strategii działania Emitenta zmienił się skład Grupy:
    - Zbycie 30% udziałów w CJ International Ltd. Sp. z o.o. Wartość transakcji wynosiła 18.300 tys. zł.
    - Nabycie 28% kapitału w Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) (wzrost do 88,8% kapitału). Wartość transakcji wyniosła 377 tys. zł.
    - Nabycie 100% udziałów w Data Logistics Sp. z o.o. Wartość transakcji wyniosła 122 tys. zł.
    - Nabycie przez Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) 98,99% udziałów w Modena-Projekt Sp. z o.o. Wartość transakcji wyniosła 110 tys. zł.
  - W grudniu 2006 r. Emitent zakupił 100% udziałów w spółce PHC Sp. z o.o. (płatność nastąpiła w 1 kwartale 2007 r.). Zgodnie z oświadczeniem Zarządu Emitenta PHC Sp. z o.o. do dnia nabycia udziałów nie pozostawała pod wspólną kontrolą Emitenta (w rozumieniu MSSF 3 Połączenia jednostek), dlatego połączenie rozliczono według metody nabycia. Istotne aktywa i pasywa PHC Sp. z o.o. wyceniono w wartości godziwej na dzień przejęcia kontroli. Obliczona nadwyżka wartości godziwej aktywów netto PHC Sp. z o.o. nad ceną nabycia udziałów przez Emitenta w kwocie 10.180 tys. zł została odniesiona w zwiększenie wyniku finansowego Emitenta za 2006 r.
  - W 2006 r. Grupa dokonała przekwalifikowania części posiadanych gruntów oraz budynków i budowli o wartości 39.633 tys. zł ze środków trwałych na inwestycje długoterminowe.
    - Grupa nie dokonuje amortyzacji tych składników majątku, w zamian będzie dokonywać corocznie test na utratę wartości, co ma wpływ na zmniejszenie wartości amortyzacji (776 tys. zł w 2006 r. w porównaniu do 4.154 tys. zł w 2005 r.).
- **W 2 kwartałach 2007 r.**
  - Miały miejsce poniższe zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej:
    - Nabycie 7,6% kapitału w Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) (wzrost do 96% kapitału). Wartość transakcji wyniosła 643 tys. zł.
    - Nabycie 100% udziałów w PHC Sp. z o.o. Wartość transakcji wyniosła 6.331 tys. zł.
    - Nabycie 1,95% kapitału w Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) (wzrost do 98,3% kapitału). Wartość transakcji wyniosła 505 tys. zł.
  - W kwietniu 2007 r. TUP Property S.A. otrzymał na wyodrębniony rachunek powierniczy zaliczkę 5.100 tys. zł od spółki MNE Investment Sp. z o.o. Wpłata zaliczki stanowi pierwszy krok w realizacji warunkowej umowy przedwstępnej sprzedaży udziałów w spółce specjalnego przeznaczenia (SPV) zawartej w dniu 14.03.2007 r. Spółka specjalnego znaczenia (SPV) będzie realizowała inwestycję na nieruchomościach dawnej ZPO Modena S.A. w Poznaniu przy ulicy Kraszewskiego (projekt Modena Park).
  - W marcu 2007 r. rozpoczęto realizację projektu Living Steel. TUP Property S.A. zakupiła grunt dla realizacji projektu, który sfinansowano z zaciągniętego kredytu. Wartość transakcji wyniosła 2.000 tys. zł. Dla tego projektu w maju 2007 r. Euroconstruction Sp. z o.o. zakupiła maszyny do produkcji konstrukcji stalowych, które sfinansowano z zaciągniętego kredytu inwestycyjnego. Wartość inwestycji wyniosła 977 tys. zł. Zaplanowano 2.000 tys. zł.
  - W maju 2007 r. sprzedano do PAGI S.A. działalność w zakresie usług w zakresie telekomunikacji satelitarnej, która przynosiła straty w PHC Sp. z o.o. na poziomie 30 tys. zł miesięcznie.
  - W czerwcu 2007 r. usunięto przeszkodę w uzyskaniu podłączenia nowo wybudowanego osiedla „Owocowa Kobiątka” do sieci kanalizacji miejskiej, co warunkuje otrzymanie pozwoleń na użytkowanie wzniesionych tam segmentów mieszalnych i rozpoczęcie sprzedaży. W związku z powyższym zintensyfikowano prace związane ze sprzedażą segmentów i rozwiązano rezerwę w kwocie 2.301 tys. zł utworzoną na ten cel w 2006 r.

### **8.2.2 Przyczyny znaczących zmian w sprzedaży netto lub przychodach netto Emitenta i Grupy Kapitałowej**

W czerwcu 2005 r. miała miejsce radykalna zmiana przedmiotu działalności Emitenta, co znalazło odzwierciedlenie w zmianie poziomu przychodów ze sprzedaży. Miało także wpływ na strukturę Grupy Kapitałowej.



Na początku 2003 r. większościovym akcjonariuszem Emitenta stała się spółka Eagle International Trading Limited, co dało początek zasadniczym zmianom w sposobie jego funkcjonowania. Od tego momentu Emitent był stopniowo przekształcany ze spółki transportowej w rodzaj spółki inwestycyjnej – firmy mającej na celu angażowanie się w inwestycje mające duży potencjał zysku.

Na początku 2004 r. Emitent przejął spółki CJ International Ltd. Sp. z o.o. i CJ Construction Sp. z o.o. w celu stworzenia grupy kapitałowej w branży TSL (transport-spedycja-logistyka). Po restrukturyzacji, w wyniku której cała działalność transportowa Emitenta znalazła się w CJ International Ltd. Sp. z o.o., i zwiększeniu wartości spółki została ona sprzedana inwestorowi branżowemu w połowie 2005 r. Od tego momentu Emitent ostatecznie zakończył działalność w branży TSL i w pełni skoncentrował się na działalności inwestycyjnej.

Nowa strategia działania Emitenta zakłada aktywną działalność inwestycyjną poprzez obejmowanie udziałów w przedsiębiorstwach mających duży potencjał w zakresie zwrotu z zaangażowanego kapitału. Działalność Grupy generująca przychody koncentruje się obecnie w segmencie budownictwa oraz produkcji i sprzedaży odzieży. Wyniki większości prowadzonych obecnie projektów (związanych z nową strategią) nie znalazły jeszcze odzwierciedlenia w rachunku wyników Grupy. Ich efekty będą pojawiały się nieregularnie, w momencie zakończenia ich realizacji.

### **8.2.3 Czynniki makroekonomiczne, które bezpośrednio lub pośrednio mają wpływ na działalność Emitenta i Grupy Kapitałowej**

Na realizację założonych przez Emitenta celów strategicznych i planowane wyniki finansowe wpływają między innymi czynniki makroekonomiczne. Do czynników tych zaliczyć można: wzrost produktu krajowego brutto, inflację, stopę bezrobocia, ogólną kondycję polskiej gospodarki, koniunkturę gospodarczą w budownictwie, zmiany legislacyjne.

Niekorzystne zmiany któregokolwiek z poniżej omówionych wskaźników makroekonomicznych mogą niekorzystnie wpłynąć na wyniki finansowe Emitenta i Grupy Kapitałowej.

Dane Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) i Narodowego Banku Polskiego (NBP) weryfikowane analizami instytutów naukowo-badawczych i ośrodków badań społecznych potwierdzają względnie trwałe charakter ożywienia gospodarczego w Polsce.

#### ▪ PKB

Lata 1998-2001 były okresem systematycznego zmniejszania się tempa wzrostu gospodarczego. Dopiero 2002 r. przyniósł przełamanie tej negatywnej tendencji, natomiast w 2003 r. nastąpiło wyraźne ożywienie gospodarcze. Zgodnie z danymi GUS zamieszczonymi w MAKROskopie (publikacja zespołu analityków BZ WBK S.A.) w 2003 r. wzrost PKB wyniósł 3,8%, w 2004 r. – 5,3%, w 2005 r. – 3,6%, a w 2006 r. – 6,1%.

Według prognoz przedstawionych przez analityków BZWBK S.A. w 2007 r. PKB zwiększy się o 6,2% (MAKROskop, czerwiec 2007 r.).

#### ▪ Inflacja

Zgodnie z danymi GUS zamieszczonymi w MAKROskopie (publikacja zespołu analityków BZ WBK S.A.) od 2001 r. następowało ograniczanie tempa wzrostu inflacji: średnioroczny wskaźnik spadł z 5,5% w 2001 r. do 3,5% w 2004 r. W 2003 r. inflacja w Polsce wynosząca 0,8% była niższa niż we wszystkich krajach UE-15 i była jedną z najniższych wśród krajów wstępujących do UE. Dane za 2005 r. potwierdzają dalszy spadek wskaźnika inflacji do poziomu 2,1%. W 2006 r. zanotowaliśmy kolejny spadek wskaźnika inflacji do poziomu 1,0%.

Według prognoz przedstawionych przez analityków BZWBK S.A. średnioroczny wskaźnik inflacji na 2007 r. szacuje się na poziomie 2,1% (MAKROskop, czerwiec 2007 r.).

#### ▪ Stopy procentowe

W kwietniu 2007 r. Rada Polityki Pieniężnej podwyższyła główne stopy procentowe o 25 pb, co było pierwszą zmianą od lutego 2005 r. Stopa referencyjna wzrosła do 4,25%. Komunikat kwietniowy nie dał jednoznacznej odpowiedzi na pytanie, co będzie się działo ze stopami w kolejnych miesiącach. W maju br. RPP pozostawiła stopy procentowe na niezmiennym poziomie. Jednakże już w czerwcu 2007 r. Rada Polityki Pieniężnej po raz kolejny podwyższyła główne stopy procentowe o 25 pb. Stopa referencyjna wzrosła tym samym do 4,50%.

W 2007 r. oczekuje się dalszego zaostrzenia polityki pieniężnej skutkującej podwyżkami stóp procentowych (publikacja zespołu analityków BZWBK S.A., MAKROskop, czerwiec 2007 r.).

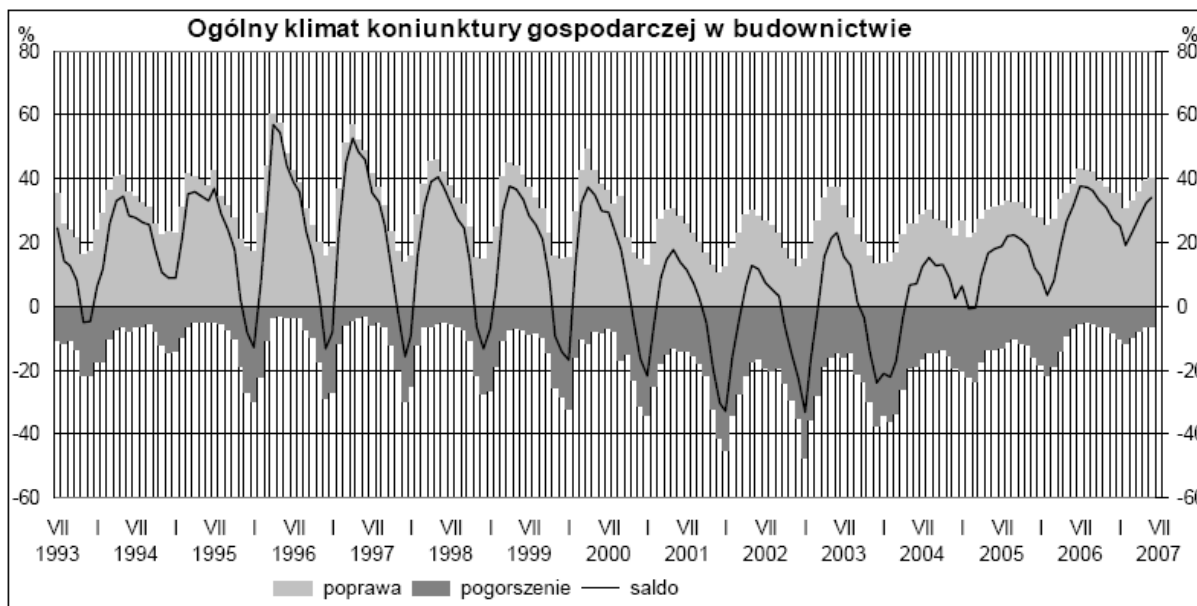
#### ▪ Stopa bezrobocia

Zgodnie z danymi GUS zamieszczonymi w MAKROskopie (publikacja zespołu analityków BZ WBK S.A.) tendencja spadkowa stopy bezrobocia systematycznie przybiera na sile od 2005 r., kiedy wyniosła 17,6%. W 2006 r. stopa bezrobocia zmniejszyła się do 14,9%. Zgodnie z danymi Ministerstwa Pracy w marcu 2007 r. stopa bezrobocia zmniejszyła się do 14,4%.

Według prognoz przedstawionych przez analityków BZWBK S.A. stopę bezrobocia na koniec 2007 r. szacuje się na poziomie 11,5% (MAKROskop, czerwiec 2007 r.).

▪ Koniunktura gospodarcza w budownictwie

Przelamanie niekorzystnej tendencji widoczne jest także w budownictwie. Począwszy od 2005 r., szczególnie w drugiej połowie, na rynku nieruchomości w Polsce odnotowano wyraźny wzrost popytu związany z ożywieniem gospodarczym. Zgodnie z szacunkami GUS w czerwcu br. ogólny klimat koniunktury w budownictwie oceniany jest nadal pozytywnie, korzystniej niż w maju, a także lepiej niż w analogicznym miesiącu ostatnich ośmiu lat. Spowodowane to jest optymistycznymi, zbliżonymi do zgłaszanych przed miesiącem ocenami bieżącego portfela zamówień i produkcji. W najbliższych miesiącach oczekiwany jest dalszy, choć nieco wolniejszy niż w maju wzrost portfela zamówień i produkcji. Bieżąca sytuacja finansowa przedsiębiorstw jest oceniana lepiej niż przed miesiącem, natomiast odpowiednia prognoza jest ostrożniejsza, choć nadal bardzo optymistyczna.



Źródło: GUS – Badanie koniunktury, czerwiec 2007 r.

## 9 Zasoby kapitałowe Emitenta i Grupy Kapitałowej

Obecna strategia działania Grupy Kapitałowej Emitenta zakłada aktywną działalność inwestycyjną poprzez obejmowanie udziałów w przedsiębiorstwach mających duży potencjał w zakresie zwrotu z zaangażowanego kapitału (szczegółowy opis planu biznesowego oraz cele strategiczne Grupy znajduje się w pkt 5.1.4.1 części III Prospektu). W związku z działalnością prowadzoną obecnie przez Grupę Kapitałową TUP jej historyczne wyniki finansowe nie odzwierciedlają przyszłej działalności inwestycyjnej Grupy. Wyniki większości prowadzonych obecnie projektów (związanych z nową strategią) nie znalazły jeszcze odzwierciedlenia w rachunku wyników Grupy. Ich efekty będą pojawiały się nieregularnie, w momencie zakończenia ich realizacji. Szczegółowy opis poszczególnych projektów inwestycyjnych znajduje się w pkt 7.1.3 części III Prospektu.

Źródła finansowania Emitenta w latach 2004-2006 oraz w 2 kwartałach 2006 r. i w 2 kwartałach 2007 r.

Źródła finansowania	Stan na koniec okresu (tys. zł)				
	1-2 kw. 2007	1-2 kw. 2006	2006	2005	2004
<b>Kapitał własny</b>	<b>39 796</b>	<b>34 787</b>	<b>43 498</b>	<b>24 847</b>	<b>3 225</b>
Kapitał podstawowy	9 712	8 335	9 712	8 335	8 335
Należne wpłaty na kapitał podstawowy			0	0	0
Akcje własne (wielkość ujemna)	0	-67	-67	-67	0
Kapitał zapasowy	31 589	12 486	24 881	12 487	11 594
Kapitał z aktualizacji wyceny	3	15	15	0	24
Pozostałe kapitały rezerwowe	307	307	307	307	307
Zysk (strata) z lat ubiegłych	0	3 782	0	-17 858	-17 904
Zysk (strata) netto	-1 815	9 929	8 650	21 643	869
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>12 142</b>	<b>1 418</b>	<b>9 063</b>	<b>1 916</b>	<b>21 296</b>
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	8 203

Źródła finansowania	Stan na koniec okresu (tys. zł)				
	1-2 kw. 2007	1-2 kw. 2006	2006	2005	2004
<i>w tym: kredyty i pożyczki</i>	0	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe:	11 105	578	7 802	455	12 362
<i>w tym: kredyty i pożyczki</i>	8 429	0	0	0	0
<b>Razem pasywa</b>	<b>51 938</b>	<b>36 205</b>	<b>52 561</b>	<b>26 763</b>	<b>24 521</b>

Źródło: Sprawozdanie finansowe Emitenta

W latach 2004-2006 wartość pasywów Emitenta wzrosła ponaddwukrotnie (do poziomu 52.561 tys. zł). Wzrost wartości pasywów odnotowano zarówno w 2005 r. (wzrost o 9,1% w stosunku do 2004 r.), jak i w 2006 r. (wzrost o 96,4% w stosunku do 2005 r.).

Znaczny wzrost wartości pasywów Emitenta w 2006 r. w stosunku do 2005 r. wynikał głównie ze wzrostu wartości kapitału własnego (wzrost o 18.651 tys. zł w stosunku do 2005 r.) oraz wzrostu wartości zobowiązań krótkoterminowych (wzrost o 7.347 tys. zł w stosunku do 2005 r.).

Zwiększenie wartości kapitału własnego Emitenta w 2006 r. wynikało z podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji akcji (wzrost o 1.377 tys. zł w porównaniu z 2005 r.) oraz zwiększenia się kapitału zapasowego z tytułu sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej (wzrost o 12.394 tys. zł w porównaniu z 2005 r.). Istotny wpływ na poziom kapitału własnego w 2006 r. miało także pokrycie straty z lat ubiegłych wynikiem wypracowanym w 2005 r.

Wzrost wartości zobowiązań krótkoterminowych Emitenta w 2006 r. wynikał głównie ze wzrostu wartości innych zobowiązań finansowych (wzrost o 6.277 tys. zł w porównaniu z 2005 r.). W latach 2005-2006 Emitent nie wykazywał zadłużenia długoterminowego.

W latach 2004-2006 zmieniła się struktura kapitałowa Emitenta. W 2004 r. dominujący udział w finansowaniu majątku Emitenta miał kapitał obcy (86,8%), a w 2006 r. główny udział w strukturze kapitałowej miał kapitał własny (82,8%).

Według stanu na koniec 2. kwartału 2007 r. zachowana została struktura kapitałowa Emitenta z 2006 r. – dominujący udział w pasywach miał kapitał własny (76,6%).

Emitent nie posiada rozrachunków z kontrahentami zagranicznymi oraz zobowiązań finansowych, które skutkowałyby powstaniem ryzyka, które można by zabezpieczyć instrumentami dostępnymi na rynku finansowym. Emitent nie korzysta z żadnych instrumentów zabezpieczających.

Źródła finansowania Grupy Kapitałowej w latach 2004-2006 oraz w 2 kwartałach 2006 r. i w 2 kwartałach 2006 r.

Źródła finansowania	Stan na koniec okresu (tys. zł)				
	1-2 kw. 2007	1-2 kw. 2006	2006	2005	2004
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>45 740</b>	<b>32 165</b>	<b>48 955</b>	<b>27 111</b>	<b>11 480</b>
Kapitał podstawowy	9 712	8 335	9 712	8 335	8 335
Należne wpłaty na kapitał podstawowy					
Akcje własne (wielkość ujemna)	0	-67	-67	-67	0
Kapitał zapasowy	39 200	13 414	26 062	12 537	11 594
Kapitał z aktualizacji wyceny	3	15	15	0	24
Pozostałe kapitały rezerwowe	307	307	307	307	307
Zysk (strata) z lat ubiegłych	-2 154	4 796	1 011	-9 652	-17 912
Zysk (strata) netto	-1 328	5 365	11 915	15 651	9 133
<b>Kapitały mniejszości</b>	<b>131</b>	<b>-530</b>	<b>873</b>	<b>-417</b>	<b>2 541</b>
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>32 121</b>	<b>16 333</b>	<b>31 553</b>	<b>18 314</b>	<b>83 782</b>
Zobowiązania długoterminowe:	10 019	3 722	8 958	2 176	37 478
<i>w tym: kredyty i pożyczki</i>	9 862	3 722	8 958	2 176	5 138
Zobowiązania krótkoterminowe:	15 231	10 866	15 368	13 272	42 792
<i>w tym: kredyty i pożyczki</i>	10 530	0	4 149	1 432	6 817
<b>Razem pasywa</b>	<b>77 992</b>	<b>47 968</b>	<b>81 380</b>	<b>45 008</b>	<b>97 803</b>

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta

W latach 2004-2006 wartość pasywów Grupy Kapitałowej zmniejszyła się o 16,8% w stosunku do 2004 r. (do poziomu 81 380 tys. zł). W poszczególnych latach analizy ich wartość podlegała dynamicznym zmianom. W 2005 r. wartość pasywów zmniejszyła się o 54% (w stosunku do 2004 r.), a w 2006 r. zwiększyła się o 80,8% (w stosunku do 2005 r.).

Znaczny spadek wartości pasywów Grupy Kapitałowej w 2005 r. w stosunku do 2004 r. wynikał głównie ze zmniejszenia wartości zobowiązań długoterminowych o 35 302 tys. zł (głównie w wyniku spłaty zobowiązań leasingowych i kredytu) oraz zmniejszenia wartości zobowiązań krótkoterminowych o 29 520 tys. zł (głównie w wyniku spłaty kredytów i zmniejszenia zobowiązań z tytułu dostaw i usług).

Wzrost wartości pasywów Grupy Kapitałowej w 2005 r. w stosunku do 2004 r. wynikał głównie ze zwiększenia się wartości kapitałów własnych o 21 844 tys. zł (głównie w wyniku emisji akcji Emitenta oraz pokrycia straty z lat ubiegłych wynikiem wypracowanym w 2005 r.) oraz zwiększenia się wartości zobowiązań i rezerw na zobowiązania o 13.240 tys. zł (głównie w wyniku zaciągnięcia długoterminowych kredytów i wzrostu wartości rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego).

W latach 2004-2006 zmieniła się struktura kapitałowa Grupy Kapitałowej. W 2004 r. dominujący udział w finansowaniu majątku Grupy miał kapitał obcy (85,7%), a w 2006 r. główny udział w strukturze kapitałowej miał kapitał własny (60,2%).

Według stanu na koniec 2. kwartału 2007 r. zachowana została struktura kapitałowa Grupy Kapitałowej z 2006 r. – dominujący udział w pasywach miał kapitał własny (58,6%).

## 9.1 Źródła kapitału Emitenta i Grupy Kapitałowej

### 9.1.1 Ocena struktury kapitałów i zadłużenia Emitenta i Grupy Kapitałowej

W ocenie struktury kapitałów i zadłużenia wykorzystano następujące wskaźniki finansowe:

- **Wskaźnik ogólnego zadłużenia** – zobowiązania + rezerwy na zobowiązania/aktywa ogółem,
- **Wskaźnik zadłużenia długoterminowego** – (zadłużenie długoterminowe + długoterminowe rezerwy + długoterminowe rozliczenia międzyokresowe)/aktywa ogółem,
- **Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego** – (zobowiązania krótkoterminowe + krótkoterminowe rezerwy + krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe)/aktywa ogółem,
- **Wskaźnik pokrycia zadłużenia kapitałem własnym** – kapitał własny przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego/całkowite zadłużenie,
- **Wskaźnik pokrycia zobowiązań z tytułu odsetek** – (wynik brutto + koszty odsetek)/koszty odsetek.

#### 9.1.1.1 Ocena struktury kapitałów i zadłużenia Emitenta

Wskaźniki zadłużenia Emitenta w latach 2004-2006 oraz w 2 kwartałach 2006 r. i w 2 kwartałach 2007 r.

Wskaźniki zadłużenia	Stan na koniec okresu				
	1-2 kw. 2007	1-2 kw. 2006	2006	2005	2004
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	23,4%	3,9%	17,2%	7,2%	86,8%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	33,5%
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	23,4%	3,9%	17,2%	7,1%	53,3%
Wskaźnik pokrycia zadłużenia kapitałem własnym	327,8%	2453,2%	480,0%	1296,8%	15,1%
Wskaźnik pokrycia zobowiązań z tytułu odsetek	-181400,0%	-	62529,4%	5007,6%	205,2%

Źródło: Obliczenia własne na podstawie sprawozdań finansowych Emitenta

W 2006 r., podobnie jak w okresie wcześniejszym, wskaźniki zadłużenia Emitenta kształtowały się na bardzo niskich poziomach. Według Zarządu Emitenta obsługa kredytów, pożyczek i zobowiązań z tytułu dostaw i usług następuje zgodnie z warunkami umów i ustaleniami z kontrahentami.

Emitent nie wykazuje zadłużenia długoterminowego. Wartość zadłużenia krótkoterminowego w 2006 r. zwiększyła się natomiast o 1615% w stosunku do 2005 r. z tytułu przejęcia zadłużenia w zakupionej spółce PHC. Wpływ na jego poziom głównie miał wzrost wartości innych zobowiązań finansowych o kwotę 6.277 tys. zł. W tym samym czasie wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego zwiększył się o 10,1 pkt procentowego.

Wskaźnik pokrycia zobowiązań z tytułu odsetek pokazujący zdolność Emitenta do obsługi zadłużenia w całym analizowanym okresie kształtował się na bardzo wysokim poziomie. W 2 kwartałach 2007 r. Emitent odnotował ujemny wynik brutto, w związku z czym wskaźnik pokrycia zobowiązań z tytułu odsetek przyjął ujemną wartość.

Według stanu na koniec 2. kwartału 2007 r. wskaźnik ogólnego zadłużenia Emitenta kształtował się na poziomie 23,4%. Emitent nie wykazywał zadłużenia długoterminowego.

#### 9.1.1.2 Ocena struktury kapitałów i zadłużenia Grupy Kapitałowej

Wskaźniki zadłużenia Grupy Kapitałowej w latach 2004-2006 oraz w 2 kwartałach 2006 r. i w 2 kwartałach 2007 r.

Wskaźniki zadłużenia	Stan na koniec okresu				
	1-2 kw. 2007	1-2 kw. 2006	2006	2005	2004
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	41,2%	34,0%	38,8%	40,7%	85,7%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	12,9%	8,9%	11,1%	4,8%	38,3%
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	28,3%	25,1%	27,7%	29,5%	43,8%
Wskaźnik pokrycia zadłużenia kapitałem własnym	142,4%	196,9%	155,2%	148,0%	13,7%
Wskaźnik pokrycia zobowiązań z tytułu odsetek	-38,2%	1868,0%	1419,8%	1031,0%	631,8%

Źródło: Obliczenia własne na podstawie skonsolidowanych sprawozdań finansowych Emitenta

W 2006 r., podobnie jak w okresie wcześniejszym, wskaźnik zadłużenia ogólnego Grupy Kapitałowej kształtował się na prawidłowym poziomie. Według Zarządu Emitenta obsługa kredytów, pożyczek i zobowiązań z tytułu dostaw i usług następuje zgodnie z warunkami umów i ustaleniami z kontrahentami.

Dominujący udział w zadłużeniu Grupy Kapitałowej mają zobowiązania krótkoterminowe. W 2006 r. ich wartość zwiększyła się o 15,8% w stosunku do 2005 r. Wpływ na ich poziom miał głównie wzrost wartości krótkoterminowych pożyczek i kredytów bankowych o kwotę 2.717 tys. zł. W tym samym czasie wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego zmniejszył się o 1,8 pkt procentowego.

W 2006 r. Grupa Kapitałowa istotnie zwiększyła poziom zobowiązań długoterminowych, tj. o 311,6% w porównaniu do 2005 r. Wpływ na ich poziom miał wzrost wartości długoterminowych pożyczek i kredytów bankowych o kwotę 6 782 tys. zł. W tym samym czasie wskaźnik zadłużenia długoterminowego zwiększył się o 6,3 pkt procentowego, co wynika z wyższej dynamiki wzrostu zadłużenia długoterminowego niż aktywów ogółem.

Wskaźnik pokrycia zobowiązań z tytułu odsetek, pokazujący zdolność Grupy do obsługi zadłużenia, w analizowanym okresie kształtował się na bardzo wysokim poziomie. W 2 kwartałach 2007 r. Grupa odnotowała ujemny wynik brutto, w związku z czym wskaźnik pokrycia zobowiązań z tytułu odsetek przyjął ujemną wartość.

Według stanu na koniec 2. kwartału 2007 r. wskaźnik ogólnego zadłużenia Grupy Kapitałowej kształtował się na poziomie 41,2%. Dominujący udział w zadłużeniu Grupy nadal miały zobowiązania krótkoterminowe.

#### 9.1.2 Ocena płynności Emitenta i Grupy Kapitałowej

W ocenie płynności wykorzystano następujące wskaźniki finansowe:

- **Wskaźnik bieżącej płynności** – aktywa obrotowe/(zobowiązania krótkoterminowe + krótkoterminowe rezerwy + krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe),
- **Wskaźnik wysokiej płynności** – (aktywa obrotowe – zapasy – krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe)/(zobowiązania krótkoterminowe + krótkoterminowe rezerwy + krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe),
- **Wskaźnik podwyższonej płynności** – (środki pieniężne + krótkoterminowe papiery wartościowe)/(zobowiązania krótkoterminowe + krótkoterminowe rezerwy + krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe).

##### 9.1.2.1 Ocena płynności Emitenta

Wskaźniki płynności Emitenta w latach 2004-2006 oraz w 2 kwartałach 2006 r. i w 2 kwartałach 2007 r.

Wskaźniki płynności	Stan na koniec okresu				
	1-2 kw. 2007	1-2 kw. 2006	2006	2005	2004
Wskaźnik bieżącej płynności	0,7	22,0	2,5	11,9	0,6
Wskaźnik wysokiej płynności	0,7	22,0	2,5	11,9	0,6
Wskaźnik podwyższonej płynności	0,7	21,8	2,5	5,1	0,0

Źródło: Obliczenia własne na podstawie sprawozdań finansowych Emitenta

W latach 2005-2006 wartości wskaźników płynności Emitenta kształtowały się powyżej poziomów uznawanych za optymalne. W 2006 r. ich wartości znacznie się zmniejszyły w stosunku do poprzedniego roku (w wyniku zwiększenia się zobowiązań krótkoterminowych o 1615%), ale nadal kształtowały się na wysokim poziomie.

Wskaźnik bieżącej płynności, który obrazuje zdolność Emitenta do obsługi krótkoterminowych zobowiązań z aktywów obrotowych, oraz wskaźnik wysokiej płynności, który pokazuje, w jakim stopniu Emitent jest w stanie pokryć swoje zobowiązania bieżące najbardziej płynnymi aktywami obrotowymi, kształtowały się na takich samych poziomach, gdyż Emitent nie wykazywał zapasów.

Wysokie wartości wskaźników płynności Emitenta w latach 2005-2006 wynikały ze znacznych inwestycji krótkoterminowych przy jednoczesnych niewielkich zobowiązaniach krótkoterminowych wynikających ze zmniejszenia skali działalności produkcyjno-handlowej. Wolne środki pieniężne Emitent przechowuje na rachunkach bankowych (waluta PLN).

Według stanu na koniec 2. kwartału 2007 r. wskaźniki płynności Emitenta kształtowały się poniżej poziomów uznawanych za optymalne. Zmniejszenie się wskaźników płynności wynika ze zwiększenia się poziomu zobowiązań krótkoterminowych (wzrost o 42,3% w stosunku do końca 2006 r.) przy jednoczesnym zmniejszeniu się poziomu inwestycji krótkoterminowych (zmniejszenie o 62,6% w stosunku do końca 2006 r.).

### 9.1.2.2 Ocena płynności Grupy Kapitałowej

Wskaźniki płynności Grupy Kapitałowej w latach 2004-2006 oraz w 2 kwartałach 2006 r. i w 2 kwartałach 2007 r.

Wskaźniki płynności	Stan na koniec okresu				
	1-2 kw. 2007	1-2 kw. 2006	2006	2005	2004
Wskaźnik bieżącej płynności	0,6	2,9	1,3	1,8	0,8
Wskaźnik wysokiej płynności	0,2	2,7	1,1	1,7	0,8
Wskaźnik podwyższonej płynności	0,05	2,6	0,9	0,6	0,1

Źródło: Obliczenia własne na podstawie skonsolidowanych sprawozdań finansowych Emitenta

Grupa Kapitałowa nie wykazuje problemów z płynnością finansową. W 2006 r. wartości wskaźników płynności kształtowały się na poziomach niższych w porównaniu z rokiem poprzednim (z wyjątkiem wskaźnika podwyższonej płynności, który się zwiększył).

Wskaźnik bieżącej płynności, który obrazuje zdolność Grupy Kapitałowej do obsługi krótkoterminowych zobowiązań z aktywów obrotowych, oraz wskaźnik wysokiej płynności, który pokazuje, w jakim stopniu Grupa jest w stanie pokryć swoje zobowiązania bieżące najbardziej płynnymi aktywami obrotowymi, w latach 2005-2006 kształtowały się na bezpiecznych poziomach. Wartość wskaźnika wysokiej płynności w 2005 r. kształtowała się powyżej poziomu uznawanego za optymalny, co wynikało z utrzymywania wysokiego stanu należności krótkoterminowych.

Wskaźnik podwyższonej płynności, który pokazuje, jaka jest zdolność Grupy Kapitałowej do pokrycia zobowiązań bieżących gotówką, w latach 2005-2006 kształtował się na bezpiecznym poziomie. Wzrost jego wartości w 2006 r. wynika głównie ze zwiększenia się poziomu inwestycji w krótkoterminowe aktywa finansowe.

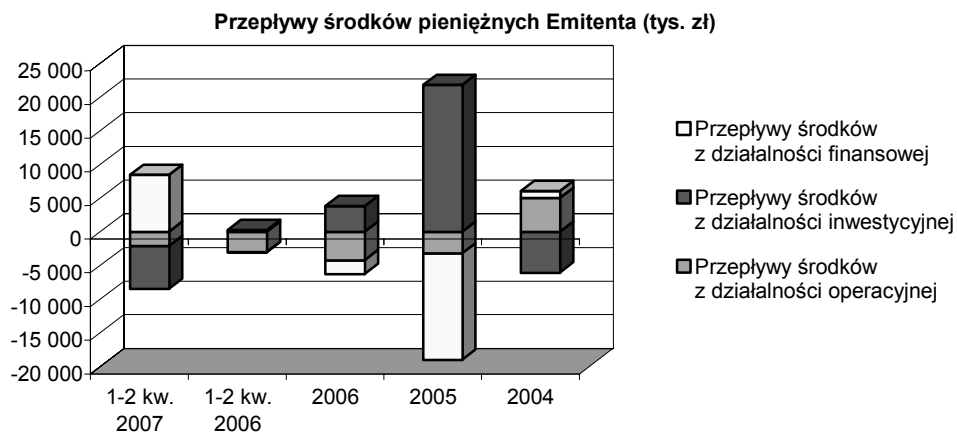
Według stanu na koniec 2. kwartału 2007 r. wskaźniki płynności Grupy Kapitałowej kształtowały się poniżej poziomów uznawanych za optymalne. Zmniejszenie się wskaźników płynności w głównym stopniu wynika ze zmniejszenia się poziomu aktywów obrotowych (zmniejszenie o 53,4% w stosunku do końca 2006 r.).

## 9.2 Wyjaśnienie źródeł i kwot oraz opis przepływów środków pieniężnych Emitenta i Grupy Kapitałowej

### 9.2.1 Wyjaśnienie źródeł i kwot oraz opis przepływów środków pieniężnych Emitenta

Przepływy środków pieniężnych Emitenta w latach 2004-2006 oraz w 2 kwartałach 2006 r. i w 2 kwartałach 2007 r.

Przepływy środków pieniężnych	Za okres (tys. zł)				
	1-2 kw. 2007	1-2 kw. 2006	2006	2005	2004
Przepływy środków z działalności operacyjnej	-2 114	-2 986	-4 235	-3 222	5 001
Przepływy środków z działalności inwestycyjnej	-6 367	221	3 782	21 780	-6 096
Przepływy środków z działalności finansowej	8 425	-73	-2 057	-15 776	1 017
<b>Razem przepływy pieniężne netto</b>	<b>-56</b>	<b>-2 838</b>	<b>-2 510</b>	<b>2 782</b>	<b>-78</b>
Środki pieniężne na początek okresu	444	2 954	2 954	172	250
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>388</b>	<b>115</b>	<b>444</b>	<b>2 954</b>	<b>172</b>



Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

Działalność operacyjna Emitenta w latach 2005-2006 generowała ujemne przepływy środków pieniężnych (odpowiednio -3.222 tys. zł, -4.235 tys. zł).

W tym samym okresie działalność finansowa Emitenta także miała ujemny wpływ na generowany poziom środków pieniężnych (odpowiednio -15.776 tys. zł, -2.057 tys. zł). Decydujący wpływ na poziom środków z tej działalności w 2005 r. miała spłata kredytów i pożyczek w wysokości 17.707 tys. zł, a w 2006 r. wypłata dywidendy na rzecz właścicieli w wysokości 1.654 tys. zł.

Jedynie działalność inwestycyjna Emitenta w latach 2005-2006 miała dodatni wpływ na generowany poziom środków pieniężnych (odpowiednio 21.780 tys. zł, 3.782 tys. zł). Głównym źródłem przepływów środków pieniężnych z tej działalności było zbycie/nabycie aktywów finansowych.

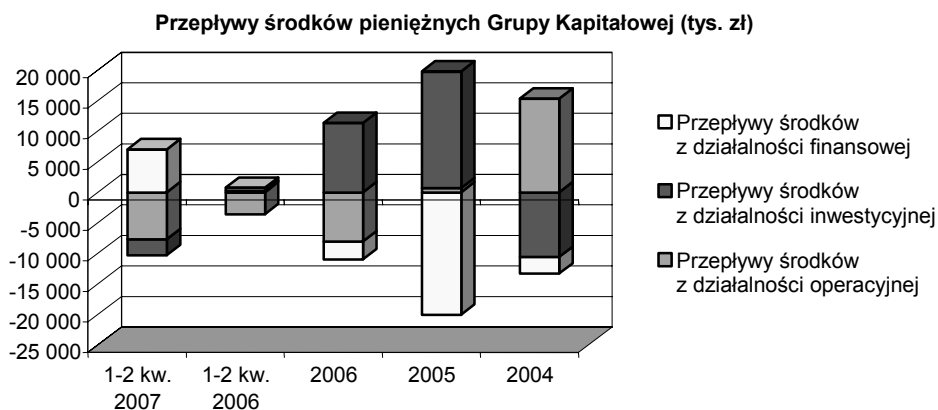
Stan środków pieniężnych Emitenta w 2006 r. zmniejszył się do poziomu 444 tys. zł (w 2005 r. wynosił 2.954 tys. zł).

W 2 kwartałach 2007 r. jedynie działalność finansowa Emitenta miała dodatni wpływ na generowany poziom środków pieniężnych (wynikało to ze zwiększenia poziomu kredytów o 8.429 tys. zł). Istotny wpływ na ujemny przepływ środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej miało poniesienie wydatków na inwestycje w nieruchomości w wysokości 8.999 tys. zł. Stan środków pieniężnych Emitenta na koniec 2. kwartału 2007 r. wyniósł 388 tys. zł.

### 9.2.2 Wyjaśnienie źródeł i kwot oraz opis przepływów środków pieniężnych Grupy Kapitałowej

Przepływy środków pieniężnych Grupy Kapitałowej w latach 2004-2006 oraz w 2 kwartałach 2006 r. i w 2 kwartałach 2007 r.

Przepływy środków pieniężnych	Za okres (tys. zł)				
	1-2 kw. 2007	1-2 kw. 2006	2006	2005	2004
Przeływy środków z działalności operacyjnej	-7 669	-3 577	-8 023	674	15 336
Przeływy środków z działalności inwestycyjnej	-2 618	287	11 365	19 119	-10 561
Przeływy środków z działalności finansowej	7 040	443	-2 939	-20 020	-2 744
<b>Razem przepływy pieniężne netto</b>	<b>-3 247</b>	<b>-2 847</b>	<b>403</b>	<b>-227</b>	<b>2 031</b>
Środki pieniężne na początek okresu	3 957	3 554	3 554	3 781	1 750
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>710</b>	<b>707</b>	<b>3 957</b>	<b>3 554</b>	<b>3 781</b>



Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta

Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej w 2006 r. wygenerowała ujemny przepływ środków pieniężnych (-8.023 tys. zł). W poprzednich latach w związku ze świadczeniem przez Grupę usług w zakresie transportu działalność ta była źródłem uzyskiwania środków pieniężnych.

Działalność finansowa Grupy Kapitałowej w latach 2005-2006 miała ujemny wpływ na generowany poziom środków pieniężnych (odpowiednio -20.021 tys. zł, -2.939 tys. zł). Decydujący wpływ na poziom środków z tej działalności w 2005 r. miała spłata kredytów i pożyczek w wysokości 20.880 tys. zł, a w 2006 r. wypłata dywidendy na rzecz właścicieli w wysokości 1.654 tys. zł.

Jedynie działalność inwestycyjna Grupy Kapitałowej w latach 2005-2006 miała dodatni wpływ na generowany poziom środków pieniężnych (odpowiednio 19.119 tys. zł, 11.365 tys. zł). Głównym źródłem przepływów środków pieniężnych z tej działalności było zbycie/nabycie aktywów finansowych.

Stan środków pieniężnych Grupy Kapitałowej w 2006 r. zwiększył się do poziomu 3 957 tys. zł (w 2005 r. wynosił 3.554 tys. zł).

W 2 kwartałach 2007 r. jedynie działalność finansowa miała dodatni wpływ na generowany poziom środków pieniężnych (wynikało to ze zwiększenia poziomu kredytów o 11.369 tys. zł). Istotny wpływ na ujemny przepływ środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej miało poniesienie wydatków na inwestycje w nieruchomości w wysokości 10.980 tys. zł. Stan środków pieniężnych Grupy na koniec 2 kwartału 2007 r. wyniósł 710 tys. zł.

Od zakończenia 1. kwartału 2007 r. do dnia zatwierdzenia Prospektu spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta podpisały umowy kredytowe na łączną kwotę do 41,2 mln zł. Szczegółowe informacje o zawartych umowach kredytowych zostały opisane w pkt 9.3 części III Prospektu. Środki z kredytów mają zostać wykorzystane na współfinansowanie realizowanych przez Emitenta projektów inwestycyjnych, które szczegółowo zostały opisane w pkt 7.1.3 części III Prospektu oraz w pkt 3.4 części IV Prospektu.

### **9.3 Informacje na temat potrzeb kredytowych oraz struktury finansowania Emitenta i Grupy Kapitałowej**

Potrzeby kredytowe Emitenta i Grupy Kapitałowej są determinowane wartością i harmonogramem realizowanych projektów inwestycyjnych. Dotychczasowa struktura finansowania Emitenta i Grupy opiera się głównie na środkach własnych.

Według stanu na koniec 2006 r. Emitent nie korzystał z kredytów bankowych i pożyczek. Według stanu na koniec 2. kwartału 2007 r. zadłużenie Emitenta z tytułu krótkoterminowych kredytów i pożyczek wyniosło 8.429 tys. zł. Zadłużenie Grupy Kapitałowej z tytułu kredytów i pożyczek na koniec 2006 r. wyniosło 13.107 tys. zł, a na koniec 2. kwartału 2007 r. zwiększyło się do 20.392 tys. zł.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego Prospektu spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta – Euroconstruction Sp. z o.o. – miała podpisaną umowę kredytową z DZ Bank Polska S.A. na kredyt obrotowy w limicie do 500 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2006 r. kredyt był wykorzystany w kwocie 124,7 tys. zł). Oprocentowanie kredytu wynosi 1M WIBOR+2,5% w skali roku. Termin spłaty kredytu przypada na 7 listopada 2007 r.

Kolejna spółka z Grupy Kapitałowej – PHC Sp. z o.o. – korzysta z pożyczki długoterminowej udzielonej przez p. Elżbietę Moritz (na dzień 31 grudnia 2006 r. zadłużenie z tytułu pożyczki wyniosło 12.982 tys. zł). Oprocentowanie pożyczki wynosi 3M WIBOR+1% w skali roku. Termin spłaty pożyczki przypada na 31 grudnia 2011 r.

W dniu 15 maja 2007 r. spółka zależna z Grupy Kapitałowej – TUP Property S.A. – zawarła umowę o kredyt pomostowy z BZ WBK S.A. Kwota kredytu wynosi do 14 mln zł. Kredyt zostanie wykorzystany w celach inwestycyjnych (współfinansowanie projektu Tarnowskie Góry oraz projektu Living Steel, które szczegółowo zostały opisane w pkt 7.1.3 części III Prospektu oraz w pkt 3.4 części IV Prospektu). Kredyt został udzielony do czasu podwyższenia kapitału zakładowego TUP Property S.A. w drodze emisji nowych akcji zaoferowanych jednemu akcjonariuszowi Kredytobiorcy – TUP S.A. Spłata kredytu nastąpi niezwłocznie po otrzymaniu przez Kredytobiorcę środków od TUP S.A., ale nie później niż 31 października 2007 r. Oprocentowanie kredytu wynosi 1M WIBOR+1,7% w skali roku. Kredytobiorca zapłaci Bankowi prowizję przygotowawczą w wysokości 0,3% kwoty udzielonego kredytu, tj. 42 tys. zł.

W dniu 16 lipca 2007 r. Emitent otrzymał informację od spółki zależnej TUP Property S.A. o zawarciu aneksu do umowy o kredyt pomostowy na cele inwestycyjne z dnia 15 maja 2007 r. udzielony przez BZ WBK S.A. Aneks zwiększa kwotę kredytu do sumy 24,2 mln zł. Kwota zwiększenia kredytu (10,2 mln zł) ma być przeznaczona na sfinansowanie części nabycia portfela nieruchomości od spółki Concorde Investissement S.A. (szczegółowy opis projektu Concorde znajduje się w pkt 7.1.3 części III Prospektu oraz w pkt 3.4 części IV Prospektu). W związku z podwyższeniem kwoty kredytu zmianie uległa wysokość prowizji przygotowawczej stanowiącej 0,3% kwoty udzielonego kredytu, która zostaje zwiększona do sumy 72,6 tys. zł.

W dniu 17 maja 2007 r. Emitent zawarł umowę o krótkoterminowy, odnawialny kredyt obrotowy z DZ Bank Polska S.A. Kwota kredytu wynosi do 15 mln zł. Spłata kredytu nastąpi do dnia 10 listopada 2007 r. Kredyt zostanie wykorzystany w celu sfinansowania projektów inwestycyjnych, w tym nabycia nieruchomości w Siewierzu (szczegółowy opis projektu Miasteczko Siewierz znajduje się w pkt 7.1.3 części III Prospektu oraz w pkt 3.4 części IV Prospektu). Oprocentowanie kredytu wynosi 1M WIBOR+1,50% w skali roku. Kredytobiorca zapłaci Bankowi prowizję przygotowawczą w wysokości 45 tys. zł.

Ponadto w dniu 17 maja 2007 r. spółka zależna z Grupy Kapitałowej – Euroconstruction Sp. z o.o. – zawarła umowę o kredyt długoterminowy, nieodnawialny z DZ Bank Polska S.A. Kwota kredytu wynosi do 2 mln zł. Spłata kredytu nastąpi do dnia 31 grudnia 2012 r. Kredyt zostanie wykorzystany na sfinansowanie zakupu maszyn do produkcji konstrukcji z aluminium. Kredytobiorca może



wykorzystywać limit kredytu w formie transz o minimalnej wartości 100 tys. zł. Oprocentowanie kredytu wynosi 1M WIBOR+1,80% w skali roku. Kredytobiorca zapłaci Bankowi prowizję przygotowawczą w wysokości 12,5 tys. zł.

Stawki bazowe kredytów i pożyczek oparte są na bieżącym koszcie pieniądza na rynku międzybankowym WIBOR. Zarząd Emitenta uważa, że ryzyko wynikające ze zmiany WIBOR jest nieistotne z punktu widzenia wyniku finansowego Grupy Kapitałowej TUP S.A.

Według stanu na koniec 2006 r. Emitent udzielił swoim spółkom zależnym pożyczki na ich bieżące potrzeby w łącznej kwocie 17.494 tys. zł.

	Euroconstruction Sp. z o.o.	Modena S.A.	System SL Sp. z o.o.	Data Logistic Sp. z o.o.	TUP Property Sp. z o.o.	Razem
<b>Należność na dzień bilansowy</b>	<b>1 928</b>	<b>279</b>	<b>191</b>	<b>424</b>	<b>14 673</b>	<b>17 494</b>
W tym: część krótkoterminowa wg harmonogramu	277	279	0	424	3 243	4 223
Stopa odsetkowa	WIBOR 3M+1,00% marży	WIBOR 3M+1,00% marży	WIBOR 1Y+1,00% marży	WIBOR 3M+1,00% marży	WIBOR 3M+1,00% marży	
Harmonogram płatności odsetek	płatne wraz z ratą kapitału (na koniec każdego miesiąca); płatne jednorazowo 2008.12.31 wraz z kapitałem	płatne jednorazowo 2007.12.31 wraz z kapitałem	płatne jednorazowo 2009.12.31 wraz z kapitałem	płatne jednorazowo 2007.12.31 wraz z kapitałem	płatne jednorazowo 2007.12.31 wraz z kapitałem; odsetki płatne co 3 miesiące, kapitał na koniec	
Data zakończenia umów	2008.12.31	2007.12.31	2009.12.31	2007.12.31	2007.12.31 2011.06.30	

Źródło: Emitent

Od początku 2007 r. do dnia zatwierdzenia Prospektu TUP S.A. udzielił następujących pożyczek spółkom zależnym:

- pożyczka w wysokości 1.000 tys. zł dla TUP Property S.A. (oprocentowanie 3M WIBOR + 1%, spłata odsetek i kapitału 31.12.2007 r.),
- pożyczka w wysokości 500 tys. zł dla TUP Property S.A. (oprocentowanie 3M WIBOR + 1%, spłata odsetek i kapitału 31.12.2007 r.),
- pożyczka w wysokości 300 tys. zł dla Euroconstruction Sp. z o.o. (oprocentowanie 3M WIBOR + 1%, spłata odsetek i kapitału 31.12.2008 r.),
- pożyczka w wysokości 1.800 tys. zł dla PHC Sp. z o.o. (oprocentowanie 3M WIBOR + 1%, spłata odsetek miesięcznie, spłata kapitału 31.12.2008 r.),
- pożyczka w wysokości 450 tys. zł dla PHC Sp. z o.o. (oprocentowanie 3M WIBOR + 1%, spłata odsetek miesięcznie, spłata kapitału 31.12.2008 r.),
- pożyczka w wysokości 500 tys. zł dla TUP Property S.A. (oprocentowanie 3M WIBOR + 1%, spłata odsetek i kapitału 31.12.2009 r.),
- pożyczka w wysokości 1.200 tys. zł dla TUP Property S.A. (oprocentowanie 1M WIBOR RB + 2,5%, spłata odsetek kwartalnie, spłata kapitału do 31.12.2009 r.).

Potrzeby związane z finansowaniem Emitenta są pochodną realizowanych projektów inwestycyjnych. Liczba projektów inwestycyjnych, które będą zainteresowaniem Emitenta, jest pochodną bardzo wielu czynników. Nakłady inwestycyjne na okres 2007-2009 Emitent szacuje na poziomie około 300 mln zł (szczegółowy opis realizowanych i planowanych projektów inwestycyjnych znajduje się w pkt 7.1.3 części III Prospektu oraz w pkt 3.4 części IV Prospektu). Wartość inwestycji może ulec zwiększeniu, jeżeli pojawią się nowe, atrakcyjne projekty inwestycyjne. Projekty te zostaną sfinansowane środkami z emisji akcji, środkami własnymi Emitenta oraz środkami z kredytów bankowych.

W analizowanych okresach środki własne, linia kredytowa w banku, pożyczka oraz regularne wpływy należności od kontrahentów pozwalały na płynne regulowanie bieżących zobowiązań spółek Grupy Kapitałowej Emitenta.

#### 9.4 Informacje na temat jakichkolwiek ograniczeń w wykorzystywaniu zasobów kapitałowych, które miały lub mogłyby mieć bezpośrednio lub pośrednio istotny wpływ na działalność operacyjną Emitenta i Grupy Kapitałowej

W ocenie Emitenta nie występują jakiegokolwiek ograniczenia w wykorzystywaniu zasobów kapitałowych, które miały lub mogłyby mieć bezpośrednio lub pośrednio istotny wpływ na działalność operacyjną Emitenta i Grupy Kapitałowej.

## 9.5 Informacje dotyczące przewidywanych źródeł funduszy potrzebnych do zrealizowania zobowiązań przedstawionych w pozycjach 4.2.3 i 7.1

W opinii Zarządu obecnie realizowane inwestycje przedstawione w punkcie 4.2.3 i 7.1 będą finansowane ze środków własnych, kredytu bankowego oraz wpływów z emisji akcji.

## 10 Badania i rozwój, patenty i licencje

### 10.1 Opis strategii badawczo-rozwojowej Emitenta za poprzednie 3 lata wraz z kwotami wydatkowanymi na działania badawczo-rozwojowe sponsorowane przez Emitenta

Decyzją strategiczną Emitenta była zmiana profilu działania ze spółki logistycznej w spółkę prowadzącą działalność w obszarze inwestycji. Nowa strategia rozwoju została pomyślnie wdrożona w ciągu ostatnich 3 lat działalności.

### 10.2 Patenty, licencje, znaki towarowe Emitenta i Grupy Kapitałowej

W ocenie Emitenta nie posiada on żadnych patentów, licencji ani znaków towarowych, które mogłyby mieć istotne znaczenie dla prowadzonej przez niego działalności.

Spółki należące do Grupy Kapitałowej Emitenta nie posiadają żadnych patentów, licencji ani znaków towarowych, które mogłyby mieć istotne znaczenie dla działalności prowadzonej przez Emitenta, z wyjątkiem Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.), która posiada prawa z tytułu rejestracji następujących istotnych znaków towarowych:

- znaku towarowego słowno-graficznego: „Modena” w kolorach: granatowym i kremowym, ujawnionego we właściwym rejestrze Polskiego Urzędu Patentowego pod numerem 133988,
- znaku towarowego słowno-graficznego: „Modena” w kolorach: kremowym i granatowym, ujawnionego we właściwym rejestrze Polskiego Urzędu Patentowego pod numerem 144671,
- znaku towarowego słownego: „Modena”, ujawnionego we właściwym rejestrze Polskiego Urzędu Patentowego pod numerem 116564. Jednocześnie odnośnie do tego znaku udzielone zostało prawo ochronne z rejestracji międzynarodowej. Ochrona została udzielona przez Międzynarodową Organizację Własności Intelektualnej WIPO z siedzibą w Genewie na okres 10 lat liczony od daty zgłoszenia (ochrona wygasa z dniem 7 lipca 2010 r.).

Na wskazane powyżej znaki towarowe Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) udzieliła Roda Sp. z o.o. na mocy umowy z dnia 1 września 2006 r. licencji wyłącznej obejmującej prawo korzystania z nich na wszystkich znanych polach eksploatacji jedynie dla celów związanych z działalnością gospodarczą Roda Sp. z o.o., w tym w celu oznaczania tymi znakami produktów pochodzących od Roda Sp. z o.o. i przez nią lub na jej zlecenie wprowadzanych do obrotu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Zgodnie z oświadczeniem Emitenta TUP S.A. oraz spółki należące do jego Grupy Kapitałowej posiadają wymagane licencje na wszystkie użytkowane przez siebie programy komputerowe.

## 11 Informacje o tendencjach

### 11.1 Występujące tendencje w produkcji, sprzedaży i zapasach oraz kosztach i cenach sprzedaży

Skala działalności Emitenta wynika z liczby realizowanych projektów inwestycyjnych. W oparciu o środki własne, wpływy z emisji akcji oraz, w ograniczonym zakresie, kredyt bankowy Emitent zamierza istotnie zwiększyć skalę działania, a w szczególności ilość projektów inwestycyjnych realizowanych równolegle.

W ramach realizacji projektów inwestycyjnych (opisanych szczegółowo w pkt 7.1.3) dynamicznie będą również rozwijane działające w ramach Grupy podmioty produkcyjne i usługowe: Roda, Euroconstruction, Data Logistics, których rozwój będzie oznaczał szybki wzrost przychodów, kosztów oraz będzie mieć wpływ na wielkość kapitału obrotowego. Planowana budowa portfela nieruchomości spowoduje natomiast zasadniczy wzrost przychodów ze sprzedaży Grupy TUP.

Udział Grupy TUP w pozostałych projektach inwestycyjnych związanych np. z nabyciem nieruchomości nie spowoduje długofalowego wzrostu poziomu sprzedaży, kosztów lub zapasów Grupy, będzie się natomiast wiązać z incydentalnym pojawianiem się znacznego wyniku w momencie realizacji zysków z inwestycji (np. sprzedaży nieruchomości).

## 11.2 Informacje na temat znanych tendencji, niepewnych elementów, żądań, zobowiązań lub zdarzeń, które wedle wszelkiego prawdopodobieństwa mogą mieć wpływ na perspektywy Emitenta

Do najważniejszych tendencji mogących mieć wpływ na prowadzoną i planowaną działalnością Emitenta można zaliczyć:

- spodziewane uproszczenie i zwiększenie przejrzystości prawa budowlanego oraz skrócenie czasu trwania procedur administracyjnych związanych z nieruchomościami/budownictwem, co skróci czas realizacji projektów inwestycyjnych mających związek z nieruchomościami i zmniejszy ich ryzyko,
- przeprowadzenie reprivatyzacji, co znacząco zwiększy podaż atrakcyjnych nieruchomości i zwiększy możliwość przeprowadzenia atrakcyjnych projektów,
- dynamiczne zwiększanie się liczby podmiotów aktywnych w obszarze nieruchomości (działalności developerskiej), co może wpłynąć na zmniejszenie stopy zwrotu z inwestycji w przyszłości (konieczność konkurencji o inwestycje),
- zmniejszania się ilości firm powstałych przed 1990 rokiem i funkcjonujących w sposób niezmienny, które posiadają największy potencjał restrukturyzacyjny, co oznacza zmniejszanie się bazy projektowej dla Emitenta w jednej z jego zasadniczych sfer działalności.

## 12 Prognozy wyników lub wyniki szacunkowe

### 12.1 Założenia do prognoz wyników finansowych Grupy Kapitałowej Emitenta

Prognozę wyników Grupy Kapitałowej oparto na zatwierdzonych przez Zarząd Emitenta planach finansowych na rok 2007, które zostały przygotowane przez Zarządy jednostek zależnych.

Plany te zostały opracowane w oparciu o historyczne analizy wyników z uwzględnieniem zjawisk:

- sezonowości,
- historycznego kształtowania się przychodów i kosztów, ze szczególnym uwzględnieniem kosztów działalności operacyjnej,
- planowanego wzrostu zdolności produkcyjnej w zakładach produkcyjnych,
- założeń dotyczących czynników makroekonomicznych dotyczących spodziewanego PKB, inflacji, stopy bezrobocia oraz koniunktury gospodarczej w budownictwie.

W specyfice działalności Grupy Kapitałowej czynniki makroekonomiczne, tj.: poziom inflacji, PKB, stopa bezrobocia czy prognozowane kursy walut, mają drugorzędne znaczenie w sporządzaniu prognoz. Wyższy poziom istotności prezentują sezonowość, historyczne kształtowanie się przychodów i kosztów (szczególnie koszty działalności operacyjnej) oraz planowany wzrost zdolności produkcyjnej odpowiednio o 43% w Euroconstruction i 10% w Rodzie, które uwzględniono w sporządzaniu prognozy na 2007 rok.

Do sporządzenia prognozy przyjęto następujące kluczowe założenia:

Założenie	Wynik finansowy
Zrealizowanie przez TUP Property SA działań przygotowawczych zakończonych uzyskaniem warunków zabudowy i zagospodarowania, co umożliwi rozpoczęcie inwestycji przez nowopowołaną spółkę celową na terenach po byłych zakładach Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej ZPO Modena S.A.) w Poznaniu oraz realizację warunkowej przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów.	+37,1 mln zł
Zrealizowanie przez PHC Sp. z o.o. podłączenia do odprowadzania ścieków na osiedlu „Owocowa Kobiątka” położonym w Kobiątce k. Warszawy oraz sprzedaż pozostałych 14 domów w zabudowie szeregowej na tym osiedlu (w czerwcu 2007 r. podłączono osiedle do odprowadzania ścieków).	+ 2,7 mln zł
Wprowadzenie nowego produktu na rynek usług pod nazwą „Moje Biuro” oraz powiększenie tej sieci do 6 punktów zlokalizowanych w 3 miastach: Krakowie, Warszawie i Poznaniu.	- 1,2 mln zł
Dokończenie działań restrukturyzacyjnych oraz planu inwestycyjnego w spółce Euroconstruction Sp. z o.o., co umożliwi zwiększenie przychodów o 43% oraz zwiększenie rentowności o ponad 50% w stosunku do roku poprzedzającego.	- 1,2 mln zł
Koszty utrzymania nieruchomości i koszty administracyjne jednostek Grupy.	- 5,8 mln zł
Obciążenia nieoperacyjne: podatek odroczonej, odpisanie wartości firmy.	- 3,6 mln
Razem	28,0 mln zł

## 12.2 Prognozy Grupy Kapitałowej Emitenta

Sporządzona przez Zarząd Emitenta i podana do publicznej wiadomości w dniu 02.04.2007 (Raport Bieżący nr 23/2007) prognoza zysku netto Grupy Kapitałowej zakłada osiągnięcie w 2007 roku zysku netto na poziomie 28.000 tys. zł.

Prognozy wybranych wyników finansowych Grupy Kapitałowej Emitenta (w tys. zł)

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Rok 2007 prognoza</b>
Przychody netto ze sprzedaży	<b>75 329</b>
Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)	<b>35 177</b>
EBIT jako % przychodów	46,69%
Wynik na działalności operacyjnej powiększony o amortyzację (EBITDA)	<b>36 340</b>
EBITDA jako % przychodów	48,24%
Zysk netto	<b>28 000</b>
Zysk netto jako % przychodów	37,17%

Źródło: Emitent

W dniu 30.09.2005 roku Zarząd Emitenta przekazał prognozę jednostkowego zysku netto TUP S.A. na 2005 rok na poziomie 17.000 tys. zł. W dniu 23.03.2006 roku Zarząd Emitenta przekazał korektę prognozy jednostkowego zysku netto TUP S.A. na 2005 rok do poziomu 21.500 tys. zł.

W raporcie rocznym za 2005 rok Emitent wykazał jednostkowy zysk netto w wysokości 21 643 tys. zł.

W dniu 28.12.2005 roku Zarząd Emitenta przekazał prognozę skonsolidowanych przychodów GK TUP S.A. na 2006 rok na poziomie 34.300 tys. zł i prognozę skonsolidowanego zysku netto GK TUP S.A. na poziomie 8.000 tys. zł. W dniu 14.02.2007 roku Zarząd Emitenta przekazał korektę prognozy na 2006 rok. Nowa prognoza skonsolidowanego zysku netto GK TUP S.A. wynosiła 12.376 tys. zł. Nowa prognoza skonsolidowanych przychodów GK TUP S.A. wynosiła 12.688 tys. zł i wynikała ze zmiany prezentacji przychodów ze sprzedaży udziałów w CJ International Ltd. Sp. z o.o. na przychody finansowe.

W raporcie rocznym skonsolidowanym GK TUP S.A. za 2006 rok przychody wynosiły 12.726 tys. zł, a zysk netto 12.835 tys. zł.

Wszystkie publikowane dotychczas prognozy zysku Emitenta były korygowane w górę.

## 12.3 Opinia biegłego rewidenta ze sprawdzenia wybranych elementów prognozowanych informacji finansowych

### Dla Akcjonariuszy, Rady Nadzorczej i Zarządu TUP Spółka Akcyjna

Przeprowadziliśmy prace poświadczające, których przedmiotem były prognozy wyników Grupy Kapitałowej TUP Spółka Akcyjna z siedzibą jednostki dominującej w Warszawie przy ul. Zielnej 37, za okres 01.01-31.12.2007, obejmujące:

- przychody netto ze sprzedaży w wysokości 75.329 tys. zł,
- zysk brutto ze sprzedaży w wysokości 42.435 tys. zł,
- zysk na działalności operacyjnej (EBIT) w wysokości 35.177 tys. zł
- zysk na działalności operacyjnej powiększony o amortyzację (EBITDA) w wysokości 36.340 tys. zł,
- zysk brutto w wysokości 31.643 tys. zł,
- zysk netto w wysokości 28.000 tys. zł.

Prognoza wyników oraz istotne założenia leżące u jej podstawy zamieszczone zostały w punkcie 12 części III Prospektu Emisyjnego sporządzonego przez Emitenta.

Za sporządzenie prognozy wyników, w tym założeń do niej, odpowiada wyłącznie Zarząd Spółki. Naszym zadaniem było na podstawie przeprowadzonych przez nas prac wyrażenie wniosku o tej prognozie wyników.

Prace przeprowadziliśmy zgodnie z normą nr 5 wykonywania zawodu biegłego rewidenta „Zasady postępowania podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych w zakresie badania sprawozdań finansowych i innych usług poświadczających, wykonywanych przez biegłych rewidentów” wydaną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów oraz Międzynarodowym Standardem Usług Atestacyjnych nr 3000 „Usługi atestacyjne inne niż badania i przeglądy historycznych informacji finansowych” wydanym przez Międzynarodowe Stowarzyszenie Księgowych („IFAC”). Prace te obejmowały rozważenie, czy prognoza wyników została prawidłowo ustalona w oparciu o ujawnione założenia, spójnie z zasadami rachunkowości przyjętymi przez Emitenta.

Nasze prace zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby zgromadzić informacje i wyjaśnienia uznane przez nas za niezbędne dla uzyskania wystarczającej pewności, że prognoza wyników została na podstawie podanych założeń prawidłowo sporządzona oraz że zastosowane zasady rachunkowości są spójne z zasadami rachunkowości przedstawionymi we wprowadzeniu do sporządzonego przez Emitenta i zamieszczonego w Prospekcie Emisyjnym skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Emitenta za okres 01.01-31.12.2006.

Ponieważ prognoza wyników i założenia, na których jest ona oparta, odnoszą się do przyszłości i z tej przyczyny mogą podlegać wpływowi nieprzewidzianych zdarzeń, nie wypowiadamy się co do tego, czy rzeczywiste wyniki będą odpowiadały tym, które przedstawiono w prognozie, oraz czy różnice będą istotne.

Naszym zdaniem prognoza wyników została prawidłowo opracowana na podstawie założeń wskazanych w dokumencie rejestracyjnym, zaś zastosowane zasady rachunkowości są spójne z zasadami (polityką) rachunkowości przedstawionymi w notach do sporządzonego przez Emitenta sprawozdania finansowego za okres kończący się dnia 31 grudnia 2006 roku zamieszczonego w dokumencie rejestracyjnym.

Niniejszy raport sporządzono zgodnie z wymogami Rozporządzenia Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 roku wykonującego dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam (Dz.Urz. UE L 149 z 30.4.2004 r.) i wydajemy go w celu spełnienia tego obowiązku.

Maciej Czapiewski  
Biegły rewident  
Numer ewidencyjny 10326/7604

Dariusz Sarnowski  
Prezes Zarządu  
Biegły rewident  
Numer ewidencyjny 10200/7527

**SARNOWSKI & WIŚNIEWSKI**  
**Spółka Audytorska Sp. z o.o.**  
**61-478 Poznań, ul. Bluszczowa 7**  
Podmiot uprawniony do badania  
sprawozdań finansowych wpisany na listę podmiotów  
uprawnionych prowadzoną przez KIBR,  
pod numerem ewidencyjnym 2917

Poznań, 15 maja 2007 roku

#### 12.4 Oświadczenie na temat aktualności innych opublikowanych prognoz finansowych

Spółka nie publikowała innych prognoz finansowych poza wymienionymi w pkt 12.1 i 12.2.

### 13 Organy administracyjne, zarządzające i nadzorcze oraz osoby zarządzające wyższego szczebla

#### 13.1 Imiona i nazwiska, adresy miejsca pracy w ramach Emitenta, członków Zarządu i Rady Nadzorczej oraz osób zajmujących stanowiska kierownicze wyższego szczebla, które mają znaczenie dla stwierdzenia, że Emitent posiada stosowną wiedzę i doświadczenie do zarządzania swoją działalnością

##### 13.1.1 Zarząd Emitenta

W skład Zarządu Emitenta wchodzi pan Robert Jacek Moritz – Prezes Zarządu, powołany uchwałą Rady Nadzorczej numer 01/2005 z dnia 9 lutego 2005 r. Prezes Zarządu wykonuje pracę w siedzibie Spółki w Warszawie, przy ul. Zielnej 37.

Pan Robert Jacek Moritz jest synem pana Lesława Aleksandra Moritza – Przewodniczącego Rady Nadzorczej TUP S.A. Między panem Robertem Jackiem Moritzem a pozostałymi członkami Rady Nadzorczej nie występują powiązania rodzinne.

Pan Robert Jacek Moritz studiował w Instytucie Transportu Politechniki Warszawskiej. W latach 1988-1989 pracował jako kierownik agencji UPS w firmie Przedsiębiorstwo Produkcji Rynkowej i Eksportowej Servisco, a następnie od 1989 r. do 1991 r. pełnił funkcję dyrektora zarządzającego i prokurenta tej firmy. W okresie od roku 1991 do 2003 pan Robert Jacek Moritz był udziałowcem i prezesem zarządu Robert J. Moritz & Co. Forwarding (następnie Hellmann Moritz International Forwarders, obecnie – Hellmann Worldwide Logistics Poland) Sp. z o.o. Pan Robert Jacek Moritz jest ponadto członkiem założycielem Stowarzyszenia Pro-Logistyka.

W ciągu poprzednich 5 lat pan Robert Jacek Moritz pełnił funkcję członka rady nadzorczej spółek zależnych Emitenta – CJ International Sp. z o.o. (2005-2006) oraz TUP Property S.A. (2006-2007, przy czym od października 2006 r. był delegowany do pełnienia funkcji prezesa zarządu), a także funkcję prezesa zarządu Hellmann Moritz International Forwarders Sp. z o.o. (1991-2003) oraz wiceprezesa, a następnie prezesa zarządu Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) (2005-2007). W chwili obecnej pełni funkcję prezesa zarządu spółki United Distributors Sp. z o.o. (od 1990 r.), a także prezesa zarządu następujących spółek zależnych Emitenta: Euroconstruction Sp. z o.o. (od 2005 r.), Data Logistics Sp. z o.o. (od 2006 r.), PHC Sp. z o.o. (od 2006 r.), TUP Property S.A. (od 2007 r.), Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Drogowych S.A. w upadłości (od 2007 r.) oraz Tanis Investments Sp. z o.o., będącej spółką zależną TUP Property S.A. (od 2007 r.). Pan Robert Jacek Moritz jest również likwidatorem spółki Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) (od 2007 r.).

W ciągu poprzednich 5 lat pan Robert Jacek Moritz był udziałowcem spółki Hellmann Moritz International Forwarders Sp. z o.o. W chwili obecnej jest jedynym wspólnikiem spółki United Distributors Sp. z o.o., a ponadto posiada 78.636 akcji Emitenta oraz niewielkie pakiety akcji spółek publicznych.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem, pan Robert Jacek Moritz nie wykonuje poza Emitentem działalności, która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta. United Distributors Sp. z o.o., w której pan Robert Jacek Moritz jest jedynym wspólnikiem, nie stanowi konkurencji dla Emitenta z uwagi na zakres działalności spółki, jakim jest produkcja filmowa i wynajem nieruchomości mieszkaniowych oraz ze względu na małą skalę prowadzonej działalności (przychody ze sprzedaży w 2006 roku wyniosły 73.533,00 zł).

W przypadku osoby pana Roberta Jacka Moritza nie występuje żaden konflikt interesów pomiędzy obowiązkami wobec Emitenta a prywatnymi interesami lub innymi obowiązkami.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem, w okresie poprzednich 5 lat w stosunku do pana Roberta Jacka Moritza nie orzeczono żadnych wyroków związanych z przestępstwami oszustwa. W okresie poprzednich 5 lat nie miały miejsce przypadki upadłości, zarządu komisarycznego ani likwidacji w odniesieniu do podmiotów, w których pan Robert Jacek Moritz pełnił funkcje członka organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych, a także w których był on osobą zarządzającą wyższego szczebla, z wyjątkiem:

- postępowania upadłościowego spółki Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Drogowych S.A. w upadłości. Postępowanie upadłościowe tej spółki opisane zostało w punkcie 19.5 Prospektu. Pan Robert Jacek Moritz na stanowisko prezesa zarządu spółki powołany został w dniu 10 sierpnia 2007 r.,
- likwidacji spółki Kraszewskiego 21 S.A. (dawniej Modena S.A.). Likwidacja spółki Kraszewskiego 21 S.A. opisana została w punkcie 4.1 Prospektu.

W stosunku do pana Roberta Jacka Moritza nie wystosowano oficjalnych oskarżeń publicznych lub sankcji ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych). Pan Robert Jacek Moritz nie otrzymał nigdy sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta ani też w okresie poprzednich 5 lat nie otrzymał zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta.

### 13.1.2 Rada Nadzorcza Emitenta

W skład Rady Nadzorczej Emitenta wchodzi: Lesław Moritz jako Przewodniczący Rady Nadzorczej oraz członkowie: Andrzej Łyko, Wojciech Babicki, Zenon Plichciński, Michał Radziwiłł. Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej Emitenta wykonują swe obowiązki wynikające z pełnionej funkcji w siedzibie Spółki w Warszawie, przy ul. Zielnej 37.

Pan Lesław Aleksander Moritz został powołany do Rady Nadzorczej uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 7 z dnia 30 czerwca 2003 r.

Pan Lesław Aleksander Moritz jest ojcem pana Roberta Jacka Moritza – Prezesa Zarządu TUP S.A. Między panem Lesławem Aleksandrem Moritzem a pozostałymi członkami Rady Nadzorczej nie występują powiązania rodzinne.

Pan Lesław Aleksander Moritz studiował na Wydziale Samochodów i Ciągników Politechniki Warszawskiej oraz Wydziale Prawa Uniwersytetu Warszawskiego. W latach 1966-67 pracował w biurze podróży TOURPOL w Paryżu. W latach od 1967 do 1979 zdobywał doświadczenie w USA, między innymi pracując w Centrum Rozwoju General Motors (GM Technical Center) w Warren, Michigan i w departamencie eksportu Chrysler Motor Corporation w Detroit. W latach 1979-93 był właścicielem i dyrektorem zarządzającym firmy Przedsiębiorstwo Produkcji Rynkowej i Eksportowej Servisco, a w latach 1994-2002 pełnił funkcję prezesa zarządu spółki Servisco Sp. z o.o. (działającej obecnie pod firmą DHL). W latach 2002-2005 pełnił funkcję prezesa zarządu PHC Sp. z o.o. Pan Lesław Moritz pełni funkcję przewodniczącego Rady Nadzorczej TUP S.A. od czerwca 2003 r.

W ciągu poprzednich 5 lat pan Lesław Aleksander Moritz pełnił funkcję prezesa zarządu Servisco Sp. z o.o. (1994-2002), prezesa zarządu PHC Sp. z o.o. (2002-2005) oraz członka rady nadzorczej CJ International Sp. z o.o. (2004-2005). W chwili obecnej pełni funkcję przewodniczącego w radach nadzorczych spółek zależnych Emitenta: Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) (od 2006 r.), TUP Property S.A. (od 2006 r.), a także członka rady nadzorczej spółki Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Drogowych S.A. w upadłości.

W ciągu poprzednich 5 lat pan Lesław Aleksander Moritz był współnikiem w spółkach: Servisco Sp. z o.o. oraz Modena Development Sp. z o.o. W chwili obecnej jest on współnikiem spółki Central European Entertainment Sp. z o.o. oraz Eurocentrum Sp. z o.o., a także posiadaczem 938.888 akcji Emitenta, posiadaczem akcji Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) oraz niewielkich pakietów akcji spółek publicznych.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem, pan Lesław Aleksander Moritz nie wykonuje poza Emitentem działalności, która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta. W przypadku jego osoby nie występuje żaden konflikt interesów pomiędzy obowiązkami wobec Emitenta a prywatnymi interesami lub innymi obowiązkami.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem, w okresie poprzednich 5 lat w stosunku do pana Lesława Aleksandra Moritza nie orzeczono żadnych wyroków związanych z przestępstwami oszustwa. W okresie poprzednich 5 lat nie miały miejsca przypadki upadłości, zarządu komisarycznego ani likwidacji w odniesieniu do podmiotów, w których pan Lesław Aleksander Moritz pełnił funkcję członka organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych, a także w których był on osobą zarządzającą wyższego szczebla, z wyjątkiem:

- postępowania upadłościowego spółki Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Drogowych S.A. w upadłości. Postępowanie upadłościowe tej spółki opisane zostało w punkcie 19.5 Prospektu. Pan Lesław Aleksander Moritz na stanowisko członka rady nadzorczej spółki powołany został w dniu 10 sierpnia 2007 r.,
- likwidacji spółki Kraszewskiego 21 S.A. (dawniej Modena S.A.). Likwidacja spółki Kraszewskiego 21 S.A. opisana została w punkcie 4.1 Prospektu.

W stosunku do pana Lesława Aleksandra Moritza nie wystosowano oficjalnych oskarżeń publicznych lub sankcji ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych). Pan Lesław Aleksander Moritz nie otrzymał nigdy sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta ani też w okresie poprzednich 5 lat nie otrzymał zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta.

Pan Andrzej Tomasz Łyko został powołany do Rady Nadzorczej uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 7 z dnia 30 czerwca 2003 r.

Pomiędzy panem Andrzejem Tomaszem Łyko a Prezesem Zarządu oraz innymi członkami Rady Nadzorczej nie występują powiązania rodzinne.

Pan Andrzej Tomasz Łyko ma wykształcenie wyższe ekonomiczne, jest absolwentem Wyższej Szkoły Ekonomicznej w Poznaniu, ukończył również studia Executive MBA (Master of Business Administration) w Wielkopolskiej Szkole Biznesu przy Akademii Ekonomicznej w Poznaniu oraz Nottingham Trent University (Wielka Brytania). W latach 1971-1972 pracował jako handlowiec w Biurze Eksportu Fabryki Obrabiarek RAFAMET z siedzibą w Kuźni Raciborskiej, a następnie od 1973 r. do 1976 r. – w Zakładach Przemysłu Metalowego H. Cegielski w Poznaniu, Biuro Handlu Zagranicznego, jako handlowiec oraz samodzielny handlowiec. W latach 1976-1977 pan Andrzej Tomasz Łyko był zatrudniony jako specjalista ds. handlowych w Przedsiębiorstwie

Bekadex-Spomasz z siedzibą w Poznaniu. Następnie od 1977 r. do 1990 r. pracował w Zakładach Przemysłu Metalowego H. Cegielski w Poznaniu, Biuro Handlu Zagranicznego, początkowo jako samodzielny handlowiec oraz specjalista ds. licencji. Od 1980 r. był kierownikiem Działu Eksportu Części Zamiennych do Silników Okrętowych, a od 1981 r. do 1990 r. dyrektorem ds. sprzedaży oraz dyrektorem Biura Handlu Zagranicznego tych zakładów. W latach 1990-1991 pracował jako dyrektor Zakładu Marketingu oraz dyrektor Biura Handlu Zagranicznego w firmie Drewbud-Nord z siedzibą w Poznaniu, natomiast od 1991 r. do 1992 r. jako dyrektor przedstawicielstwa w Polsce duńskiej spółki Market A/S. Następnie w latach 1992-1993 r. pan Andrzej Tomasz Łyko pełnił funkcję dyrektora w firmie Hurtimex Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, zajmującej się działalnością zarządczą na rzecz firmy Przedsiębiorstwo Produkcji Rynkowej i Eksportowej Servisco, zaś w latach 1993-1994 był prezesem zarządu spółki System Przesyłek Ekspresowych Servisco Sp. z o.o. (działającej obecnie pod firmą Gerlach Sp. z o.o.). Od 1994 r. do 2003 r. pełnił funkcję prezesa zarządu Sulzer Chemtech Polska Sp. z o.o. W latach 1997-2001 był członkiem rady nadzorczej Servisco Sp. z o.o.

W ciągu poprzednich 5 lat pan Andrzej Tomasz Łyko był prezesem zarządu Sulzer Chemtech Polska Sp. z o.o. (1994-2003), a także członkiem rady nadzorczej Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) (2004 r.), członkiem rady nadzorczej CJ International Sp. z o.o. (2004-2005) oraz prezesem zarządu Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) (2004-2006). W chwili obecnej pełni on funkcje prezesa zarządu Euro Centrum Sp. z o.o. (od 2005 r.), członka rady nadzorczej Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) (od 2006 r.) oraz członka rady nadzorczej spółki Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Drogowych S.A. w upadłości (od 2007 r.).

W ciągu poprzednich 5 lat pan Andrzej Tomasz Łyko nie był wspólnikiem żadnej spółki kapitałowej ani osobowej.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem, pan Andrzej Tomasz Łyko nie wykonuje poza Emitentem działalności, która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta. W przypadku jego osoby nie występuje żaden konflikt interesów pomiędzy obowiązkami wobec Emitenta a prywatnymi interesami lub innymi obowiązkami.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem, w okresie poprzednich 5 lat w stosunku do pana Andrzeja Tomasza Łyko nie orzeczono żadnych wyroków związanych z przestępstwami oszustwa. W okresie poprzednich 5 lat nie miały miejsca przypadki upadłości, zarządu komisarycznego ani likwidacji w odniesieniu do podmiotów, w których pan Andrzej Tomasz Łyko pełnił funkcję członka organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych, a także w których był on osobą zarządzającą wyższego szczebla, z wyjątkiem:

- postępowania upadłościowego spółki Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Drogowych S.A. w upadłości. Postępowanie upadłościowe tej spółki opisane zostało w punkcie 19.5 Prospektu. Pan Andrzej Tomasz Łyko na stanowisko członka rady nadzorczej spółki powołany został w dniu 10 sierpnia 2007 r.,
- likwidacji spółki Kraszewskiego 21 S.A. (dawniej Modena S.A.). Likwidacja spółki Kraszewskiego 21 S.A. opisana została w punkcie 4.1 Prospektu.

W stosunku do pana Andrzeja Tomasza Łyko nie wystosowano oficjalnych oskarżeń publicznych lub sankcji ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych). Pan Andrzej Tomasz Łyko nie otrzymał nigdy sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta ani też w okresie poprzednich 5 lat nie otrzymał zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta.

Pan Wojciech Stanisław Babicki został powołany do Rady Nadzorczej uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 7 z dnia 30 czerwca 2003 r.

Pomiędzy panem Wojciechem Stanisławem Babickim a Prezesem Zarządu oraz innymi członkami Rady Nadzorczej nie występują powiązania rodzinne.

Pan Wojciech Stanisław Babicki ma wykształcenie wyższe prawnicze, jest absolwentem Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Gdańskiego, a następnie studiował na Wydziale Filologii Angielskiej tegoż Uniwersytetu. Od 1988 r. wykonuje zawód adwokata. W latach 1988-1991 prowadził kancelarię adwokacką, natomiast od 1989 r. do 1991 r. był doradcą prawnym NSZZ „Solidarność” oraz utworzonego przy nim Funduszu Gospodarczego i Fundacji Gospodarczej. W roku 1991 był współzałożycielem polskich biur Kancelarii Adwokatów i Radców Prawnych Miller, Canfield, W. Babicki i Wspólnicy Sp.k., w której jest obecnie partnerem zarządzającym. Od 2003 r. działa jako arbiter Sądu Polubownego przy Okręgowej Izbie Radców Prawnych w Gdańsku, zaś od roku 2006 jest także arbitrem Sądu Arbitrażowego przy Polskiej Konfederacji Pracodawców Prywatnych Lewiatan. Pan Wojciech Stanisław Babicki jest autorem publikacji z zakresu prawa bankowego oraz teorii prawa.

W ciągu poprzednich 5 lat pan Wojciech Stanisław Babicki pełnił funkcję członka rady nadzorczej spółek Stora Enso Poland S.A. (2004-2007) oraz CJ International Sp. z o.o. (2004-2005). W chwili obecnej pełni on funkcję członka rady nadzorczej spółki FCE Bank Polska S.A. (od 1997) oraz spółki FCE Credit Polska S.A. (od 1997).

W ciągu poprzednich 5 lat pan Wojciech Stanisław Babicki nie był wspólnikiem żadnej spółki osobowej ani kapitałowej, z wyjątkiem Kancelarii Adwokatów i Radców Prawnych Miller, Canfield, W. Babicki i Wspólnicy Sp.k., której wspólnikiem jest również w chwili obecnej.



Zgodnie ze złożonym oświadczeniem, pan Wojciech Stanisław Babicki nie wykonuje poza Emitentem działalności, która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta. W przypadku jego osoby nie występuje żaden konflikt interesów pomiędzy obowiązkami wobec Emitenta a prywatnymi interesami lub innymi obowiązkami.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem, w okresie poprzednich 5 lat w stosunku do pana Wojciecha Stanisława Babickiego nie orzeczono żadnych wyroków związanych z przestępstwami oszustwa. W okresie poprzednich 5 lat nie miały miejsca przypadki upadłości, zarządu komisarycznego ani likwidacji w odniesieniu do podmiotów, w których pan Wojciech Stanisław Babicki pełnił funkcję członka organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych, a także w których był on osobą zarządzającą wyższego szczebla. W stosunku do pana Wojciecha Stanisława Babickiego nie wystosowano oficjalnych oskarżeń publicznych lub sankcji ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych). Pan Wojciech Stanisław Babicki nie otrzymał nigdy sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta ani też w okresie poprzednich 5 lat nie otrzymał zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta.

Pan Zenon Erwin Plichciński został powołany do Rady Nadzorczej uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 1 z dnia 21 września 2004 r. Jest on niezależnym członkiem Rady Nadzorczej (według kryteriów określonych w art. 13a ust. 5 Statutu).

Pomiędzy panem Zenonem Erwinem Plichcińskim a Prezesem Zarządu oraz innymi członkami Rady Nadzorczej nie występują powiązania rodzinne.

Pan Zenon Erwin Plichciński ma wykształcenie wyższe ekonomiczne (specjalność zawodowa: planowanie strategiczne, finanse), jest absolwentem Szkoły Głównej Planowania i Statystyki w Warszawie (obecnie Szkoła Główna Handlowa). W latach 1963-1988 był pracownikiem naukowym w Instytucie Planowania oraz głównym specjalistą i dyrektorem zespołu w Komisji Planowania przy Radzie Ministrów. Od 1989 r. do 1990 pełnił funkcję dyrektora finansowego Kombinatu Przemysłu Narzędziowego VIS, w latach 1990-1993 był dyrektorem departamentu ekonomicznego, a następnie wiceprezesem zarządu Banku Turystyki S.A. W roku 1994 był dyrektorem departamentu marketingu w Banku Agrobank S.A., a w latach 1995-1999 – pełnił funkcję wiceprezesa, a następnie prezesa zarządu VII NFI. Od 1999 r. do 2002 r. pan Zenon Erwin Plichciński był wiceprezesem zarządu Powszechnego Towarzystwa Emerytalnego PTE H-M-C S.A. Od roku 2002 r. do chwili obecnej pełni funkcję doradcy zarządu Concorde Investissement S.A.

W ciągu poprzednich 5 lat pan Zenon Erwin Plichciński pełnił funkcję wiceprezesa zarządu Powszechnego Towarzystwa Emerytalnego PTE H-M-C S.A. (1999-2002) oraz członka rady nadzorczej CJ International S.A. (2004-2005). W chwili obecnej pełni funkcje przewodniczącego rady nadzorczej Polcargo-Warszawa Spółka z o.o. (od 1991 r.), a także członka rad nadzorczych spółek zależnych Emitenta: Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) (od 2006 r.), TUP Property S.A. (od 2006 r.) oraz Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Drogowych S.A. w upadłości (od 2007 r.).

W ciągu poprzednich 5 lat pan Zenon Erwin Plichciński nie był wspólnikiem żadnej spółki osobowej ani kapitałowej, z wyjątkiem spółki Polcargo-Warszawa Sp. z o.o. oraz spółki Metal-Vis Sp. z o.o., których wspólnikiem mniejszościowym jest również w chwili obecnej.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem, pan Zenon Erwin Plichciński nie wykonuje poza Emitentem działalności, która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta. W przypadku jego osoby nie występuje żaden konflikt interesów pomiędzy obowiązkami wobec Emitenta a prywatnymi interesami lub innymi obowiązkami.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem, w okresie poprzednich 5 lat w stosunku do pana Zenona Erwina Plichcińskiego nie orzeczono żadnych wyroków związanych z przestępstwami oszustwa. W okresie poprzednich 5 lat nie miały miejsca przypadki upadłości, zarządu komisarycznego ani likwidacji w odniesieniu do podmiotów, w których pan Zenon Erwin Plichciński pełnił funkcje członka organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych, a także w których był on osobą zarządzającą wyższego szczebla, z wyjątkiem:

- postępowania upadłościowego spółki Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Drogowych S.A. w upadłości. Postępowanie upadłościowe tej spółki opisane zostało w punkcie 19.5 Prospektu. Pan Zenon Erwin Plichciński na stanowisko członka rady nadzorczej spółki powołany został w dniu 10 sierpnia 2007 r.,
- likwidacji spółki Kraszewskiego 21 S.A. (dawniej Modena S.A.). Likwidacja spółki Kraszewskiego 21 S.A. opisana została w punkcie 4.1 Prospektu.

W stosunku do pana Zenona Erwina Plichcińskiego nie wystosowano oficjalnych oskarżeń publicznych lub sankcji ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych). Pan Zenon Erwin Plichciński nie otrzymał nigdy sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta ani też w okresie poprzednich 5 lat nie otrzymał zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta.

Pan Michał Jan Radziwiłł został powołany do Rady Nadzorczej uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 23 z dnia 22 czerwca 2006 r. Jest on niezależnym członkiem Rady Nadzorczej (według kryteriów określonych w art. 13a ust. 5 Statutu).

Pomiędzy panem Michałem Janem Radziwiłłem a Prezesem Zarządu oraz innymi członkami Rady Nadzorczej nie występują powiązania rodzinne.

Pan Michał Jan Radziwiłł ma wykształcenie wyższe ekonomiczne oraz lingwistyczne, jest absolwentem Wydziału Ekonomii i Finansów w Instytut d'Etudes Politiques w Paryżu (specjalność: finanse, audyt i kontrola) oraz Wydziału Lingwistyki Stosowanej Uniwersytetu Warszawskiego (specjalność: jęz. francuski i angielski). W latach 1991-1993 był zatrudniony jako młodszy audytor w Calan Ramolino et Associates, Paryż, zaś od roku 1993 do 1994 – jako starszy konsultant, a następnie wicedyrektor w Gerard Viala Polska. W latach 1994-1998 pełnił funkcję dyrektora finansowego, a następnie kontrolera regionalnego w GTECH Corporation. Od 1998 r. do 2000 r. pan Michał Jan Radziwiłł był dyrektorem finansowym w Concorde Investissement S.A. Od roku 2000 do chwili obecnej pełni funkcję prezesa zarządu funduszu inwestycyjnego TISE S.A. (Towarzystwo Inwestycji Społeczno-Ekonomicznych S.A.).

W ciągu poprzednich 5 lat pan Michał Jan Radziwiłł pełnił funkcje prezesa zarządu spółki Nalewki 5 Sp. z o.o. (2000-2007), prezesa zarządu Win-Lex Serwis S.A. w likwidacji (2005-2006; od 2006 do chwili obecnej pełni funkcję likwidatora), prezesa zarządu, a następnie członka zarządu Bernard Brunhes Polska Sp. z o.o. (2001-2005), prezesa zarządu FW System Sp. z o.o. w likwidacji (2004-2005, od 2005 do chwili obecnej pełni funkcję likwidatora), przewodniczącego rady nadzorczej spółki Partycypacja S.A. (2004-2006), członka rady nadzorczej Dystrymat System Sp. z o.o. (2000-2006). W chwili obecnej jest on prezesem zarządu AJS Sp. z o.o. (od 1999 r.), prezesem zarządu funduszu inwestycyjnego TISE S.A. (od 2000 r.), prezesem zarządu VM Trade Sp. z o.o. (od 2003 r.), prezesem zarządu Axio Sp. z o.o. (od 2005 r.), członkiem rady nadzorczej Wspólnota On-Line Sp. z o.o. (od 2006 r.) oraz członka rady nadzorczej Monetia Sp. z o.o. (od 2006 r.).

W ciągu poprzednich 5 lat pan Michał Jan Radziwiłł był wspólnikiem spółki Eurex Expertise Sp. z o.o. W chwili obecnej jest on wspólnikiem następujących spółek: AJS Sp. z o.o., VM Trade Sp. z o.o., oraz Axio Sp. z o.o.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem, pan Michał Jan Radziwiłł nie wykonuje poza Emitentem działalności, która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta. Działalność prowadzona przez pana Michała Jana Radziwiłła nie jest konkurencyjna dla Emitenta z uwagi na jej niewielką skalę i ograniczony zakres. VM Trade Sp. z o.o., w której pan Michał Jan Radziwiłł jest prezesem, posiada dwie przychodnie lekarskie. Spółka Axio Sp. z o.o., w której pan M.J. Radziwiłł jest wspólnikiem, prowadzi działalność doradczą dla spółek powiązanych. Pan M.J. Radziwiłł jest także wspólnikiem w spółce AJS Sp. z o.o. realizującej projekt nieruchomościowy w Krakowie, jednak ze względu na zaawansowanie prac (realizacja projektu wykonana w 90%) oraz niewielką skalę działania nie stanowi to konkurencji dla Emitenta.

W przypadku osoby pana Michała Jana Radziwiłła nie występuje żaden konflikt interesów pomiędzy obowiązkami wobec Emitenta a prywatnymi interesami lub innymi obowiązkami.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem, w okresie poprzednich 5 lat w stosunku do pana Michała Jana Radziwiłła nie orzeczono żadnych wyroków związanych z przestępstwami oszustwa. W okresie poprzednich 5 lat nie miały miejsca przypadki upadłości, zarządu komisarycznego ani likwidacji w odniesieniu do podmiotów, w których pan Michał Jan Radziwiłł pełnił funkcję członka organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych, a także w których był on osobą zarządzającą wyższego szczebla, z wyjątkiem likwidacji spółek Win-Lex Serwis S.A. oraz FW System Sp. z o.o.

Likwidacja spółki Win-Lex Serwis S.A. (dawniej BISE Leasing S.A.) w likwidacji prowadzona jest na podstawie uchwały nadzwyczajnego walnego zgromadzenia tejże spółki z dnia 27 października 2006 r. Na likwidatora spółki powołany został pan Michał Jan Radziwiłł.

Na podstawie przepisów kodeksu spółek handlowych likwidator zgłosił do sądu rejestrowego otwarcie likwidacji, jak też dwukrotnie ogłosił w Monitorze Sądowym i Gospodarczym informację o rozwiązaniu spółki wraz z wezwaniem wierzycieli do zgłaszania wierzytelności. Pierwsze ogłoszenie ukazało się w MSiG nr 221/2006 z dnia 14 listopada 2006 r., zaś drugie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym nr 232/2006 r. z dnia 29 listopada 2006 r.

Zgodnie z przepisem art. 474 kodeksu spółek handlowych podział między akcjonariuszy majątku pozostałego po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli nie może nastąpić przed upływem roku od dnia ostatniego ogłoszenia o otwarciu likwidacji i wezwaniu wierzycieli. Spółka nie może być zatem wykreślona z rejestru przed dniem 29 listopada 2007 r. Obecnie likwidator wykonuje czynności likwidacyjne określone w kodeksie spółek handlowych.

Likwidacja spółki FW System Sp. z o.o. w likwidacji prowadzona jest na podstawie uchwały zwyczajnego zgromadzenia wspólników tejże spółki z dnia 23 czerwca 2005 r. Na likwidatora spółki powołany został pan Michał Jan Radziwiłł.

Zgodnie z przepisami kodeksu spółek handlowych likwidator zgłosił otwarcie likwidacji do sądu rejestrowego oraz ogłosił o otwarciu w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, wzywając jednocześnie wierzycieli do zgłaszania wierzytelności. Wezwanie wierzycieli zostało opublikowane w Monitorze Sądowym i Gospodarczym nr 233/2005 z dnia 1 grudnia 2005 r. poz. 13761. W toku likwidacji likwidator zaspokoił wszystkich wierzycieli, ściągnął wierzytelności i upłynił majątek spółki. Po zaspokojeniu wierzycieli likwidator przekazał pozostały majątek (gotówka) w kwocie 5.580,58 złotych jednemu wspólnikowi spółki – TISE S.A. W dniu 1 czerwca 2007 r. likwidator złożył wniosek (KRS-X2) o wykreślenie FW System Sp. z o.o. z rejestru przedsiębiorców KRS.

W stosunku do pana Michała Jana Radziwiłła nie wystosowano oficjalnych oskarżeń publicznych lub sankcji ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych). Pan Michał Jan Radziwiłł nie otrzymał nigdy sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta, ani też w okresie poprzednich 5 lat nie otrzymał zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta.

### **13.1.3 Osoby na stanowiskach kierowniczych wyższego szczebla**

Pani Halina Rogalska – Dyrektor Finansowy.

Pomiędzy panią Haliną Rogalską a Prezesem Zarządu oraz członkami Rady Nadzorczej nie występują powiązania rodzinne.

Pani Halina Rogalska ma wykształcenie wyższe ekonomiczne, jest absolwentką Szkoły Głównej Planowania i Statystyki w Warszawie (obecnie: Szkoła Główna Handlowa). W latach 1978-1995 była dyrektorem finansowym oraz główną księgową w Telewizji Polskiej S.A. Od roku 1995 do roku 2002 pracowała w Servisco Sp. z o.o., pełniąc funkcję dyrektora finansowego oraz głównej księgowej. Następnie w latach 2002-2004 pani Halina Rogalska pełniła funkcję wiceprezesa zarządu ds. finansowych w spółce System Przesyłek Ekspresowych Servisco Sp. z o.o. z siedzibą w Głuchowie. Z kolei od 2002 r. do 2004 r. była prezesem zarządu w Danzas Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. W latach 2005-2007 pełniła funkcję głównego księgowego Emitenta. Od stycznia 2007 r. pracuje na stanowisku Dyrektora Finansowego Emitenta.

W ciągu poprzednich 5 lat pani Halina Rogalska pełniła funkcję wiceprezesa zarządu w spółce System Przesyłek Ekspresowych Servisco Sp. z o.o. oraz prezesa zarządu Danzas Polska Sp. z o.o. W chwili obecnej jest prezesem zarządu System SL Sp. z o.o. (od 2005 r.).

W ciągu poprzednich 5 lat pani Halina Rogalska nie była współnikiem żadnej spółki kapitałowej ani osobowej.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem, pani Halina Rogalska nie wykonuje poza Emitentem działalności, która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta. W przypadku jej osoby nie występuje żaden konflikt interesów pomiędzy obowiązkami wobec Emitenta a prywatnymi interesami lub innymi obowiązkami.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem, w okresie poprzednich 5 lat w stosunku do pani Haliny Rogalskiej nie orzeczono żadnych wyroków związanych z przestępstwami oszustwa. W okresie poprzednich 5 lat nie miały miejsca przypadki upadłości, zarządu komisyjnego ani likwidacji w odniesieniu do podmiotów, w których pani Halina Rogalska pełniła funkcje członka organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych, a także w których była ona osobą zarządzającą wyższego szczebla. W stosunku do pani Haliny Rogalskiej nie wystosowano oficjalnych oskarżeń publicznych lub sankcji ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych). Pani Halina Rogalska nie otrzymała nigdy sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta ani też w okresie poprzednich 5 lat nie otrzymała zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta.

Pan Andrzej Zarzeczny – Kontroler Finansowy.

Pomiędzy panem Andrzejem Zarzeczny a Prezesem Zarządu oraz członkami Rady Nadzorczej nie występują powiązania rodzinne.

Pan Andrzej Zarzeczny ma wykształcenie średnie techniczne, jest absolwentem Technikum Kolejowego w Lublinie. Doświadczenie w zakresie finansów i controllingu pan Zarzeczny zdobywał w systemie eksternistycznym podczas realizacji obowiązków zawodowych i obecnie jest w trakcie zdawania egzaminów drugiego poziomu na biegłego rewidenta w Association of Certified Chartered Accountants (ACCA).

W latach 1984-1994 pan Andrzej Zarzeczny pracował jako maszynista elektrycznych pojazdów trakcyjnych w Polskich Kolejach Państwowych (obecnie PKP S.A.). Od 1994 r. do 1999 r. pracował kolejno jako księgowy, starszy księgowy, główny księgowy oraz dyrektor finansowy w Burger King/Domino's Pizza. Następnie w latach 1999-2000 był konsultantem i współwłaścicielem firmy Montana Consulting Company. W roku 2000 pan Andrzej Zarzeczny był kontrolerem finansowym Servisco Sp. z o.o. Od 2001 r. do 2002 r. pełnił funkcję kierownika projektu MIS w Servisco Sp. z o.o., zaś od 2002 r. do 2003 r. – menedżera ds. finansowych oraz głównego księgowego w tejże spółce. Z kolei w latach 2003-2006 był kontrolerem finansowym ds. integracji firm w Servisco Sp. z o.o. Od grudnia 2005 r. pan Andrzej Zarzeczny zatrudniony jest na stanowisku Kontrolera Finansowego Emitenta.

W ciągu poprzednich 5 lat pan Andrzej Zarzeczny nie był członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych żadnej spółki kapitałowej.

W ciągu poprzednich 5 lat pan Andrzej Zarzeczny nie był współnikiem żadnej spółki kapitałowej ani osobowej.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem, pan Andrzej Zarzeczny nie wykonuje poza Emitentem działalności, która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta. W przypadku jego osoby nie występuje żaden konflikt interesów pomiędzy obowiązkami wobec Emitenta a prywatnymi interesami lub innymi obowiązkami.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem, w okresie poprzednich 5 lat w stosunku do pana Andrzeja Zarzecznego nie orzeczono żadnych wyroków związanych z przestępstwami oszustwa. W okresie poprzednich 5 lat nie miały miejsca przypadki upadłości, zarządu komisarycznego ani likwidacji w odniesieniu do podmiotów, w których pan Andrzej Zarzeczný pełnił funkcje członka organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych, a także w których był on osobą zarządzającą wyższego szczebla. W stosunku do pana Andrzeja Zarzecznego nie wystosowano oficjalnych oskarżeń publicznych lub sankcji ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych). Pan Andrzej Zarzeczný nie otrzymał nigdy sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta ani też w okresie poprzednich 5 lat nie otrzymał zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta.

Pan Andrzej Nowak – dyrektor zarządzający TUP Property S.A.

Pomiędzy panem Andrzejem Nowakiem a Prezesem Zarządu oraz członkami Rady Nadzorczej nie występują powiązania rodzinne.

Pan Andrzej Nowak ma wykształcenie wyższe, jest absolwentem Wydziału Nauk Społecznych Uniwersytetu im. A. Mickiewicza w Poznaniu (kierunek: politologia), ukończył również studia podyplomowe z zakresu organizacji i zarządzania na Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, a także kursy: „Zarządzanie nieruchomościami komercyjnymi” (organizowany przez IREM – Institute of Real Estate Management), „Parki logistyczne i powierzchnie magazynowe w Polsce” oraz kurs dla kandydatów na członków rad nadzorczych w jednoosobowych spółkach Skarbu Państwa zakończony egzaminem przed komisją Ministerstwa Przekształceń Własnościowych (nr dyplomu 15/Poz/IV/93).

W latach 1985-1987 pan Andrzej Nowak pracował w Powszechnej Kasie Oszczędności III Oddział w Poznaniu jako pracownik Zespołu Organizacyjno-Administracyjnego. Następnie od 1988 r. do 1992 r. zatrudniony był w Przedsiębiorstwie Eksportu Wewnętrznego „PEWEX” Oddział w Poznaniu jako, kolejno, specjalista ds. organizacji (1988-1991) oraz kierownik Działu Spraw Pracowniczych i Organizacji (1991-1992). W roku 1992 pełnił funkcję Głównego Specjalisty ds. Planowania Strategicznego w Przedsiębiorstwie Eksportu Wewnętrznego „PEWEX” Zarząd w Warszawie. W latach 1992-1995 był dyrektorem oddziału Przedsiębiorstwa Eksportu Wewnętrznego „PEWEX” Oddział w Poznaniu. W latach 1992-1993 był członkiem Rady Nadzorczej w spółce Angorutex Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi. Od 1995 do 1996 pan Andrzej Nowak pełnił kolejno funkcję dyrektora ds. gospodarki nieruchomościami oraz zastępcy dyrektora naczelnego – dyrektora ds. gospodarki nieruchomościami w Przedsiębiorstwie Eksportu Wewnętrznego „PEWEX” Zarząd w Warszawie. Następnie pełnił funkcję członka zarządu – dyrektora ds. zarządzania nieruchomościami (w latach 1996-1997) oraz pełnomocnika zarządu – dyrektora ds. zarządzania nieruchomościami (w latach 1997-1998) w spółce Towarzystwo Handlu i Nieruchomości „PEWEX” S.A. w Warszawie (obecnie działającej pod firmą Concorde Investissement S.A.). W latach 1995-1999 był członkiem Rady Nadzorczej reprezentującym Skarb Państwa w spółce Wiepofama S.A. z siedzibą w Poznaniu. Od 1999 r. do 2000 r. pan Andrzej Nowak prowadził działalność gospodarczą pod firmą Doradztwo Gospodarcze „ASTEN” jako niezależny konsultant gospodarczy oraz w dziedzinie nieruchomości. W latach 2000-2001 był członkiem zarządu – dyrektorem ds. handlowo-developerskich w spółce „SAP – Projekt – Poznań” Sp. z o.o. w Poznaniu. W latach 2001-2006 był dyrektorem jednostki budżetowej Usługi Komunalne Urzędu Miasta Poznania. Z kolei w roku 2006 r. pan Andrzej Nowak pełnił funkcję kierownika Agencji Poznań w spółce PHC Sp. z o.o. Od roku 2006 r. jest dyrektorem zarządzającym TUP Property S.A.

W ciągu poprzednich 5 lat pan Andrzej Nowak był Przewodniczącym Rady Nadzorczej reprezentującym Skarb Państwa w spółce Faktot S.A. z siedzibą Nowej Soli (2002-2005). Obecnie pan Andrzej Nowak nie jest członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych żadnej spółki kapitałowej.

W ciągu poprzednich 5 lat pan Andrzej Nowak nie był współnikiem żadnej spółki kapitałowej ani osobowej.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem, pan Andrzej Nowak nie wykonuje poza funkcją pełnioną w TUP Property S.A. działalności, która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta. W przypadku jego osoby nie występuje żaden konflikt interesów pomiędzy obowiązkami wobec Emitenta a prywatnymi interesami lub innymi obowiązkami.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem, w okresie poprzednich 5 lat w stosunku do pana Andrzeja Nowaka nie orzeczono żadnych wyroków związanych z przestępstwami oszustwa. W okresie poprzednich 5 lat nie miały miejsce przypadki upadłości, zarządu komisarycznego ani likwidacji w odniesieniu do podmiotów, w których pan Andrzej Nowak pełnił funkcje członka organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych, a także w których był on osobą zarządzającą wyższego szczebla. W stosunku do pana Andrzeja Nowaka nie wystosowano oficjalnych oskarżeń publicznych lub sankcji ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych). Pan Andrzej Nowak nie otrzymał nigdy sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta ani też w okresie poprzednich 5 lat nie otrzymał zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta.

Pan Marek Beška – dyrektor zarządzający Euroconstruction Sp. z o.o.

Pomiędzy panem Markiem Bešką a Prezesem Zarządu oraz członkami Rady Nadzorczej nie występują powiązania rodzinne.

Pan Marek Beška ma wykształcenie średnie, jest absolwentem Technikum Budowlanego nr 1 w Poznaniu.

W latach 1993-1996 był zatrudniony w Delux s.c. sklep AGD jako kierownik sklepu. Od 1996 r. do 1999 r. był kierownikiem działu wysyłkowego w spółce Autoforum s.c. Hurtownia Części Motoryzacyjnych. W latach 1999-2006 pracował w Lindab Sp. z o.o. z siedzibą w Sadowej k. Warszawy jako, kolejno, przedstawiciel regionalny (1999-2001) oraz dyrektor handlowy (2001-2006). W roku 2006 był zatrudniony w TUP S.A. jako Project Manager, w Euroconstruction Sp. z o.o. Od 2006 r. pełni funkcję dyrektora zarządzającego w Euroconstruction Sp. z o.o.

W ciągu poprzednich 5 lat pan Marek Beśka nie był członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych żadnej spółki kapitałowej.

W ciągu poprzednich 5 lat pan Marek Beśka nie był współnikiem żadnej spółki kapitałowej ani osobowej.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem, pan Marek Beśka nie wykonuje poza Euroconstruction Sp. z o.o. działalności, która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta. W przypadku jego osoby nie występuje żaden konflikt interesów pomiędzy obowiązkami wobec Emitenta a prywatnymi interesami lub innymi obowiązkami.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem, w okresie poprzednich 5 lat w stosunku do pana Marka Beśki nie orzeczono żadnych wyroków związanych z przestępstwami oszustwa. W okresie poprzednich 5 lat nie miały miejsca przypadki upadłości, zarządu komisarycznego ani likwidacji w odniesieniu do podmiotów, w których pan Marek Beśka pełnił funkcje członka organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych, a także w których był on osobą zarządzającą wyższego szczebla. W stosunku do pana Marka Beśki nie wystosowano oficjalnych oskarżeń publicznych lub sankcji ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych). Pan Marek Beśka nie otrzymał nigdy sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta ani też w okresie poprzednich 5 lat nie otrzymał zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta.

Pani Aleksandra Rucińska – prezes zarządu Roda Sp. z o.o.

Pomiędzy panią Aleksandrą Rucińską a Prezesem Zarządu oraz członkami Rady Nadzorczej nie występują powiązania rodzinne.

Pani Aleksandra Rucińska ma wykształcenie wyższe, jest absolwentką Wydziału Włókienniczego Politechniki Łódzkiej; ukończyła również Studium Podyplomowe Politechniki Poznańskiej Instytut Organizacji i Zarządzania (specjalność: ergonomia).

Pani Aleksandra Rucińska pracowała od 1973 r. do 1999 r. w Zakładach Przemysłu Odzieżowego Modena (następnie działających pod firmą Zakłady Przemysłu Odzieżowego Modena S.A., następnie Modena S.A., obecnie Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji), kolejno jako starszy referent (1973), mistrz krojowni (1973-1974), mistrz zespołu szwalni (1974-1980), zastępca kierownika zakładu produkcyjnego w Środzie Wielkopolskiej (1980-1981), kierownik, a następnie dyrektor zakładu produkcyjnego w Środzie Wielkopolskiej (1981-1993), a w końcu członek zarządu Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Zakładów Przemysłu Odzieżowego Modena S.A.) (1993-1999). Od 1999 r. do chwili obecnej pani Aleksandra Rucińska jest prezesem zarządu Roda Sp. z o.o.

W ciągu poprzednich 5 lat pani Aleksandra Rucińska nie była członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych żadnej spółki kapitałowej, z wyjątkiem spółki Roda Sp. z o.o., w której pełni obecnie funkcję prezesa zarządu.

W ciągu poprzednich 5 lat pani Aleksandra Rucińska nie była współnikiem żadnej spółki kapitałowej ani osobowej.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem, pani Aleksandra Rucińska nie wykonuje poza Roda Sp. z o.o. działalności, która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta. W przypadku jej osoby nie występuje żaden konflikt interesów pomiędzy obowiązkami wobec Emitenta a prywatnymi interesami lub innymi obowiązkami.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem, w okresie poprzednich 5 lat w stosunku do pani Aleksandry Rucińskiej nie orzeczono żadnych wyroków związanych z przestępstwami oszustwa. W okresie poprzednich 5 lat nie miały miejsca przypadki upadłości, zarządu komisarycznego ani likwidacji w odniesieniu do podmiotów, w których pani Aleksandra Rucińska pełniła funkcje członka organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych, a także w których była ona osobą zarządzającą wyższego szczebla. W stosunku do pani Aleksandry Rucińskiej nie wystosowano oficjalnych oskarżeń publicznych lub sankcji ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych). Pani Aleksandra Rucińska nie otrzymała nigdy sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta ani też w okresie poprzednich 5 lat nie otrzymała zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta.

Pani Żaneta Jujeczka-Sroka – dyrektor finansowy Euroconstruction Sp. z o.o. i TUP Property S.A.

Pomiędzy panią Żanetą Jujeczka-Sroka a Prezesem Zarządu oraz członkami Rady Nadzorczej nie występują powiązania rodzinne.

Pani Żaneta Jujeczka-Sroka ma wykształcenie wyższe, jest absolwentką Wyższej Szkoły Handlu i Rachunkowości w Poznaniu (kierunek rachunkowość przedsiębiorstw).

Pani Żaneta Jujeczka-Sroka w latach 1994-1995 prowadziła sekretariat w firmie Tros International Ltd. Od 1995 r. do 1999 r. nadzorowała funkcjonowanie sekretariatu w Just Polska Sp. z o.o. Agencja Reklamowa z siedzibą w Poznaniu. W roku 1999 pełniła funkcję sekretarki oraz księgowej w Przedsiębiorstwie Wielobranżowym Taxus z siedzibą w Poznaniu. Od 1999 r. do 2001 r. była księgową w Fundacji Własności Prywatnej Sami Sobie w Poznaniu. Z kolei w roku 2001 r. pani Żaneta Jujeczka-Sroka pracowała w Biurze Usług Podatkowych i Rachunkowych Kontax w Poznaniu. Od 2002 r. do 2003 r. pełniła funkcję głównej księgowej w Juba Bricomarche z siedzibą w Swarzędzu. Od 2005 r. związana jest ze spółką Euroconstruction Sp. z o.o., pełniąc funkcję dyrektora finansowego. Od 2006 r. pełni również funkcję dyrektora finansowego TUP Property S.A.

W ciągu poprzednich 5 lat pani Żaneta Jujeczka-Sroka nie była członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych żadnej spółki kapitałowej.

W ciągu poprzednich 5 lat pani Żaneta Jujeczka-Sroka nie była współnikiem żadnej spółki kapitałowej ani osobowej.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem, pani Żaneta Jujeczka-Sroka nie wykonuje poza Euroconstruction Sp. z o.o. oraz TUP Property S.A. działalności, która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta. W przypadku jej osoby nie występuje żaden konflikt interesów pomiędzy obowiązkami wobec Emitenta a prywatnymi interesami lub innymi obowiązkami.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem, w okresie poprzednich 5 lat w stosunku do pani Żanety Jujeczki-Sroki nie orzeczono żadnych wyroków związanych z przestępstwami oszustwa. W okresie poprzednich 5 lat nie miały miejsca przypadki upadłości, zarządu komisarycznego ani likwidacji w odniesieniu do podmiotów, w których pani Żaneta Jujeczka-Sroka pełniła funkcje członka organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych, a także w których była ona osobą zarządzającą wyższego szczebla. W stosunku do pani Żanety Jujeczki-Sroki nie wystosowano oficjalnych oskarżeń publicznych lub sankcji ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych). Pani Żaneta Jujeczka-Sroka nie otrzymała nigdy sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta ani też w okresie poprzednich 5 lat nie otrzymała zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta.

## 13.2 Konflikt interesów

### 13.2.1 *Potencjalne konflikty interesów osób będących członkami Zarządu i Rady Nadzorczej oraz osób zajmujących stanowiska kierownicze wyższego szczebla z ich prywatnymi interesami lub innymi obowiązkami*

Zgodnie ze złożonymi oświadczeniami, nie występują potencjalne konflikty interesów osób będących członkami Zarządu i Rady Nadzorczej, a także osób zajmujących stanowiska kierownicze wyższego szczebla pomiędzy obowiązkami tych osób względem Emitenta a ich prywatnymi interesami lub innymi obowiązkami.

### 13.2.2 *Umowy i porozumienia ze znaczącymi akcjonariuszami, klientami, dostawcami lub innymi osobami, na mocy których członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz osoby zajmujące stanowiska kierownicze wyższego szczebla zostały wybrane do pełnienia funkcji w tych organach*

Zgodnie ze złożonymi oświadczeniami, nie istnieją umowy i porozumienia ze znaczącymi akcjonariuszami, klientami, dostawcami lub innymi osobami, na mocy których wybrano członków Zarządu i Rady Nadzorczej, a także powierzono pełnienie funkcji osobom zajmującym stanowiska kierownicze wyższego szczebla.

### 13.2.3 *Ograniczenia uzgodnione przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej lub osób na stanowiskach kierowniczych wyższego szczebla w zakresie zbycia w określonym czasie posiadanych przez nich papierów wartościowych Emitenta*

Zgodnie ze złożonymi oświadczeniami, nie istnieją ograniczenia uzgodnione przez członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej, a także osoby na stanowiskach kierowniczych wyższego szczebla w zakresie zbycia w określonym czasie posiadanych przez nich papierów wartościowych Emitenta, z wyjątkiem ograniczeń opisanych w punkcie 16.2 Prospektu.

Ponadto w dniu 28 sierpnia 2007 r. pan Robert Jacek Moritz oraz pan Lesław Aleksander Moritz zawarli z Domem Maklerskim BZ WBK S.A. umowy o ograniczeniu rozporządzania akcjami, w których zobowiązali się:

- 1) nie sprzedawać żadnej z posiadanych przez siebie Akcji Serii A – D w okresie 12 miesięcy od dnia przydziału Akcji Serii F w ofercie publicznej, z zastrzeżeniem, że sprzedaż akcji może mieć miejsce wyłącznie w przypadku:
  - a) ogłoszenia publicznego wezwania do sprzedaży Akcji TUP S.A.,
  - b) chęci odpowiedzenia przez akcjonariusza na znaczący popyt na Akcje TUP S.A. w ofercie zorganizowanej, pod warunkiem wyrażenia zgody na taką transakcję przez Dom Maklerski BZ WBK;

- 2) nie rozporządzać akcjami w jakikolwiek inny sposób, który mógłby rodzić konsekwencje w postaci zmiany własności akcji, a w szczególności nie zastawiać akcji pod zabezpieczenie zobowiązań zaciąganych przez siebie lub osoby trzecie w kwocie przekraczającej 40% wartości rynkowej akcji posiadanych przez akcjonariusza.

Umowy zawierają ponadto zobowiązanie do dokonania blokady wszystkich posiadanych przez pana Roberta Jacka Moritza oraz pana Lesława Aleksandra Moritza akcji na rachunkach papierów wartościowych oraz do nieodwoływania dyspozycji blokady akcji bez pisemnej zgody Domu Maklerskiego BZ WBK S.A.

## 14 Wynagrodzenia i inne świadczenia

### 14.1 Wysokość wypłaconych w 2006 roku przez Emitenta oraz jego podmioty zależne wynagrodzeń (w tym świadczeń warunkowych lub odroczone) członkom Zarządu i Rady Nadzorczej Emitenta oraz osobom na stanowiskach kierowniczych wyższego szczebla

#### 14.1.1 Zarząd

Zgodnie z art. 16 ust. 3 i 4 Statutu zasady wynagradzania Prezesa Zarządu określa Rada Nadzorcza; ten sam organ – na wniosek Prezesa Zarządu – określa zasady wynagradzania członków Zarządu.

Pan Robert Jacek Moritz otrzymał w roku 2006:

- tytułem pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Emitenta wynagrodzenie w kwocie 360.000,00 zł brutto (w tym świadczenia warunkowe lub odroczone),
- tytułem umowy o pracę wynagrodzenie w kwocie 69.000,00 zł brutto (w tym świadczenia warunkowe lub odroczone),
- tytułem nagrody za osiągnięte wyniki wynagrodzenie w kwocie 67.233,00 zł przyznane uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/09/2006 z dnia 8 września 2006 r.

Pan Robert Jacek Moritz nie otrzymał natomiast w roku 2006 żadnego wynagrodzenia od podmiotów zależnych Emitenta.

Na dzień 31 grudnia 2006 r. rezerwa na nagrody dla Prezesa Zarządu wynosiła 71.500,00 zł.

Zarówno Emitent, jak i jego podmioty zależne nie przyznały panu Robertowi Jackowi Moritzowi świadczeń w naturze za świadczone przez niego usługi, z wyjątkiem:

- uprawnienia do nabycia 67.233 akcji po cenie równej ich cenie nominalnej przyznanego uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/09/2006 z dnia 8 września 2006 r. Na mocy wspomnianej powyżej uchwały pan Robert Jacek Moritz został zobowiązany do niezbywania akcji przez okres 90 dni od daty nabycia. W okresie 24 miesięcy od daty nabycia Spółce przysługiwać będzie prawo pierwokupu akcji objętych umową po średniej cenie notowań na GPW z ostatnich 12 miesięcy poprzedzających dzień odkupienia. Pan Robert Jacek Moritz nabył wspomniane powyżej akcje w dniu 29 maja 2007 r.
- finansowania wynajmu mieszkania w Warszawie (od listopada 2006 r.). Czynsz najmu wynosi 8.500,00 zł miesięcznie. Postanowienia umowy najmu przedstawione zostały w punkcie 7.1.1. Prospektu.

Poza wynagrodzeniem oraz świadczeniami wskazanym powyżej, w 2006 r. panu Robertowi Jackowi Moritzowi nie wypłacano wynagrodzenia na podstawie planu premii lub podziału zysków czy też w formie opcji na akcje ani nie przyznano innych świadczeń w naturze.

#### 14.1.2 Rada Nadzorcza

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej określa Walne Zgromadzenie. Uchwałą nr 25 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 22 czerwca 2006 r. w sprawie ustalenia zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej ustalono, iż wynagrodzenie to składa się z dwóch składników:

- miesięcznego, wynoszącego dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej 3.000,00 zł, a dla członków Rady Nadzorczej 2.500,00 zł,
- rocznego w wysokości 0,4% zysku Grupy Kapitałowej TUP S.A., wypłacanego po zatwierdzeniu wyniku finansowego Grupy Kapitałowej TUP S.A. przez biegłego rewidenta.

Przed wejściem w życie wspomnianej powyżej uchwały (tj. przed dniem 22 czerwca 2006 r.) zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej określone były na mocy uchwały nr 7 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 30 czerwca 2003 r., zgodnie z którą każdemu członkowi Rady Nadzorczej przyznane zostało wynagrodzenie w wysokości netto 2.000,00 zł za posiedzenie.

Wysokość wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej Emitenta w roku 2006 przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Imię i nazwisko	Wynagrodzenie wypłacone przez Emitenta (w tym warunkowe lub odroczone) z tytułu pełnionej funkcji (w zł brutto)	Wynagrodzenie wypłacone przez Emitenta (w tym warunkowe lub odroczone) z tytułu umowy o pracę (w zł brutto)	Wynagrodzenie wypłacone przez podmioty zależne od Emitenta (w tym warunkowe lub odroczone) (w zł brutto)
1.	Lesław Moritz	78.999,73 zł (w tym 50.000,00 zł tytułem nagrody za rok 2005)	nie dotyczy	2.000 zł
2.	Andrzej Łyko	75.833,08 zł (w tym 50.000,00 zł tytułem nagrody za rok 2005)	nie dotyczy	26.000 zł
3.	Wojciech Babicki	68.333,08 zł (w tym 50.000,00 zł tytułem nagrody za rok 2005)	nie dotyczy	nie dotyczy
4.	Zenon Plichciński	75.833,08 zł (w tym 50.000,00 zł tytułem nagrody za rok 2005)	nie dotyczy	1.000 zł
5.	Michał Radziwiłł	15.833,35 zł	nie dotyczy	nie dotyczy
6.	Andrzej Karczykowski*	59.999,73 zł (w tym 50.000,00 zł nagrody za rok 2005)	nie dotyczy	nie dotyczy

Źródło: Emitent

\*Mandat pana Andrzeja Karczykowskiego wygasł w dniu 22 czerwca 2006 r. z powodu upływu kadencji Rady Nadzorczej

Na dzień 31 grudnia 2006 r. rezerwa na nagrody dla członków Rady Nadzorczej wynosiła 250.000,00 zł.

Zarówno Emitent, jak i jego podmioty zależne nie przyznały żadnemu z członków Rady Nadzorczej świadczeń w naturze za świadczone przez niego usługi.

Poza wynagrodzeniem wskazanym powyżej, w 2006 r. członkom Rady Nadzorczej nie wypłacano wynagrodzenia na podstawie planu premii lub podziału zysków ani też w formie opcji na akcje.

#### 14.1.3 Osoby na stanowiskach wyższego szczebla

Wysokość wynagrodzenia osób zajmujących stanowiska wyższego szczebla w roku 2006 przedstawia następująca tabela.

Lp.	Imię i nazwisko	Wynagrodzenie wypłacone przez Emitenta (w tym warunkowe lub odroczone) z tytułu pełnionej funkcji (w zł brutto)	Wynagrodzenie wypłacone przez Emitenta (w tym warunkowe lub odroczone) z tytułu umowy o pracę (w zł brutto)	Wynagrodzenie wypłacone przez podmioty zależne od Emitenta (w tym warunkowe lub odroczone) (w zł brutto)
1.	Halina Rogalska	nie dotyczy	210.000,00 zł (w tym 30.000,00 zł tytułem nagrody za rok 2005)	nie dotyczy
2.	Andrzej Zarzeczny	nie dotyczy	192.000,00	nie dotyczy
3.	Andrzej Nowak	nie dotyczy	nie dotyczy	20.000,00*
4.	Marek Beśka	nie dotyczy	57.065,22**	54.000,00***
5.	Aleksandra Rucińska	nie dotyczy	nie dotyczy	108.000,00
6.	Żaneta Jujeczka-Sroka	nie dotyczy	nie dotyczy	60.621,37****

Źródło: Emitent

\*Od listopada 2006 r. do grudnia 2006 r.

\*\*Od marca 2006 r. do sierpnia 2006 r.

\*\*\*Od maja 2006 r. do grudnia 2006 r.

\*\*\*\*W tym od Euroconstruction Sp. z o.o. od sierpnia 2006 r. do grudnia 2006 r.: 27.500,00 zł, od Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) od stycznia 2006 r. do grudnia 2006 r.: 33.121,37 zł

Zarówno Emitent, jak i jego podmioty zależne nie przyznały żadnej z osób zarządzających wyższego szczebla świadczeń w naturze za świadczone przez nie usługi.

Poza wskazaną powyżej nagrodą wypłaconą pani Halinie Rogalskiej, w 2006 r. osobom zarządzającym wyższego szczebla nie wypłacano wynagrodzenia na podstawie planu premii lub podziału zysków ani też w formie opcji na akcje.

Nagroda dla pani Haliny Rogalskiej w wysokości dwukrotnego miesięcznego wynagrodzenia stanowiła premię uznaniową wypłaconą na podstawie decyzji Prezesa Zarządu.



## **14.2 Ogólna kwota wydzielona lub zgromadzona przez Emitenta lub jego podmioty zależne na świadczenia rentowe, emerytalne lub podobne świadczenia**

Ani Emitent, ani też podmiot zależny Emitenta nie wydzielił ani nie zgromadził żadnych kwot na świadczenia rentowe, emerytalne lub podobne dla osób wchodzących w skład Zarządu, Rady Nadzorczej oraz osób zarządzających wyższego szczebla.

## **15 Praktyki organu administracyjnego, zarządzającego i nadzorującego**

### **15.1 Data zakończenia obecnej kadencji oraz okres sprawowania funkcji w Zarządzie i Radzie Nadzorczej Emitenta**

#### **15.1.1 Zarząd Emitenta**

Zgodnie z art. 16 ust. 4 Statutu Emitenta kadencja Zarządu trwa 3 lata (przy czym kadencja pierwszego Zarządu trwała 2 lata). Redakcja powyższego postanowienia Statutu wskazuje, iż jest to kadencja wspólna. Zgodnie z art. 16 ust. 5 Statutu mandaty członków Zarządu wygasają z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członków Zarządu.

Obecna kadencja Zarządu jest 4. kadencją i upływa w dniu 9 lutego 2008 r., co oznacza, iż mandat Prezesa Zarządu wygaśnie z dniem zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2007, tj. najpóźniej z dniem 30 czerwca 2008 r.

Ryzyko związane z odmienną interpretacją sposobu liczenia kadencji Zarządu Emitenta opisane zostało w punkcie 1.2.2. Prospektu.

Pan Robert Jacek Moritz – Prezes Zarządu – został powołany przez Radę Nadzorczą w dniu 9 lutego 2005 r.

#### **15.1.2 Rada Nadzorcza Emitenta**

Zgodnie z art. 13 a ust. 2 Statutu kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata (przy czym kadencja pierwszej Rady Nadzorczej trwała 1 rok). Redakcja powyższego postanowienia Statutu wskazuje, iż jest to kadencja wspólna.

Statut nie precyzuje, kiedy wygasają mandaty członków Rady Nadzorczej, co oznacza, że zastosowanie znajduje w tym przypadku art. 369 KSH w zw. z art. 386 § 2 KSH, zgodnie z którymi mandat członka Rady Nadzorczej wygasa najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej.

Obecna kadencja Rady Nadzorczej jest 5. kadencją i upływa w dniu 22 czerwca 2009 r. Ryzyko związane z odmienną interpretacją sposobu liczenia kadencji Rady Nadzorczej Emitenta opisane zostało w punkcie 1.2.2. Prospektu.

Okres pełnienia funkcji przez obecnych członków Rady Nadzorczej jest następujący:

- Lesław Aleksander Moritz – powołany uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 7 z dnia 30 czerwca 2003 r., a następnie uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 24 z dnia 22 czerwca 2006 r.,
- Andrzej Tomasz Łyko – powołany uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 7 z dnia 30 czerwca 2003 r., a następnie uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 22 z dnia 22 czerwca 2006 r.,
- Wojciech Stanisław Babicki – powołany uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 7 z dnia 30 czerwca 2003 r., a następnie uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 20 z dnia 22 czerwca 2006 r.,
- Zenon Erwin Plichciński – powołany uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 1 z dnia 21 września 2004 r., a następnie uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 21 z dnia 22 czerwca 2006 r.,
- Michał Jan Radziwiłł – powołany uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 23 z dnia 22 czerwca 2006 r.

### **15.2 Informacje o umowach o świadczenie usług członków Zarządu i Rady Nadzorczej z Emitentem lub którymkolwiek z jego podmiotów zależnych określających świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania stosunku pracy**

#### **15.2.1 Zarząd Emitenta**

Nie istnieją umowy o świadczenie usług zawarte z Emitentem lub którymkolwiek z jego podmiotów zależnych określające świadczenia wypłacane członkom Zarządu w chwili rozwiązania stosunku pracy lub wygaśnięcia mandatu.

#### **15.2.2 Rada Nadzorcza Emitenta**

Nie istnieją umowy o świadczenie usług zawarte z Emitentem lub którymkolwiek z jego podmiotów zależnych określające świadczenia wypłacane członkom Rady Nadzorczej w chwili rozwiązania stosunku pracy lub wygaśnięcia mandatu.

### 15.3 Informacje o Komisji ds. Audytu i Komisji ds. Wynagrodzeń Emitenta. Imiona i nazwiska członków komisji oraz podsumowanie zasad jej funkcjonowania

Rada Nadzorcza, działając na podstawie § 2 pkt 7 Regulaminu Pracy Rady Nadzorczej, uchwałą nr 4/06/2006 z dnia 22 czerwca 2006 r. powołała Komitet Audytu składający się z pana Zenona Erwina Plichcińskiego oraz pana Michała Jana Radziwiłła.

Komitet Audytu odbywa swoje posiedzenia raz na kwartał lub w zależności od potrzeb.

Do kompetencji Komitetu Audytu należy w szczególności:

- przedstawienie rekomendacji dotyczącej wyboru podmiotu sporządzającego badanie sprawozdania finansowego Spółki (biegłego rewidenta),
- przedstawienie rekomendacji odnośnie do wysokości wynagrodzenia przysługującego biegłemu rewidentowi z tytułu badania sprawozdania finansowego Spółki,
- ocena pracy biegłego rewidenta, monitorowanie jego niezależności i obiektywizmu w zakresie wykonywanych prac,
- dokonywanie przeglądu efektywności procesu audytu,
- wyrażanie opinii w sprawie zlecenia biegłemu rewidentowi wykonania innych prac niż badanie sprawozdań finansowych Spółki.

Rada Nadzorcza Emitenta, działając na podstawie § 2 pkt 7 Regulaminu Pracy Rady Nadzorczej, uchwałą nr 4/06/2006 z dnia 22 czerwca 2006 r. powołała Komitet Wynagrodzeń składający się z pana Lesława Aleksandra Moritza oraz pana Zenona Erwina Plichcińskiego.

Komitet Wynagrodzeń odbywa swoje posiedzenie raz na kwartał lub w zależności od potrzeb.

Do kompetencji Komitetu Wynagrodzeń należy w szczególności:

- przedstawianie propozycji dotyczącej treści umów o wykonywanie funkcji członka Zarządu Spółki,
- przedstawianie propozycji dotyczącej systemu wynagradzania i premiowania członków Zarządu Spółki oraz systemu oceny pracy i wyników Zarządu,
- opiniowanie prowadzonej przez Spółkę polityki wynagradzania i premiowania pracowników Spółki, ze szczególnym uwzględnieniem kadry menedżerskiej,
- wyrażanie stanowiska w sprawie konieczności zawieszenia członka Zarządu Spółki lub oddelegowania członka Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności członka Zarządu niemogącego sprawować swojej funkcji,
- opiniowanie treści informacji o wynagrodzeniach członków Zarządu i Rady Nadzorczej, które wymagają upublicznienia.

Komitet przedkłada co roku Radzie Nadzorczej sprawozdanie ze swej działalności w terminie, który umożliwi zapoznanie się z nim przed sporządzeniem sprawozdania Rady Nadzorczej z rocznej oceny sytuacji Spółki.

### 15.4 Oświadczenie o stosowaniu się przez Emitenta do procedur ładu korporacyjnego

Emitent stosuje się do procedur ładu korporacyjnego określonych w dokumencie „Dobre praktyki w spółkach publicznych 2005”. Działając w oparciu o postanowienia § 29 ust. 2 i 3 Regulaminu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., Zarząd Emitenta złożył oświadczenie dotyczące przestrzegania zasad ładu korporacyjnego. Pełna treść wskazanego powyżej oświadczenia została przez Emitenta przekazana do publicznej wiadomości w dniu 31 maja 2007 r. w formie raportu bieżącego nr 42/2007, a także opublikowana na stronie internetowej Emitenta pod adresem: [www.tup.com.pl](http://www.tup.com.pl).

W związku z faktem, iż w dniu 4 lipca 2007 r. Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. przyjęła nowe zasady ładu korporacyjnego pod nazwą „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”, który to dokument zacznie obowiązywać od dnia 1 stycznia 2008 r., Zarząd Emitenta deklaruje, iż Emitent przyjmie zasady ładu korporacyjnego wynikające ze wspomnianego aktu.

## 16 Pracownicy

### 16.1 Liczba pracowników

Średni stan zatrudnienia za każdy rok obrotowy objęty historycznymi informacjami finansowymi aż do daty dokumentu rejestracyjnego przedstawia poniższa tabela.

Rok obrotowy	Liczba pracowników Emitenta	Liczba pracowników Grupy Kapitałowej
2004 r.	81	543
2005 r.	18	727
2006 r.	10	237
Dzień zatwierdzenia Prospektu	11	245

Źródło: Emitent

## 16.2 Akcje i opcje na akcje Emitenta posiadane przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej Emitenta

Z wyjątkiem pana Roberta Jacka Moritza oraz pana Lesława Aleksandra Moritza członkowie organów Emitenta nie posiadają akcji Emitenta.

Pan Robert Jacek Moritz posiada na dzień zatwierdzenia niniejszego Prospektu 78.636 akcji Emitenta.

Pan Lesław Aleksander Moritz posiada na dzień zatwierdzenia niniejszego Prospektu 938.888 akcji Emitenta.

Uchwałą nr 9/2005 z dnia 28 października 2005 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta określiło ogólne zasady realizacji programu motywacyjnego dla menedżerów i pracowników Emitenta oraz podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta. Osobami uprawnionymi do udziału w programie mieli być wskazani przez Radę Nadzorczą pracownicy, współpracownicy i menedżerowie Emitenta oraz podmiotów wchodzących obecnie lub w czasie realizacji programu w skład Grupy Kapitałowej Emitenta. Osoby te mogły objąć nowo wyemitowane akcje Emitenta po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej, tj. po 1,00 zł każda, przy czym możliwość objęcia akcji i ich liczba miała być ustalana każdorazowo przez Radę Nadzorczą. Wspomniany powyżej program motywacyjny został uchylony uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 16/2007 z dnia 23 kwietnia 2007 r., w której jednocześnie Walne Zgromadzenie upoważniło Radę Nadzorczą do:

- wskazania spośród osób, które w całym lub w części okresu pomiędzy 28 października 2005 r. a 31 grudnia 2006 r. były pracownikami, współpracownikami lub menedżerami Spółki lub podmiotów z grupy kapitałowej Spółki, oraz do
- ustalenia kwot pieniężnych, które Spółka wypłaci wskazanym osobom.

Łączna wartość wypłat Spółki na rzecz wskazanych osób z tego tytułu nie może przy tym przekroczyć 10% skonsolidowanego zysku netto za rok obrotowy 2006 Grupy Kapitałowej Spółki.

Wspomnianą powyżej uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 16/2007 z dnia 23 kwietnia 2007 r. przyjęte zostały założenia nowego Programu Motywacyjnego dla członków Zarządu oraz kadry kierowniczej Spółki oraz spółek z jej Grupy Kapitałowej. Uprawnieni do uczestnictwa w Programie Motywacyjnym będą wskazani uchwałą lub uchwałami Rady Nadzorczej Emitenta członkowie Zarządu Spółki oraz wskazane w uchwale lub uchwałach Zarządu Emitenta osoby należące do kluczowej kadry kierowniczej Emitenta i spółek jego Grupy Kapitałowej, niezależnie od formy i podstawy prawnej wykonywania obowiązków na powyższych stanowiskach, w łącznej liczbie nie wyższej niż 30 osób. Warranty 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.

Uchwałą nr 17/2007 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 23 kwietnia 2007 r. w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki podwyższono warunkowo kapitał zakładowy Spółki o kwotę nie wyższą niż 300.000 złotych poprzez emisję nie więcej niż 300.000 akcji na okaziciela serii E o wartości nominalnej 1 złoty każda akcja. Celem warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego było 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. Treść uchwały wraz z uzasadnieniem przytoczona została w punkcie 20.1.4 Prospektu.

Z kolei uchwałą nr 18/2007 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 23 kwietnia 2007 r. w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych serii A z prawem do objęcia Akcji Serii E w ramach Programu Motywacyjnego, pod warunkiem zarejestrowania przez sąd warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, uchwalonego uchwałą nr 17/2007 Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 23 kwietnia 2007 r., Spółka wyemitowała łącznie 300.000 imiennych warrantów subskrypcyjnych serii A bez określonej wartości nominalnej po cenie emisyjnej równej 0,00 złotych, uprawniających do objęcia akcji na okaziciela serii E Spółki o wartości nominalnej 1 zł każda. Treść uchwały wraz z uzasadnieniem przytoczona została w punkcie 20.1.4 Prospektu.

W dniu 30 maja 2007 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 3/5/2007 w sprawie ustalenia regulaminu Programu Motywacyjnego oraz uchwałę nr 4/5/2007 w sprawie wskazania uprawnionych członków Zarządu Spółki oraz określenia liczby warrantów subskrypcyjnych oferowanych uprawnionym osobom.

W przyjętym regulaminie Programu Motywacyjnego określono, iż 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:

- wskazani uchwałą lub uchwałami Rady Nadzorczej Spółki członkowie Zarządu Spółki oraz
- wskazane w uchwale lub uchwałach Zarządu Spółki osoby należące do kluczowej kadry kierowniczej Spółki i spółek z jej Grupy Kapitałowej (tj. zależnych i stowarzyszonych), niezależnie od formy i podstawy prawnej wykonywania obowiązków na powyższych stanowiskach, w łącznej liczbie nie wyższej niż 30 osób.

Niezwłocznie po wyznaczeniu osób uprawnionych oraz określeniu liczby warrantów subskrypcyjnych przysługujących poszczególnym uprawnionym zostaną z nimi zawarte umowy uczestnictwa w Programie Motywacyjnym. Rozwiązanie lub wypowiedzenie stosunku prawnego, na podstawie którego uprawnieni wykonują prace lub świadczą usługi na rzecz podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej w okresie od dnia zawarcia umowy uczestnictwa w Programie Motywacyjnym do dnia

uzyskania prawa do objęcia Akcji Serii E, powodować będzie utratę prawa do uczestnictwa w Programie Motywacyjnym, z wyłączeniem sytuacji, gdy bezpośrednio po ustaniu przedmiotowego stosunku dana osoba będzie świadczyć pracę lub usługi na podstawie nowego stosunku prawnego na rzecz podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej.

Warunkami otrzymania od Spółki przez uprawnionego oferty objęcia warrantów będzie:

- zawarcie z uprawnionym umowy uczestnictwa,
- zawarcie przez poszczególnych uprawnionych umów depozytu,
- nieutrącenie prawa do uczestnictwa w Programie Motywacyjnym,
- skumulowany wzrost skonsolidowanego EPS Spółki, liczony jako średnia dla 3 lat obrotowych obowiązywania Programu Motywacyjnego (2007-2009), nie niższy niż 15%, powiększone o wskaźnik rocznej inflacji opublikowany przez GUS, rocznie.

Z kolei w uchwale nr 4/5/2007 Rada Nadzorcza wskazała Prezesa Zarządu pana Roberta Jacka Moritza jako osobę uprawnioną do otrzymania 75.000 warrantów subskrypcyjnych serii A, a jednocześnie ustaliła, iż uprawnionym osobom, innym niż członkowie Zarządu Emitenta, zostaną zaoficerowane warranty subskrypcyjne serii A w łącznej liczbie 225.000.

W dniu 15 czerwca 2007 r. Zarząd podjął uchwałę w sprawie wskazania osób oraz liczby warrantów subskrypcyjnych serii A, do których objęcia osoby te będą uprawnione. W uchwale tej określono, iż w Programie Motywacyjnym uczestniczyć będzie ogółem 17 osób, którym zostanie zaoficerowanych po zawarciu stosownych umów uczestnictwa w Programie Motywacyjnym i spełnieniu warunków przewidzianych tym Programem łącznie 225.000 warrantów subskrypcyjnych serii A.

### 16.3 Opis wszelkich ustaleń dotyczących uczestnictwa pracowników w kapitale Emitenta

Uchwałą Zarządu z dnia 15 czerwca 2007 r., wspomnianą powyżej w punkcie 16.2., wskazano imiennie 17 pracowników Emitenta, w tym 11 pracowników innych niż osoby zajmujące stanowiska kierownicze wyższego szczebla, o których mowa w punkcie 13.1.3. Prospektu, jako osoby uprawnione, którym po zawarciu z nimi umów uczestnictwa w Programie Motywacyjnym i spełnieniu warunków przewidzianych tym Programem zostaną przez Spółkę zaoficerowane warranty subskrypcyjne serii A Spółki. Założenia obowiązującego w TUP S.A. Programu Motywacyjnego przedstawione zostały powyżej w punkcie 16.2. Prospektu.

## 17 Znaczni akcjonariusze

### 17.1 Osoby inne niż członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej, które w sposób bezpośredni lub pośredni mają udziały w kapitale Emitenta lub prawa głosu podlegające zgłoszeniu oraz wielkość udziału każdej z tych osób

Poniższa tabela przedstawia dane znaczących akcjonariuszy Emitenta posiadających powyżej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu TUP S.A.

Lp.	Nazwa podmiotu	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym	Udział w ogólnej liczbie głosów
1.	Eagle International Trading Limited z siedzibą w Surrey, Wielka Brytania	3.423.800 akcji imiennych założycielskich serii A 3.085.051 akcji zwykłych na okaziciela	20.204.051	67,02%	85,75%
2.	pani Elżbieta i pan Lesław Aleksander Moritzowie*	łącznie 1.377.120 akcji zwykłych na okaziciela, w tym: pani Elżbieta Moritz – 438.232 akcje, pan Lesław Aleksander Moritz – 938.888 akcji	łącznie 1.377.120, w tym: pani Elżbieta Moritz – 438.232, pan Lesław Aleksander Moritz – 938.888	łącznie 14,18%, w tym: pani Elżbieta Moritz – 4,51%, pan Lesław Aleksander Moritz – 9,67%	łącznie 5,84%, w tym: pani Elżbieta Moritz – 1,86%, pan Lesław Aleksander Moritz – 3,98%
Razem znaczni akcjonariusze:		7.885.971 akcji	21.581.171 głosów	81,2%	91,59%

Źródło: Emitent

\*Pani Elżbieta Moritz i pan Lesław Aleksander Moritz pozostają w związku małżeńskim, przy czym akcje Emitenta nabyte zostały przez nich do majątków osobistych. Zgodnie jednak z treścią art. 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy o Ofercie Publicznej, w związku z art. 87 ust. 4 te same Ustawy, obowiązki informacyjne, o których mowa w art. 69 Ustawy o Ofercie Publicznej, spoczywają również łącznie na wszystkich podmiotach, które łączą pisemne lub ustne porozumienie dotyczące nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu dotyczącego istotnych spraw spółki, chociażby tylko jeden z tych podmiotów podjął lub zamierzał podjąć czynności powodujące powstanie tych obowiązków, przy czym w przypadku małżonków domniemywa się istnienie takiego porozumienia

## 17.2 Posiadanie przez znacznych akcjonariuszy innych praw głosu

Z wyjątkiem przewidzianego w art. 5 ust. 3 Statutu uprzywilejowania imiennych akcji założycielskich w ten sposób, że każda z tych akcji daje prawo do pięciu głosów na Walnym Zgromadzeniu, Statut nie przyznaje żadnemu ze znacznych akcjonariuszy Emitenta uprawnień osobistych w stosunku do Emitenta, w szczególności zaś – innych praw głosu.

Zgodnie ze stanem ujawnionym w księdze akcyjnej akcje imienne uprzywilejowane co do głosu przysługują:

- Eagle International Trading Limited z siedzibą w Surrey, Wielka Brytania – 3.423.800 akcji,
- Dalco Außenhandelsgesellschaft mbH z siedzibą we Frankfurcie nad Menem, Niemcy – 38.767 akcji. Z informacji posiadanych przez Emitenta wynika, iż podmiot ten został postawiony w stan upadłości, a postępowanie upadłościowe zakończone zostało w dniu 2 lutego 2004 r.

## 17.3 Bezpośrednie lub pośrednie posiadanie lub kontrolowanie Emitenta przez inny podmiot, charakter kontroli oraz mechanizmy zapobiegające jej nadużywaniu

Podmiotem dominującym w stosunku do Emitenta jest Eagle International Trading Limited z siedzibą w Surrey, Wielka Brytania, który posiada 3.423.800 akcji imiennych założycielskich serii A oraz 3.085.051 akcji zwykłych na okaziciela, co uprawnia go łącznie do wykonywania 20.204.051 głosów stanowiących 85,75% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

Statut Emitenta nie zawiera postanowień dotyczących zapobiegania nadużywaniu kontroli nad Emitentem. Ogólne mechanizmy tego rodzaju zawarte są w art. 422-427 KSH, które to przepisy przyznają akcjonariuszom mniejszościowym prawo do zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia. W stosunku do Emitenta zastosowanie znajdują także regulacje Ustawy o Ofercie Publicznej, w szczególności zaś:

- uprawnienie akcjonariuszy spółki publicznej posiadających co najmniej 5% kapitału zakładowego do wnioskowania o powołanie rewidenta do spraw szczególnych,
- obowiązki związane z ujawnianiem stanu posiadania akcji spółki publicznej,
- obowiązki związane z przekroczeniem przez dany podmiot określonego udziału w ogólnej liczbie głosów w spółce publicznej,
- uprawnienie akcjonariuszy mniejszościowych do żądania wykupu posiadanych przez nich akcji spółki publicznej przez innego akcjonariusza tej spółki publicznej, jeżeli jego udział w ogólnej liczbie głosów osiągnął lub przekroczył 90%.

## 17.4 Wszelkie znane Emitentowi ustalenia, których realizacja może w późniejszej dacie spowodować zmiany w sposobie kontroli Emitenta

Brak jest jakichkolwiek ustaleń, których realizacja może w przyszłości spowodować zmiany w sposobie kontroli Emitenta.

## 18 Transakcje z podmiotami powiązanymi

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi (lata obrotowe 2004-2006) oraz w okresie od dnia 1 stycznia 2006 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego Prospektu Emitent był stroną transakcji z podmiotami powiązanymi.

Zgodnie z MSR 24 dotyczącym ujawniania transakcji na temat podmiotów powiązanych przyjętym zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 roku w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości następujące podmioty winny być uznane za podmioty powiązane Emitenta w okresie objętym historycznymi danymi finansowymi:

- 1) podmiot dominujący wobec Emitenta – Eagle International Trading Ltd.;
- 2) podmioty zależne od Emitenta:
  - Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A. z siedzibą w Poznaniu, dawniej ZPO Modena S.A.) – jednostka zależna od 20 października 2005 roku,
  - CJ International Ltd. Sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie – jednostka stowarzyszona lub zależna w okresie listopad 2003 – 16 styczeń 2006,
  - Euroconstruction Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (dawniej CJ Construction Sp. z o.o.) – jednostka zależna od 28 listopada 2003 roku,
  - Roda Sp. z o.o. z siedzibą w Środzie Wielkopolskiej – jednostka pośrednio lub bezpośrednio zależna od 20 października 2005 roku,
  - Data Logistics Sp. z o.o. z siedzibą w Ożarowie Mazowieckim – jednostka zależna od 22 marca 2006 roku,

- Modena Projekt Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu – jednostka pośrednio zależna od 30 maja 2006 roku, 8 grudnia 2006 roku połączyła się z Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.),
  - TUP Property S.A. z siedzibą w Poznaniu – jednostka zależna od dnia powstania, tj. od 4 lipca 2006 roku (data aktu notarialnego),
  - Awik Sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie – jednostka stowarzyszona lub zależna w okresie listopad 2003 – 16 stycznia 2006,
  - System SL Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu – jednostka zależna od 8 września 2005 roku,
  - PHC Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – jednostka zależna od 20 grudnia 2006 roku;
- 3) kluczowy personel kierowniczy Emitenta: członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej oraz prokurenci Emitenta. Zidentyfikowano transakcje inne niż wypłata wynagrodzeń lub rozliczenie kosztów podróży z następującymi członkami kluczowego personelu:
- Lesław Moritz – Przewodniczący Rady Nadzorczej Emitenta;
- 4) bliscy członkowie rodziny (partnerzy życiowi, w tym małżonkowie, dzieci, dzieci partnera życiowego, osoby pozostające na utrzymaniu podmiotu lub jego partnera życiowego) podmiotów, o których mowa w pkt 3 powyżej. Zidentyfikowano transakcje z następującymi bliskimi członkami rodzin:
- Elżbieta Moritz – małżonka Lesława Moritza, Przewodniczącego Rady Nadzorczej Emitenta;
- 5) jednostki kontrolowane, współkontrolowane bądź jednostki, na które znacząco wpływa lub posiada w niej znaczącą ilość głosów, bezpośrednio lub pośrednio, osoba, o której mowa w pkt 3 lub 4 powyżej. Zidentyfikowano następujące jednostki:
- United Distributors Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – podmiot, którego jedynym udziałowcem jest Robert Jacek Moritz, Prezes Zarządu Emitenta.

Poniżej przedstawiono istotne informacje dotyczące istotnych transakcji zawartych przez Emitenta z podmiotami powiązаныmi w okresie od dnia 1 stycznia 2004 roku do dnia zatwierdzenia Prospektu. Wszystkie przedmiotowe transakcje z podmiotami powiązаныmi zostały zawarte na warunkach rynkowych. Informacja o wynagrodzeniach wypłaconych członkom Zarządu oraz Rady Nadzorczej o nierozliczonych saldach pożyczek udzielonych, otrzymanych, należnościach i zobowiązaniach od jednostek powiązanych zawarta jest w sprawozdaniach finansowych przedstawionych w pkt 19.

Lp.	Strony umowy		Opis transakcji	Data umowy	Wartość umowy
1	TUP S.A. – pożyczkobiorca	Eagle International Trading Ltd. – pożyczkodawca	Pożyczka udzielona do 31 lipca 2008 roku. Oprocentowanie EURIBOR 1Y + 3p.p. Całkowicie rozliczona	31.07.2003	400 000 EUR
2	TUP S.A. – pożyczkobiorca	Eagle International Trading Ltd. – pożyczkodawca	Pożyczka udzielona do 30 listopada 2009 roku. Oprocentowanie EURIBOR 3M + 2,5p.p. Skonsolidowana dnia 7 kwietnia 2005 roku. Całkowicie rozliczona	26.11.2003	1 550 000 EUR
3	TUP S.A. – sprzedawca usług	CJ International – nabywca usług	Umowa o świadczenie usług transportowych, spedycyjnych i celnych	20.01.2004	przychody w roku 2004: usługi spedycyjne 11 818 888 zł, usługi transportowe 3 845 565 zł, pozostałe usługi 3 450 881 zł; przychody w roku 2005: usługi spedycyjne 5 835 958 zł, usługi transportowe 690 247 zł, pozostałe usługi 1 028 347 zł
4	TUP S.A. – pożyczkobiorca	Eagle International Trading Ltd. – pożyczkodawca	Pożyczka udzielona do 31 marca 2005 roku. Oprocentowanie EURIBOR 3M + 3p.p.	02.03.2004	400 000 EUR
5	TUP S.A. – przenoszący prawa i obowiązki	CJ International Ltd. Sp. z o.o. – przejmujący prawa i obowiązki	Przeniesienie praw i obowiązków z umów leasingu 8 szt. ciągników siodłowych i naczep zawartych z Diesel Truck Sp. z o.o.	07.04.2004	-

Lp.	Strony umowy		Opis transakcji	Data umowy	Wartość umowy
6	TUP S.A. – przenoszący prawa i obowiązki	CJ International Ltd. Sp. z o.o. – przejmujący prawa i obowiązki	Przeniesienie praw i obowiązków z umów leasingu 10 szt. ciągników siodłowych i naczep zawartych z Daimler Chrysler Services Leasing Sp. z o.o.	08.04.2004	-
7	TUP S.A. – emitent	Eagle International Trading Ltd. – obejmujący akcje	Objęcie emisji akcji serii C. Wierzytelność wobec Eagle International Trading Sp. z o.o. z tytułu objęcia akcji potrącono ze zobowiązaniami TUP S.A. z tytułu zaciągniętych pożyczek w dniu 5 listopada 2004 roku	05.11.2004	4 741 168 zł
8	TUP S.A. – pożyczkodawca	Euroconstruction Sp. z o.o.	Konsolidacja pożyczek udzielonych w dniach: 18 maja 2006 roku, 24 lipca 2006 roku, 20 października 2006 roku, 27 listopada 2006 roku. Spłata skonsolidowanej pożyczki do 31 grudnia 2008 roku	29.12.2004	900 000 zł
9	TUP S.A. – nabywca usług	CJ International – sprzedawca usług	Świadczenie usług – wynajem budynków oraz usługi spedycji	01.01-31.12.2004	1 811 790 zł
10	TUP S.A. – nabywca materiałów i energii	CJ International – sprzedawca materiałów i energii	Sprzedaż materiałów i energii, pozostała sprzedaż	01.01-31.12.2004	680 181 zł
11	TUP S.A. – pożyczkobiorca	Eagle International Trading Ltd. – pożyczkodawca	Pożyczka przełana dnia 4 lutego 2005 roku i całkowicie spłacona dnia 7 listopada 2005 roku. Oprocentowanie EURIBOR 1M + 2p.p.	28.01.2005	740 000 EUR
12	TUP S.A. – pożyczkobiorca	Eagle International Trading Ltd. – pożyczkodawca	Konsolidacja udzielonych wcześniej pożyczek (umowy z dnia: 31 lipca 2003, 26 listopada 2003, 2 marca 2004, 28 stycznia 2005) wraz z odsetkami. Datę spłaty ustalono na 31 marca 2010 roku. Skonsolidowana pożyczka została spłacona dnia 7 listopada 2005 roku. Oprocentowanie EURIBOR 1M + 2p.p.	25.04.2005	2 941 698 EUR
13	TUP S.A. – pożyczkodawca	System SL Sp. z o.o.	Pożyczka udzielona do 31 grudnia 2009 roku (zgodnie z aneksem z dnia 20.12.2006). Oprocentowanie WIBOR 1Y + 1p.p.	20.09.2005	200 000 zł
14	TUP S.A. – pożyczkodawca	Euroconstruction Sp. z o.o.	Pożyczka udzielona do 31 grudnia 2008 roku. Oprocentowanie WIBOR 3M + 1p.p.	02.11.2005	1 800 000 zł
15	TUP S.A. – pożyczkodawca	Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.)	Pożyczka udzielona do 31 grudnia 2006 roku. Oprocentowanie WIBOR 3M + 1p.p.	29.11.2005	250 000 zł
16	TUP S.A. – nabywca usług	CJ International – sprzedawca usług	Świadczenie usług – wynajem budynków oraz usługi spedycji	01.01-31.12.2005	243 738 zł
17	TUP S.A. – nabywca materiałów i energii	CJ International – sprzedawca materiałów i energii	Sprzedaż materiałów i energii	01.01-31.12.2005	6 102 zł
18	TUP S.A. – sprzedawca	CJ International Ltd. Sp. z o.o. – nabywca	Zbycie rzeczowych składników majątku trwałego – wyposażenie warsztatu samochodowego i biura	01.01-31.12.2005	210 000 zł
19	TUP S.A. – nabywca usług	Data Logistics Sp. z o.o. – sprzedawca usług	Administracja serwerami, usługi informatyczne	01.02.2006	3500 zł/miesiąc

Lp.	Strony umowy		Opis transakcji	Data umowy	Wartość umowy
20	TUP S.A. – pożyczkodawca	Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.)	Pożyczka udzielona do 31 grudnia 2007 roku. Oprocentowanie WIBOR 3M + 1p.p.	02.02.2006	900 000 zł
21	TUP S.A. – nabywający udziały	Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) – zbywający udziały	Nabycie 100% udziałów w Roda Sp. z o.o. według ceny zbliżonej do wartości księgowej aktywów netto Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) na dzień transakcji	08.03.2006	850 000 zł
22	TUP S.A. – obejmujący udziały	Data Logistics Sp. z o.o.	Objęcie udziałów w Spółce	22.03.2006	200 000 zł
23	TUP S.A. – nabywający udziały	United Distributors Sp. z o.o. – zbywający udziały	Nabycie 100% udziałów w Data Logistics Sp. z o.o. według ceny stanowiącej równowartość wartości księgowej aktywów netto na dzień 31 grudnia 2006 roku	22.03.2006	121 857 zł
24	TUP S.A. – pożyczkodawca	Euroconstruction Sp. z o.o.	Pożyczka udzielona do 31 grudnia 2006 roku. Oprocentowanie WIBOR 3M + 1p.p.	18.05.2006	250 000 zł
25	TUP S.A. – pożyczkodawca	Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.)	Pożyczka udzielona do 31 grudnia 2007 roku. Oprocentowanie WIBOR 3M + 1p.p.	05.06.2006	370 000 zł
26	TUP S.A. – pożyczkodawca	Euroconstruction Sp. z o.o.	Pożyczka udzielona do 31 grudnia 2006 roku. Oprocentowanie WIBOR 3M + 1p.p.	24.07.2006	250 000 zł
27	TUP S.A. – pożyczkodawca	Data Logistics Sp. z o.o.	Pożyczka udzielona do 31 grudnia 2007 roku. Oprocentowanie WIBOR 3M + 1p.p.	02.08.2006	200 000 zł
28	TUP S.A. – pożyczkodawca	Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.)	Pożyczka udzielona do 31 grudnia 2007 roku. Oprocentowanie WIBOR 3M + 1p.p.	25.08.2006	70 000 zł
29	TUP S.A. – pożyczkodawca	Euroconstruction Sp. z o.o.	Pożyczka udzielona do 31 grudnia 2007 roku. Oprocentowanie WIBOR 3M + 1p.p.	05.09.2006	150 000 zł
30	TUP S.A. – obejmujący akcje	Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) – emitent	Umowa objęcia 1 500 000 akcji nowej emisji	28.09.2006	750 000 zł
31	TUP S.A. – pożyczkodawca	Euroconstruction Sp. z o.o.	Pożyczka udzielona do 31 grudnia 2007 roku. Oprocentowanie WIBOR 3M + 1p.p.	20.10.2006	100 000 zł
32	TUP S.A. – pożyczkodawca	Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.)	Pożyczka udzielona do 31 grudnia 2007 roku. Oprocentowanie WIBOR 3M + 1p.p.	27.10.2006	40 000 zł
33	TUP S.A. – najemca	United Distributors Sp. z o.o. – wynajmujący	Umowa najmu mieszkania w Warszawie.	06.11.2006	8 500 zł netto/miesiąc
34	TUP S.A. – pożyczkodawca	Data Logistics Sp. z o.o.	Pożyczka udzielona do 31 grudnia 2007 roku. Oprocentowanie WIBOR 3M + 1p.p.	07.11.2006	100 000 zł
35	TUP S.A. – pożyczkodawca	Euroconstruction Sp. z o.o.	Pożyczka udzielona do 31 grudnia 2007 roku. Oprocentowanie WIBOR 3M + 1p.p.	27.11.2006	150 000 zł



Lp.	Strony umowy		Opis transakcji	Data umowy	Wartość umowy
36	TUP S.A. – nabywca wierzycelności	Lesław Moritz – zbywca wierzycelności	Nabycie wierzycelności wobec Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.). Zobowiązanie wobec pana Lesława Moritza uregulowano poprzez kompensatę z wierzycelnością TUP S.A. wobec pana Lesława Moritza z tytułu objęcia emisji akcji serii D.	30.11.2006	7 792 773 zł
37	TUP S.A. – nabywca wierzycelności	Elżbieta Moritz – zbywca wierzycelności	Nabycie wierzycelności wobec Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.). Zobowiązanie wobec pani Elżbiety Moritz uregulowano poprzez kompensatę z wierzycelnością TUP S.A. wobec pani Elżbiety Moritz z tytułu objęcia emisji akcji serii D.	30.11.2006	3 637 328 zł
38	TUP S.A. – obejmujący udziały	Euroconstruction Sp. z o.o.	Objęcie udziałów w Spółce	04.12.2006	900 000 zł
39	TUP S.A. – pożyczkodawca	Data Logistics Sp. z o.o.	Pożyczka udzielona do 31 grudnia 2009 roku. Oprocentowanie WIBOR 3M + 1p.p.	06.12.2006	620 000 zł
40	TUP S.A. – emitent	Lesław Moritz – obejmujący akcje	Objęcie emisji akcji serii D	12.12.2006	7 792 770 zł
41	TUP S.A. – emitent	Elżbieta Moritz – obejmujący akcje	Objęcie emisji akcji serii D	12.12.2006	3 637 326 zł
42	TUP S.A. – pożyczkodawca	TUP Property S.A.	Pożyczka udzielona do 31 grudnia 2007 roku. Oprocentowanie WIBOR 3M + 1p.p.	20.12.2006	3 200 000 zł
43	TUP S.A. – nabywca	Elżbieta Moritz – sprzedający	Nabycie 100% udziałów w PHC Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	20.12.2006	6 268 520 zł
44	TUP S.A. – pożyczkodawca	TUP Property S.A.	Pożyczka udzielona do 31 grudnia 2007 roku. Oprocentowanie WIBOR 3M + 1p.p.	09.01.2007	1 000 000 zł
45	TUP S.A. – pożyczkodawca	TUP Property S.A. – pożyczkobiorca	Pożyczka udzielona do 31 grudnia 2007 roku. Oprocentowanie WIBOR 3M + 1p.p.	22.02.2007	500 000 zł
46	TUP S.A. – pożyczkodawca	Euroconstruction Sp. z o.o. – pożyczkobiorca	Pożyczka udzielona do 31 grudnia 2008 roku. Oprocentowanie WIBOR 3M + 1p.p.	22.02.2007	300 000 zł
47	TUP S.A. – pożyczkodawca	PHC Sp. z o.o. – pożyczkobiorca	Pożyczka udzielona do 31 grudnia 2008 roku. Oprocentowanie WIBOR 3M + 1p.p.	22.02.2007	1 800 000 zł
48	TUP S.A. – pożyczkodawca	PHC Sp. z o.o. – pożyczkobiorca	Pożyczka udzielona do 31 grudnia 2008 roku. Oprocentowanie WIBOR 3M + 1p.p.	15.03.2007	450 000 zł

Udział przychodów ze sprzedaży do jednostek powiązanych w sprzedaży ogółem:

Okres	Przychody ze sprzedaży ogółem (tys. zł)	Przychody ze sprzedaży do jednostek powiązanych (tys. zł)	Udział sprzedaży do jednostek powiązanych w przychodach ze sprzedaży
01.01-31.12.2004	30 784	19 195	62,4%
01.01-31.12.2005	8 342	7 591	91,0%
01.01-31.12.2006	199	128	64,3%
01.01-31.03.2006	123	105	85,4%
01.01-31.03.2007	23	20	87,0%

## **19 Dane finansowe dotyczące aktywów i pasywów, sytuacji finansowej oraz zysków i strat Emitenta oraz Grupy Kapitałowej**

### **19.1 Historyczne dane finansowe oraz ich badanie**

Zbadane historyczne jednostkowe dane finansowe za rok 2004 wraz z raportami biegłych rewidentów znajdują się w opublikowanym w dniu 29.06.2005 roku raporcie okresowym.

Zbadane historyczne skonsolidowane dane finansowe za rok 2004 wraz z raportami biegłych rewidentów znajdują się w opublikowanym w dniu 29.06.2005 roku raporcie okresowym.

Zbadane historyczne jednostkowe dane finansowe za rok 2005 wraz z raportami biegłych rewidentów znajdują się w opublikowanym w dniu 30.05.2006 roku raporcie okresowym.

Zbadane historyczne skonsolidowane dane finansowe za rok 2005 wraz z raportami biegłych rewidentów znajdują się w opublikowanym w dniu 07.06.2006 roku raporcie okresowym.

Zbadane historyczne jednostkowe dane finansowe za rok 2006 wraz z raportami biegłych rewidentów znajdują się w opublikowanym w dniu 06.04.2007 roku raporcie okresowym.

Zbadane historyczne skonsolidowane dane finansowe za rok 2006 wraz z raportami biegłych rewidentów znajdują się w opublikowanym w dniu 06.04.2007 roku raporcie okresowym.

Powyższe raporty dostępne są na stronie internetowej Emitenta: [www.tup.com.pl](http://www.tup.com.pl).

**19.2 Informacje pro forma**

**GRUPA KAPITAŁOWA TUP S.A.**

**INFORMACJE FINANSOWE PRO FORMA**

**OD DNIA 1 STYCZNIA 2007 ROKU**

**DO DNIA 30 CZERWCA 2007 ROKU**

**WRAZ Z RAPORTEM BIEGŁEGO REWIDENTA**

**ZATWIERDZENIE INFORMACJI FINANSOWYCH PRO FORMA**

Zarząd TUP S.A. („Emitent”) zatwierdził informacje finansowe pro forma Grupy Kapitałowej TUP S.A.

na dzień 30 czerwca 2007 roku.

Informacje pro forma zaprezentowane w niniejszym raporcie zawierają:

Bilans pro forma na dzień 30 czerwca 2007 roku wykazujący sumę aktywów w kwocie 280 343 tys. zł

oraz rachunek zysków i strat pro forma za rok obrotowy zakończony 30 czerwca 2007 roku wykazujący zysk netto w kwocie 564 tys. zł.

Prezes Zarządu Robert Jacek Moritz

Warszawa, 14 sierpnia 2007 roku

**Raport niezależnego biegłego rewidenta  
o skonsolidowanych informacjach finansowych pro forma**

**Dla Zarządu TUP S.A. („Emitent”) z siedzibą w Warszawie**

1. Przeprowadziliśmy prace poświadczające, których przedmiotem były informacje finansowe pro forma zamieszczone w prospekcie emisyjnym sporządzonym przez Emitenta („informacje finansowe pro forma”). Informacje finansowe pro forma zostały przygotowane na podstawie opisanych w punkcie 2 informacji finansowych, wyłącznie dla zilustrowania, w jaki sposób transakcje nabycia nieruchomości dokonane po 30 czerwca 2007 roku oraz transakcje planowane, w odniesieniu do których Emitent zawarł wiążące porozumienia w sprawie nabycia, lecz które nie zostały jeszcze wykonane na datę niniejszego raportu, mogły hipotetycznie wpłynąć na informacje finansowe prezentowane zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości przyjętymi przez Emitenta przy sporządzaniu historycznych informacji finansowych za półrocze zakończone dnia 30 czerwca 2007 roku.
2. Za informacje finansowe pro forma odpowiedzialny jest Zarząd Emitenta, który opracował je zgodnie z wymogami określonymi w Rozporządzeniu Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 roku wykonującym dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam (Dz.Urz. UE L 149 z 30 kwietnia 2004 r., z późniejszymi zmianami), zwane dalej Rozporządzeniem Komisji WE.
3. Naszym zadaniem była ocena, zgodnie z wymogami określonymi w punkcie 7 załącznika II do Rozporządzenia Komisji WE, właściwego sporządzenia informacji finansowych pro forma. Dokonując oceny, nie przeprowadziliśmy aktualizacji lub zmian w opiniach lub raportach poprzednio wydanych o informacjach finansowych wykorzystanych do sporządzenia informacji finansowych pro forma ani też nie przejmujemy odpowiedzialności za takie opinie lub raporty w zakresie przekraczającym naszą odpowiedzialność w stosunku do adresatów, do których nasze opinie lub raporty były kierowane wtedy, gdy je wydawaliśmy.
4. Prace przeprowadziliśmy zgodnie z normą nr 5 wykonywania zawodu biegłego rewidenta wydaną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów oraz Międzynarodowym Standardem Usług Atestacyjnych 3000. Prace te nie obejmowały niezależnej weryfikacji informacji finansowych leżących u podstaw informacji finansowych pro forma, polegały natomiast na porównaniu nieskorygowanych informacji finansowych z dokumentacją źródłową, ocenie dowodów leżących u podstaw dokonanych korekt pro forma oraz dyskusji z Zarządem oraz personelem Emitenta na temat informacji finansowych pro forma. Nasze prace zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby zgromadzić informacje i wyjaśnienia uznane przez nas za niezbędne dla uzyskania ograniczonej pewności, że informacje finansowe pro forma zostały właściwie opracowane na wskazanej podstawie oraz że podstawa ta jest spójna z zasadami (polityką) rachunkowości przyjętymi przez Emitenta. Nasze procedury były bardziej ograniczone niż w przypadku usługi dającej wystarczającą pewność, a zatem uzyskano niższy poziom pewności co do poprawności sporządzonych informacji finansowych pro forma.
5. Informacje finansowe pro forma zawierają bilans oraz rachunek zysków i strat. Informacje finansowe pro forma zostały sporządzone jedynie w celu przedstawienia hipotetycznego wpływu opisanych w punkcie 1 powyżej transakcji na informacje finansowe Emitenta. Ponieważ informacje finansowe pro forma przygotowano wyłącznie w celu zilustrowania wpływu powyższych transakcji, tym samym dotyczą sytuacji hipotetycznej i nie przedstawiają rzeczywistej sytuacji finansowej, majątkowej ani wyników Grupy Kapitałowej Emitenta.
6. Podczas przeprowadzonych prac poświadczających nie zauważyliśmy niczego, co kazałoby nam sądzić, że informacje finansowe pro forma nie zostały właściwie opracowane na podstawie wskazanych w punkcie 2 informacji finansowych, zaś podstawa ta jest spójna z zasadami (polityką) rachunkowości wskazanymi w notach do sporządzanego przez Emitenta skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze zakończone dnia 30 czerwca 2006 roku.
7. Niniejszy raport sporządzono zgodnie z wymogami wyżej wskazanego Rozporządzenia Komisji WE i wydajemy go w celu spełnienia tego obowiązku.

Maciej Czapiewski  
Biegły Rewident  
Numer ewidencyjny 10326/7604

Dariusz Sarnowski  
Prezes Zarządu  
Biegły Rewident  
Numer ewidencyjny 10200/7527

**SARNOWSKI & WIŚNIEWSKI**  
**Spółka Audytorska Sp. z o.o.**  
**61-478 Poznań, ul. Bluszczowa 7**  
Podmiot uprawniony do badania  
sprawozdań finansowych wpisany na listę podmiotów  
uprawnionych prowadzoną przez KIBR,  
pod numerem ewidencyjnym 2917

Poznań, 14 sierpnia 2007 roku

## I. INFORMACJE OGÓLNE

### 1. WPROWADZENIE

Niniejsze informacje finansowe pro forma na dzień 30 czerwca 2007 roku zostały przygotowane w celu przedstawienia wpływu opisanych poniżej w punkcie 3 dokonanych transakcji oraz wiążących porozumień dotyczących transakcji nabycia nieruchomości na skonsolidowany bilans oraz skonsolidowany rachunek zysków i strat. Oczekiwane i dokonane transakcje wynikające z zawartych umów i porozumień będą miały znaczący wpływ na aktywa i pasywa TUP S.A. (Emitent), a gdyby były przeprowadzone na początku okresu sprawozdawczego, to miałyby również wpływ na rachunek zysków i strat Emitenta. Informacje finansowe pro forma przygotowano wyłącznie w celu zilustrowania wpływu poniższych transakcji, tym samym dotyczą sytuacji hipotetycznej i nie przedstawiają rzeczywistej sytuacji finansowej, majątkowej ani wyników Emitenta na dzień 30 czerwca 2007 roku i za okres obrotowy wtedy zakończony.

Informacje finansowe pro forma zostały sporządzone w taki sposób, jakby transakcja została dokonana w dniu 1 stycznia 2007 roku.

Informacje finansowe pro forma przygotowano zgodnie z zasadami rachunkowości przyjętymi przez Emitenta przy sporządzeniu historycznych skonsolidowanych informacji finansowych za lata 2004-2006 oraz za II kwartał 2007 przygotowanymi zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez UE, które zostały zamieszczone w niniejszym Prospekcie Emisyjnym.

Dla potrzeb przygotowania niniejszych informacji finansowych pro forma Emitent przyjął wartości nabywanych nieruchomości wynikające z umów kupna oraz przedwstępnych ustaleń dotyczących ich nabycia.

### 2. PODSTAWA PREZENTOWANYCH INFORMACJI FINANSOWYCH PRO FORMA

W skład grupy TUP S.A. na dzień 30 czerwca 2007 roku wchodzi spółka dominująca TUP S.A. oraz spółki zależne. Podstawę sporządzenia informacji finansowych pro forma stanowiło skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej TUP S.A. za II kwartał 2007 roku.

### 3. OPIS ISTOTNYCH WARUNKÓW WIĄŻĄCYCH POROZUMIEŃ I ICH WPŁYWU NA SYTUACJĘ FINANSOWĄ I MAJĄTKOWĄ GRUPY

- W dniu 16 lipca TUP Property S.A. nabył od spółki Concorde Investissement S.A. dziesięć obiektów, a na podstawie odrębnie zawartej umowy ramowej uzyskał przyrzeczenie sprzedaży pozostałych dwóch nieruchomości, w skład których wchodzi Centrum Handlowo-Rozrywkowe w Tychach oraz budynek usługowo-handlowy w Kołobrzegu. Ogółem wartość transakcji nabycia portfela nieruchomości wynosi 93 mln zł, z czego TUP Property S.A. zobowiązał się zapłacić 10, 2 mln zł dnia 17 lipca 2007 r., a pozostałą kwotę do dnia 28 września.
- W dniu 27 czerwca 2007 r. TUP Property S.A. podpisał list intencyjny z osobą fizyczną dotyczący nabycia terenu przemysłowego o powierzchni 33 ha w Tarnowskich Górach. Strony ustaliły, że do dnia 31 sierpnia 2007 roku będą prowadziły w dobrej wierze negocjacje w celu zawarcia w tym terminie przedwstępnej umowy sprzedaży. TUP Property S.A. otrzymał także zapewnienie od sprzedającego o wyłączności na prowadzenie rozmów w sprawie sprzedaży nieruchomości w wyżej wymienionym terminie. TUP planuje stworzyć w Tarnowskich Górach kolejowo-drogowe centrum logistyczne wraz z nowoczesnymi magazynami na wynajem.
- W dniu 31.05.2007 roku TUP S.A. (Kupujący) zawarł z dwoma osobami fizycznymi (Sprzedający) przedwstępne umowy dotyczące nabycia nieruchomości gruntowych położonych w Siewierzu o łącznej powierzchni 90,66 ha. Cena ww. nieruchomości wyniesie łącznie 11.785.683 euro, co stanowi równowartość 45.009.523,38 zł (czterdzieści pięć milionów dziewięć tysięcy pięćset dwadzieścia trzy złote trzydzieści osiem groszy) wg średniego kursu NBP z dnia 31.05.2007 roku. Strony postanowiły, że umowy przyrzeczone zostaną zawarte do dnia 30.09.2007 roku.

### 4. SPOSÓB SPORZĄDZENIA INFORMACJI FINANSOWYCH PRO FORMA

W informacjach finansowych pro forma na dzień 30 czerwca 2007 roku dokonano sumowania poszczególnych pozycji aktywów i pasywów skonsolidowanych historycznych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej TUP S.A. oraz zagregowanych aktywów i pasywów pro forma powstałych na skutek nabycia nieruchomości opisanych w punkcie 3.

W informacjach finansowych pro forma od 1 stycznia 2007 roku do dnia 30 czerwca 2007 roku dokonano sumowania poszczególnych pozycji przychodów i kosztów ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat z ustalonymi w sposób opisany poniżej danymi finansowymi wynikających z nabycia nieruchomości.

Dokonano następujących korekt pro forma:

#### Korekty pro forma:

(1a-1c). Korekta wartości nieruchomości inwestycyjnych z tytułu nabycia nieruchomości inwestycyjnych o łącznej wartości 196 614 tys. zł, z czego:

- nabycie nieruchomości od Concorde Investissement S.A. – 93 000 tys. zł,
- nabycie nieruchomości w Tarnowskich Górach – 58 500 tys. zł,

- nabycie nieruchomości w Siewierzu – 45.144 tys. zł (dla potrzeb informacji finansowych pro forma zastosowano kurs średni NBP z dnia 2.01.2007 roku).

**(2a-2c).** Korekta wartości aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w związku z powstaniem dodatnich różnic przejściowych z tytułu odsetek od kredytu oraz poniesionej straty. Łączna wartość korekty wynosi 791 tys. zł.

**(3a).** Korekta wartości należności z tytułu dostaw i usług powstała w związku z osiągnięciem przez Grupę Kapitałową dodatkowych przychodów ze sprzedaży z tytułu wynajmu nieruchomości nabytej od Spółki Concorde Investissement S.A.

**(3b).** Korekta wartości należności z tytułu dostaw i usług powstała w związku z osiągnięciem przez Grupę Kapitałową dodatkowych przychodów ze sprzedaży z tytułu wynajmu nabytych nieruchomości w Tarnowskich Górach. Wartość tych należności oszacowana została na kwotę 446 tys. zł. Wielkość ta odpowiada poziomowi należności z tytułu dostaw i usług na dzień 30.06.2007 r. wynikających z wynajmu powyższej nieruchomości.

**(4a-4b).** Korekta wartości środków pieniężnych wynikająca z osiągnięcia przez spółkę dodatkowych przychodów z tytułu wynajmu nabytych nieruchomości.

**(5a-5c).** Korekta kapitału akcyjnego wynikająca z dodatkowej emisji Akcji Serii F. Spółka wyemitowała łącznie 5.500.000 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda, z czego na zakupione nieruchomości przypada kwota 4.690 tys. zł, odpowiednio:

- nieruchomości od Concorde Investissement S.A. – 965 tys. zł,
- nieruchomości w Tarnowskich Górach – 1.910 tys. zł,
- nieruchomości w Siewierzu – 1.815 tys. zł.

**(6a-6c).** Korekta kapitału zapasowego wynikająca z podniesienia kapitału własnego Emitenta (z tytułu emisji Akcji Serii F) będąca nadwyżką ceny wyemitowanych akcji nad ich wartością nominalną. Łączna wartość korekty wynosi 89.110 tys. zł, z czego:

- nieruchomości od Concorde Investissement S.A. – 18.335 tys. zł,
- nieruchomości w Tarnowskich Górach – 36.290 tys. zł,
- nieruchomości w Siewierzu – 34.485 tys. zł.

Nadwyżka ceny wyemitowanych akcji nad ich wartością nominalną ustalona została przy założeniu, iż Emitent pozyska z emisji planowane 110.000 tys. zł.

**(7a-7c).** Korekta zysku netto z tytułu osiągnięcia przez Grupę dodatkowych zysków w związku z wynajmem zakupionych nieruchomości na łączną kwotę 1.893 tys. zł, z czego:

- nieruchomości od Concorde Investissement S.A. – zysk netto w kwocie 1.225 tys. zł,
- nieruchomości w Tarnowskich Górach – zysk netto w kwocie 853 tys. zł,
- nieruchomości w Siewierzu – strata netto w kwocie 186 tys. zł

**(8a-8c).** Korekta wartości zobowiązań długoterminowych z tytułu kredytów wynikająca z zaciągnięcia przez Grupę kredytów inwestycyjnych przeznaczonych na zakup nieruchomości powiększonych o wartość naliczonych odsetek w łącznej kwocie 105.493 tys. zł, z czego:

- na zakup nieruchomości od Concorde Investissement S.A. – 75.620 tys. zł,
- na zakup nieruchomości w Tarnowskich Górach – 20.829 tys. zł,
- na zakup nieruchomości w Siewierzu – 9.044 tys. zł.

Oba kredyty oprocentowane są według rocznej stawki WIBOR3M + 1% marży.

**(9).** Korekta pozostałych zobowiązań długoterminowych na kwotę 54 tys. zł. Korekta ta dotyczy zobowiązań z tytułu kaucji wpłaconych przez najemców nieruchomości położonych w Tarnowskich Górach.

**(10a-10b).** Korekta rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikająca z powstania ujemnych różnic przejściowych w związku z nabyciem nieruchomości inwestycyjnych. Zgodnie z polityką (zasadami) rachunkowości Grupy nieruchomości inwestycyjne wyceniane są w wartości godziwej, dlatego podlegają one wyłącznie amortyzacji podatkowej.

**(11a).** Korekta przychodów ze sprzedaży o kwotę 4.946 tys. zł wynikająca z oszacowania przychodów ze sprzedaży, które Grupa osiągnęłaby z wynajmu nieruchomości nabytej od Concorde Investissement S.A., gdyby była jej własnością począwszy od dnia 1 stycznia 2007 roku. Przychody ze sprzedaży oszacowane zostały na podstawie przychodów osiągniętych z tytułu wynajmu powyższych nieruchomości za I kwartał 2007 roku.

**(11b).** Korekta przychodów ze sprzedaży o kwotę 3.032 tys. zł wynikająca z oszacowania przychodów ze sprzedaży, które Grupa osiągnęłaby z wynajmu nieruchomości w Tarnowskich Górach. Wartość przychodów ze sprzedaży oszacowana została na podstawie ekstrapolacji przychodów uzyskiwanych przez Zbywcę w I kwartale 2007 roku. Zastosowana technika ekstrapolacji pozwala na uzyskanie prawidłowych danych z uwagi na brak zjawiska sezonowości przychodów i kosztów działalności Zbywcy nieruchomości.

**(12a-12b).** Korekta kosztów działalności operacyjnej na łączną kwotę 2.786 tys. zł wynikająca z ponoszenia przez Grupę dodatkowych kosztów z tytułu posiadania przez nią nabytych nieruchomości. Wielkość kosztów oszacowana została na podstawie kosztów poniesionych przez Zbywców nieruchomości w I kwartale 2007 r.

**(13a).** Korekta kosztów ogólnego zarządu o kwotę 301 tys. zł z tytułu nabycia nieruchomości w Tarnowskich Górach. Oszacowana na podstawie historycznych danych uzyskanych od Sprzedającego.

**(14a-14c).** Korekta kosztów finansowych wynikająca z zaciągnięcia przez Grupę kredytów inwestycyjnych na zakup nieruchomości, z czego:

- odsetki od kredytu na zakup nieruchomości od Concorde Investissement S.A. – 1.920 tys. zł,
- odsetki od kredytu na zakup nieruchomości w Tarnowskich Górach – 529 tys. zł,
- odsetki od kredytu na zakup nieruchomości w Siewierzu – 230 tys. zł.

Kwota odsetek wyliczona była według rocznego oprocentowania kredytów w wysokości WIBOR3M +1%.

**(15a-15c).** Korekta podatku dochodowego o podatek należny z tytułu osiągnięcia dodatkowych zysków w związku z wynajmem zakupionych inwestycji. W celu ustalenia podstawy opodatkowania od zysku brutto odjęto wartość podatkowej amortyzacji zakupionych nieruchomości inwestycyjnych.

**(16a-16c).** Korekta odroczonego podatku dochodowego powstała w wyniku różnic przejściowych.

## II. BILANS PRO FORMA, RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT PRO FORMA

**BILANS PRO FORMA** na dzień 30 czerwca 2007 roku (w tys. złotych)

A k t y w a	SF przed korektą	Nr korekt	Korekty	SF po korektach
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>64 026</b>		197 406	261 432
1. Wartość firmy	1 297		0	1 297
2. Inne wartości niematerialne	322		0	322
3. Rzeczowe aktywa trwałe	3 232		0	3 232
4. Nieruchomości inwestycyjne	43 910	1a,1b,1c	196 614	240 524
5. Należności długoterminowe	72		0	72
6. Aktywa finansowe	10 566		0	10 566
7. Aktywa z tytułu podatku odroczonego	4 013	2a,2b,2c	791	4 804
8. Inne rozliczenia długoterminowe	614		0	614
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>13 966</b>		<b>4 945</b>	<b>18 911</b>
1. Zapasy	9 377		0	9 377
2. Należności z tytułu dostaw i usług	1 678	3a,3b	1 073	2 751
3. Należności pozostałe	137		0	137
4. Należności z tytułu podatków	1 200		0	1 200
5. Aktywa finansowe	316		0	316
6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	710	4a,4b	3 873	4 583
7. Rozliczenia międzyokresowe	548		0	548
C. Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia	0		0	0
<b>Aktywa razem</b>	<b>77 992</b>		<b>202 351</b>	<b>280 343</b>

<b>P a s y w a</b>	<b>SF przed korektą</b>	<b>Nr korekt</b>	<b>Korekty</b>	<b>SF po korektach</b>
<b>A. Kapitał własny</b>	<b>45 871</b>		<b>95 693</b>	<b>141 564</b>
I. Kapitały przypadające akcjonariuszom podmiotu dominującego	<b>45 740</b>		<b>95 693</b>	<b>141 433</b>
1. Kapitał akcyjny	9 712	5a,5b,5c	4 690	14 402
2. Kapitał zapasowy	39 200	6a,6b,6c	89 110	128 310
3. Kapitał rezerwowy	310		0	310
4. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-2 154		0	-2 154
5. Zyski (strata) netto	-1 328	7a,7b,7c	1 893	565
II. Kapitał przypadający akcjonariuszom mniejszościowym	<b>131</b>		0	131
<b>B. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>14 848</b>		<b>106 658</b>	<b>121 506</b>
1. Kredyty bankowe	9 862	8a,8b,8c	105 493	115 355
<b>2. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego</b>	157		0	157
3. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	0		0	0
4. Zobowiązania pozostałe	0	9	54	54
5. Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	4 787	10a,10b,10c	1 111	5 898
6. Rezerwy na inne zobowiązania	42		0	42
<b>C. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>17 273</b>		<b>0</b>	<b>17 273</b>
1. Kredyty bankowe	10 530		0	10 530
2. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 952		0	1 952
3. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 200		0	1 200
4. Zobowiązania pozostałe	1 038		0	1 038
5. Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego	511		0	511
6. Rezerwy na zobowiązania	2 042		0	2 042
D. Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych przeznaczonych do zbycia	<b>0</b>		0	0
<b>Pasywa razem</b>	<b>77 992</b>		<b>202 351</b>	<b>280 343</b>



**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT PRO FORMA** za okres 01.01.2007-30.06.2007 (w tys. złotych)

Rachunek zysków i strat	SF przed korektą	Nr korekt	Korekty	SF po korektach
<b>A. Działalność kontynuowana</b>				
<b>I. Przychody ze sprzedaży</b>	<b>6 560</b>		<b>7 978</b>	<b>14 538</b>
1. Przychody ze sprzedaży produktów i usług	6 527	11a,11b	7 978	14 505
2. Przychody ze sprzedaży towarów	33		0	33
<b>II. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów</b>	<b>4 595</b>		<b>2 786</b>	<b>7 381</b>
1. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	4 592	12a,12b	2 786	7 378
2. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	3		0	3
<b>III. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>1 965</b>		<b>5 192</b>	<b>7 157</b>
<b>IV. Koszty sprzedaży</b>	<b>1 051</b>		<b>0</b>	<b>1 051</b>
<b>V. Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>4 285</b>	13	<b>301</b>	<b>4 586</b>
<b>VI. Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>-3 371</b>		<b>4 891</b>	<b>1 520</b>
1. Pozostałe przychody operacyjne	2 933		0	2 933
2. Pozostałe koszty operacyjne	174		0	174
<b>VII. Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>-612</b>		<b>4 891</b>	<b>4 279</b>
1. Przychody finansowe	437		0	437
2. Koszty finansowe	647	14a,14b,14c	2 678	3 325
<b>VIII. Zysk (strata) na działalności gospodarczej</b>	<b>-822</b>		<b>2 213</b>	<b>1 391</b>
<b>1. Nadwyżka udziału w wartości godziwej netto nabytych aktywów i zobowiązań nad kosztem przejęcia</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
2. Udział w zyskach/stratach jednostek stowarzyszonych rozliczanych metodą praw własności	0		0	0
<b>IX. Zysk (strata) brutto</b>	<b>-822</b>		<b>2 213</b>	<b>1 391</b>
1. Podatek dochodowy		15a,15b,15c	0	0
2. Podatek odroczony	507	16a,16b,16c	320	827
<b>VII. Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>-1 329</b>		<b>1 893</b>	<b>564</b>
<b>B. Działalność zaniechana</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>I. Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C. Zysk (strata) netto za rok obrotowy, w tym</b>	<b>-1 329</b>		<b>1 893</b>	<b>564</b>
1. Przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	-1 328		1 893	565
2. Przypadający akcjonariuszom mniejszościowym	-1		0	-1

### 19.3 Śródroczne dane finansowe

Na podstawie art. 28 Rozporządzenia nr 809/2004 Emitent zamieścił śródroczne dane finansowe w Prospekcie przez odesłanie.

Na stronach internetowych Emitenta w dziale relacje inwestorskie w komunikatach okresowych dostępne są sprawozdania finansowe według stanu na koniec 1. kwartału 2007 roku. Sprawozdanie śródroczne nie zostało zbadane przez biegłego rewidenta i zostało przekazane do publicznej wiadomości w dniu 27.04.2007 roku w formie raportu okresowego.

Na stronach internetowych Emitenta w dziale relacje inwestorskie w komunikatach okresowych dostępne są także sprawozdania finansowe według stanu na koniec 2. kwartału 2007 roku. Sprawozdanie śródroczne nie zostało zbadane przez biegłego rewidenta i zostało przekazane do publicznej wiadomości w dniu 3.08.2007 roku w formie raportu okresowego.

Sprawozdania finansowe dostępne są na stronie internetowej Emitenta: [www.tup.com.pl](http://www.tup.com.pl).

### 19.4 Polityka dywidendy

Zgodnie z przyjętą przez NWZA uchwałą nr 10/2005 z dnia 28.10.2005 roku plan dywidendowy Emitenta obejmuje lata 2005-2007.

Zgodnie z przyjętym planem dywidendowym Emitent wypłacił w roku 2006 dywidendę w kwocie 1.654 tys. zł (0,20 zł na akcję).

Zgodnie z uchwałą nr 15/2007 z dnia 23.04.2007 roku w sprawie przeznaczenia zysku Spółki za rok 2006 Walne Zgromadzenie postanowiło podzielić zysk netto wykazany w sprawozdaniu finansowym Spółki za 2006 rok w kwocie 8.650.350,33 zł w następujący sposób: uchwalić wypłatę dywidendy przez Spółkę w kwocie 0,20 na jedną akcję Spółki, co oznacza, że Emitent przeznaczył na dywidendę kwotę w wysokości 1.942 tys. zł, oraz przenieść pozostałą część zysku za 2006 rok na kapitał zapasowy Spółki. Do dywidendy zostali uprawnieni akcjonariusze, którzy posiadali akcje w dniu 1 czerwca 2007 roku. Ustalono termin wypłaty dywidendy na dzień 31 sierpnia 2007 roku.

Dotychczasowa polityka dywidendy za lata 2005-2006 była w pełni realizowana. W roku 2008 Zarząd będzie wnioskował o przeznaczenie zysku wypracowanego przez Spółkę w roku 2007 na wypłatę dywidendy w wysokości co najmniej 0,20 zł na akcję. Spółka zamierza w kolejnych trzech latach kontynuować przyjętą politykę dywidendy, wypłacając akcjonariuszom w latach 2009-2011 co najmniej 0,20 zł na akcję.

### 19.5 Postępowania sądowe i arbitrażowe

W okresie ostatnich 12 miesięcy Emitent nie był stroną żadnego postępowania przed organami administracji publicznej (rządowej i samorządowej) ani też postępowania sądowego bądź arbitrażowego, które mogłyby mieć istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Emitenta lub Grupy Kapitałowej.

W okresie ostatnich 12 miesięcy spółki należące do Grupy Kapitałowej Emitenta nie były stroną żadnego postępowania przed organami administracji publicznej (rządowej i samorządowej) ani też postępowania sądowego bądź arbitrażowego, które mogłyby mieć istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Emitenta lub Grupy Kapitałowej, z wyjątkiem następujących postępowań:

- postępowania administracyjnego wszczętego na wniosek TUP Property S.A. z dnia 23 listopada 2006 r., prowadzonego przez Urząd Miasta Poznania, Wydział Urbanistyki i Architektury (znak: UA.III.U04/73313-2386/06), dotyczącego ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji położonej w Poznaniu, w kwartale pomiędzy ulicami: Jackowskiego, Kraszewskiego, Bukowską i Wawrzyniaka, polegającej na budowie zespołu budynków mieszkaniowych wielorodzinnych z usługami towarzyszącymi i budynków usługowych wraz z zagospodarowaniem (projekt Modena Park),
- postępowania sądowego prowadzonego przeciwko PHC Sp. z o.o. z powództwa spółki Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowo-Usługowe Hanbudpol s.c. (dalej jako PPHU Hanbudpol s.c.). W sprawie tej Sąd Okręgowy w Warszawie w dniu 29 lipca 2004 r. wydał nakaz zapłaty, zobowiązując spółkę PHC Sp. z o.o. do zapłaty na rzecz PPHU Hanbudpol s.c. kwoty 235.000,00 zł. Od nakazu tego PHC Sp. z o.o. wniosła sprzeciw, wskazując, że faktury przywołane przez powódów jako podstawa zgłoszonego roszczenia zostały już uregulowane (w tym poprzez potrącenie wzajemnej wierzytelności). W 2005 r. PPHU Hanbudpol s.c. rozszerzyła powództwo przeciwko PHC Sp. z o.o. do kwoty 890.547,00 zł wskazując, iż dochodzi także należności za wykonane roboty budowlane oraz dostawy materiałów dokonane w związku z projektem Kobiałka, które nie były fakturowane. Spółka PHC Sp. z o.o. roszczenia tego nie uznała i przedstawiła przed sądem kosztorys, z których wynika, iż dokonała zapłaty wszelkich należności na rzecz PPHU Hanbudpol s.c., a nawet istnieje w tym zakresie nadpłata. Spór toczy się obecnie przed Sądem Okręgowym w Warszawie XX Wydział Gospodarczy pod sygn. akt XX GC 32/07.
- postępowania upadłościowego spółki Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Drogowych S.A. w upadłości. W sprawie tej, prowadzonej pod sygnaturą akt IX GUp 87/07, Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych w dniu 28 czerwca 2007 r. ogłosił upadłość spółki Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Drogowych S.A. w celu likwidacji majątku, wyznaczając jako sędziego komisarza sędziego sądu rejonowego Sławomira Bezaka i jako syndyka masy upadłości Tomasza Sadowskiego. Ze względu na warunki, pod jakimi

zawarto umowy nabycia akcji Miejskiego Przedsiębiorstwa Robót Drogowych S.A. w upadłości, Emitent będzie dążył do uchylecia powyższego postanowienia Sądu Rejonowego bądź jego zmiany na postanowienie o ogłoszeniu upadłości spółki z możliwością zawarcia układu z jednoczesnym pozostawieniem upadłemu samodzielnego zarządu majątkiem,

- postępowania sądowego prowadzonego przeciwko spółkom: Port Lotniczy Szczecin-Goleniów Sp. z o.o. z siedzibą w Głewicach oraz Erbud S.A. (dawniej Erbud Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie z powództwa Euroconstruction Sp. z o.o. na podstawie pozwu z dnia 14 sierpnia 2007 r. W pozwie powódka wnosi o orzeczenie nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym, iż pozwani mają zapłacić solidarnie na rzecz powódki kwotę 451.257,26 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 273.694,80 zł od dnia 29 sierpnia 2006 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 177.562,46 zł od dnia 5 grudnia 2006 roku do dnia zapłaty, a także kosztami postępowania wg norm przepisanych, zaś w razie wniesienia sprzeciwu lub braku podstaw do wydania nakazu zapłaty – o rozpoznanie sprawy w trybie zwykłym. Spór dotyczy należności wynikających z umowy z dnia 17 października 2005 r. opisaney w punkcie 21.6. Prospektu.

Euroconstruction Sp. z o.o. wskazuje w pozwie, iż wykonała zarówno całość prac budowlanych objętych umową, jak również określone roboty dodatkowe, których wykonanie stało się konieczne w toku realizacji podstawowych robót. W dniu 27 kwietnia 2006 r. powódka oraz Erbud S.A. podpisały protokół odbioru prac i przekazania przedmiotu umowy. Z uwagi na okoliczność, iż podczas czynności odbioru końcowego ujawniono pewne usterki w obiekcie, ustalono, iż powódka dokona ich usunięcia, a strony sporządzą dodatkowy protokół w tym zakresie. Zgodnie z powyższymi ustaleniami powódka usunęła owe usterki, strony zaś w dniu 9 maja 2006 r. podpisały stosowny protokół. Należy zatem uznać, iż Erbud S.A. przyjęła bez zastrzeżeń całość prac wykonanych przez Euroconstruction Sp. z o.o., w tym także całość prac dodatkowych ściśle powiązanych z zakresem podstawowym umowy, co obligowało ją do zapłaty wynagrodzenia na rzecz powódki. Do dnia wniesienia pozwu Erbud S.A. nie uiszczała jednakże kwoty 451.257,26 zł brutto, na którą to sumę składa się część należności za roboty podstawowe oraz całość wynagrodzenia za roboty dodatkowe. Erbud S.A. odmawia zapłaty wskazanej powyżej sumy, powołując się w szczególności na zwłokę w wykonaniu robót, brak akceptacji zakresu robót dodatkowych oraz wynagrodzenia za przedmiotowe roboty, a także istnienie usterek w obiekcie. Euroconstruction Sp. z o.o. zaprzecza w całości powyższym twierdzeniom, podnosząc w szczególności, iż przyczynami opóźnienia były wyłącznie okoliczności, za które powódka nie ponosi odpowiedzialności (m.in. konieczność usuwania wad dokumentacji przekazanej powódce, konieczność dokonania prac dodatkowych, zwłoka w udostępnianiu frontu robót, zwłoka w dokonaniu odbioru końcowego, działanie przedstawicieli Erbud S.A. bez umocowań), zaś usterki ujawniły się już po oddaniu obiektu do eksploatacji.

Pismem z dnia 27 sierpnia 2007 r. Erbud S.A. zażądał od Euroconstruction Sp. z o.o. kar umownych w łącznej wysokości 1.865.380,00 zł tytułem przekroczenia umownego terminu zakończenia robót.

W opinii Emitenta powyższe żądanie, ze względu na wyżej przedstawione okoliczności, jest w całości nieuzasadnione.

W Prospekcie nie uwzględniono sporów sądowych, których stroną jest Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Drogowych S.A. w upadłości, z uwagi na okoliczność, iż umowy nabycia akcji tej spółki są umowami warunkowymi (co oznacza, iż na dzień zatwierdzenia Prospektu nie doszło do ostatecznego nabycia akcji spółki).

## **19.6 Znaczące zmiany w sytuacji finansowej lub handlowej Emitenta**

Od 31.12.2006 roku nie nastąpiły znaczące zmiany w sytuacji finansowej lub pozycji handlowej Emitenta.

## **20 Informacje dodatkowe**

### **20.1 Kapitał akcyjny Emitenta**

#### **20.1.1 Wielkość wyemitowanego kapitału zakładowego Emitenta**

Kapitał zakładowy Emitenta wynosi 9.712.345,00 zł i dzieli się na 9.712.345 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda, w tym:

- 3.529.800 Akcji Serii A (w tym 3.462.567 akcji imiennych uprzywilejowanych co do głosu, oznaczonych przez KDPW kodem ISIN PLTRNSU00021, oraz 67.233 akcji na okaziciela, oznaczonych przez KDPW kodem ISIN PLTRNSU00013),
- 2.000.000 akcji na okaziciela emitowanych w serii B, oznaczonych przez KDPW kodem ISIN PLTRNSU00013,
- 2.805.425 akcji na okaziciela emitowanych w serii C, oznaczonych przez KDPW kodem ISIN PLTRNSU00013,
- 1.377.120 akcji na okaziciela emitowanych w serii D. Akcje Serii D nie są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym.

Na dzień zatwierdzenia Prospektu w ramach kapitału docelowego wyemitowano 2.805.425 akcji na okaziciela serii C oraz 1.377.120 akcji na okaziciela serii D.

W dniu 23 kwietnia 2007 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie dokonało warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 300.000,00 zł w związku z przyjęciem założeń Programu Motywacyjnego. Informacje dotyczące warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego podane zostały w punkcie 20.1.4 Prospektu.

Wszystkie akcje zostały wyemitowane oraz w pełni opłacone.

Na dzień 1 stycznia 2006 r. w obrocie na rynku regulowanym znajdowało się 4.805.425 akcji Emitenta. Na dzień 31 grudnia 2006 r. w obrocie na rynku regulowanym znajdowało się 4.872.658 akcji Emitenta. Na dzień zatwierdzenia niniejszego Prospektu w obrocie na rynku regulowanym znajduje się 4.872.658 akcji Emitenta. W okresie objętym historycznymi sprawozdaniami finansowymi żadne akcje nie zostały objęte za wkład niepieniężny.

#### **20.1.2 Akcje niereprezentujące kapitału**

Emitent nie wyemitował żadnych akcji, które nie tworzą kapitału zakładowego Emitenta.

#### **20.1.3 Liczba, wartość księgowa i wartość nominalna akcji Emitenta w posiadaniu Emitenta, innych osób w imieniu Emitenta lub przez podmioty zależne Emitenta**

Emitent nie posiada Akcji wyemitowanych przez Emitenta.

Żaden z podmiotów zależnych Emitenta nie posiada akcji wyemitowanych przez Emitenta. Żadne inne osoby nie posiadają w imieniu Emitenta lub podmiotów zależnych Emitenta akcji wyemitowanych przez Emitenta.

#### **20.1.4 Liczba zamiennych papierów wartościowych, wymiennych papierów wartościowych lub papierów wartościowych z warrantami oraz zasady i procedury, którym podlega ich zamiana, wymiana lub subskrypcja**

Emitent nie wyemitował żadnych obligacji zamiennych na akcje Emitenta ani obligacji z prawem pierwszeństwa objęcia akcji.

W dniu 23 kwietnia 2007 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwały dotyczące warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, emisji warrantów subskrypcyjnych oraz zmiany Statutu Emitenta. Szczegółowe informacje dotyczące warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego przedstawione są poniżej poprzez przytoczenie treści stosownych uchwał:

**„Uchwała Nr 17/2007  
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia  
Spółki pod firmą TUP Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie  
z dnia 23 kwietnia 2007 r.  
w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki**

Działając na podstawie art. 432, 448 i 449 Kodeksu spółek handlowych, Walne Zgromadzenie Spółki, po zapoznaniu się z opinią Zarządu stanowiącą załącznik nr 1, postanawia co następuje:

1. Kapitał zakładowy Spółki zostaje warunkowo podwyższony o kwotę nie wyższą niż 300.000 (trzysta tysięcy) złotych, poprzez emisję nie więcej niż 300.000 (trzysta tysięcy) Akcji na okaziciela Serii E, o wartości nominalnej 1 (jeden) złoty każda Akcja („Akcje”).
2. 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”).
3. Posiadacze Akcji uczestniczą w dywidendzie wypłacanej w roku obrotowym (za cały poprzedni rok obrotowy), w którym Akcje zostały po raz pierwszy zarejestrowane na rachunku papierów wartościowych posiadacza Warrantów, o ile zostały zarejestrowane na takim rachunku przed dniem odbycia Walnego Zgromadzenia Spółki, na którym podjęta zostanie decyzja o wypłacie dywidendy.
4. Pozbawia się w całości prawa poboru Akcji przez dotychczasowych Akcjonariuszy Spółki.
5. Prawo objęcia Akcji będzie przysługiwać wyłącznie posiadaczom Warrantów, na następujących warunkach:
  - a) po cenie emisyjnej równej cenie emisyjnej, jaka zostanie ustalona dla Akcji oferowanych w ramach oferty publicznej, której przeprowadzenie planowane jest w roku 2007, a w przypadku kilku ofert, na podstawie pierwszej takiej oferty albo,
  - b) w przypadku braku ceny, o której mowa lit. a po cenie emisyjnej równej średniemu kursowi zamknięcia Akcji Spółki z 60 sesji Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. poprzedzających dzień niniejszego Walnego Zgromadzenia, czyli po cenie 32,60 (trzydziestu dwóch złotych sześćdziesięciu groszy),

- c) objęcie Akcji przez posiadaczy Warrantów nastąpi zgodnie z założeniami Programu Motywacyjnego w Spółce przyjętymi uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółki nr 16/2007 z dnia 23 kwietnia 2007 r.
- d) Termin wykonania prawa do objęcia Akcji upływa w dniu 31 grudnia 2012 r.

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 448 § 4 Kodeksu spółek handlowych, przyznanie praw do objęcia Akcji posiadaczom warrantów subskrypcyjnych następuje wyłącznie w trybie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego. Warranty subskrypcyjne z mocy art. 453 § 2 KSH uprawniają do objęcia Akcji z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych Akcjonariuszy.

Ze względu na fakt, że warranty subskrypcyjne oraz Akcje Serii E zostaną wyemitowane dla wskazanych przez Radę Nadzorczą członków Zarządu Spółki oraz wskazanych w uchwale lub uchwałach Zarządu Spółki osób należących do kluczowej kadry kierowniczej Spółki i spółek z jej grupy kapitałowej w celu realizacji Programu Motywacyjnego, przyjętego uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółki nr 16/2007 z dnia 23 kwietnia 2007 r. w sprawie przyjęcia założeń Programu Motywacyjnego w Spółce, który to program ma na celu ustabilizowanie składu osobowego kadry kierowniczej oraz stworzenie nowych, efektywnych mechanizmów motywacyjnych dla osób odpowiedzialnych za zarządzanie oraz rozwój Spółki oraz jej grupy kapitałowej, a tym samym zapewnienie wzrostu wartości Spółki, Walne Zgromadzenie stoi na stanowisku, że dokonanie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego związane z emisją warrantów subskrypcyjnych leży w interesie Spółki."

W związku z podjęciem uchwały w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych, o treści następującej:

**„Uchwała Nr 18/2007  
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia  
Spółki pod firmą TUP Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie  
z dnia 23 kwietnia 2007 r.**

**w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych Serii A z prawem do objęcia Akcji Serii E w ramach Programu Motywacyjnego**

Działając na podstawie art. 393 pkt 5 i art. 453 § 2 i 3 Kodeksu spółek handlowych, Walne Zgromadzenie Spółki postanawia co następuje:

1. Pod warunkiem zarejestrowania przez sąd warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, uchwalonego uchwałą nr 17/2007 Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 23 kwietnia 2007 r., Spółka emituje łącznie 300.000 imiennych warrantów subskrypcyjnych Serii A ("Warranty") bez określonej wartości nominalnej, po cenie emisyjnej równej 0,00 (słownie: zero) złotych, uprawniających do objęcia Akcji na okaziciela Serii E Spółki, o wartości nominalnej 1 zł każda:
  - a) po cenie emisyjnej równej cenie emisyjnej, jaka zostanie ustalona dla Akcji oferowanych w ramach oferty publicznej, której przeprowadzenie planowane jest w roku 2007 a w przypadku kilku ofert, na podstawie pierwszej takiej oferty albo,
  - b) w przypadku braku ceny, o której mowa lit. a po cenie emisyjnej równej średniemu kursowi zamknięcia Akcji Spółki z 60 (sześćdziesięciu) sesji Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. poprzedzających dzień niniejszego Walnego Zgromadzenia, czyli po cenie 32,60 (trzydzieści dwa złote sześćdziesiąt groszy),
2. Warranty emitowane będą w celu realizacji oraz zgodnie z zasadami Programu Motywacyjnego, uchwalonego uchwałą nr 16/2007 Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 23 kwietnia 2007 r., w sprawie przyjęcia założeń Programu Motywacyjnego w Spółce.
3. Warranty zostaną wyemitowane po zarejestrowaniu przez sąd warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, o którym mowa w ust. 1.
4. Każdy Warrant uprawnia jego posiadacza do objęcia 1 (słownie: jednej) Akcji zwykłej na okaziciela Serii E.
5. Termin wykonania praw z Warrantów upływa w dniu 31 grudnia 2012 roku.
6. Warranty będą niezbywalne. Prawo do objęcia Akcji zwykłych na okaziciela Serii E Spółki jest uprawnieniem wynikającym z Warrantu i nie może być przeniesione.
7. Osobami uprawnionymi do objęcia Warrantów będą wskazani uchwałą lub uchwałami Rady Nadzorczej Spółki członkowie Zarządu Spółki oraz wskazane w uchwale lub uchwałach Zarządu Spółki osoby należące do kluczowej kadry kierowniczej Spółki i spółek z jej grupy kapitałowej, niezależnie od formy i podstawy prawnej wykonywania obowiązków na powyższych stanowiskach w łącznej liczbie nie wyższej niż 30 osób.
8. Pozbawia się w całości dotychczasowych Akcjonariuszy prawa poboru Warrantów. Opinia Zarządu oraz uzasadnienie zostały przedstawione przy uchwale nr 17/2007 Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 23 kwietnia 2007 r.

9. Rada Nadzorcza oraz Zarząd są uprawnieni do podejmowania wszelkich czynności faktycznych i prawnych, dotyczących przydziału Warrantów oraz obejmowania Akcji Serii E, zgodnie z zasadami określonymi w uchwale Walnego Zgromadzenia Spółki nr 16/2007 Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 23 kwietnia 2007 r., w sprawie przyjęcia założeń Programu Motywacyjnego w Spółce
10. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, z mocą obowiązująca od dnia dokonania rejestracji warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, o którym mowa w pkt 1.

W związku z podjęciem wskazanych powyżej uchwał, w tym samym dniu Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta przyjęło uchwałę o zmianie Statutu w zakresie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, o treści następującej:

**„Uchwała Nr 19/2007  
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia  
Spółki pod firmą TUP Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie  
z dnia 23 kwietnia 2007 r.**

**w sprawie zmiany statutu Spółki w zakresie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, w ramach programu motywacyjnego**

W związku z warunkowym podwyższeniem kapitału zakładowego uchwalonym uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółki nr 17/2007 z dnia 23 kwietnia 2007 r. dokonuje się zmiany statutu Spółki poprzez nadanie dotychczasowemu § 6 ust. 5 statutu następującej treści:

5. Warunkowy kapitał zakładowy Spółki wynosi nie więcej niż 300.000 zł (trzysta tysięcy złotych) i obejmuje nie więcej niż 300.000 Akcji zwykłych na okaziciela Serii E o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda. Akcje Serii E obejmowane będą przez uprawnionych z warrantów subskrypcyjnych Serii A emitowanych na podstawie uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 23 kwietnia 2007 r.”

Wspomniana powyżej zmiana Statutu zarejestrowana została w KRS w dniu 22 maja 2007 r.

**20.1.5 Informacje o wszystkich prawach nabycia lub zobowiązaniach w odniesieniu do kapitału**

Na podstawie art. 6 ust. 4 Statutu Zarząd jest upoważniony do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w granicach kapitału docelowego o wysokości równej 7.284.258,00 zł. Zarząd może wykonać przyznane mu upoważnienie w drodze jednego albo kilku kolejnych podwyższeń kapitału zakładowego. W celu wykonania niniejszego upoważnienia Zarząd może wydawać akcje w zamian za wkłady niepieniężne oraz może pozbawić prawa poboru akcji w całości lub w części za zgodą Rady Nadzorczej. Upoważnienie Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki wygasa w dniu 21 czerwca 2009 r. Skorzystanie przez Zarząd z upoważnienia do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki wymaga każdorazowo zgody Rady Nadzorczej.

Informacje dotyczące warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego podane zostały w punkcie 20.1.4 Prospektu.

**20.1.6 Informacje o kapitale dowolnego członka Grupy Kapitałowej Emitenta, który jest przedmiotem opcji lub wobec którego zostało uzgodnione warunkowo lub bezwarunkowo, że stanie się on przedmiotem opcji, a także szczegółowy opis takich opcji włącznie z opisem osób, których takie opcje dotyczą**

Kapitał zakładowy żadnego z podmiotów zależnych Emitenta nie jest przedmiotem opcji ani nie zostało uzgodnione warunkowo lub bezwarunkowo, że stanie się on przedmiotem opcji.

**20.1.7 Dane historyczne na temat kapitału akcyjnego**

W okresie objętym historycznymi sprawozdaniami finansowymi (lata 2004-2006) oraz w roku 2007 kapitał zakładowy Emitenta kształtował się następująco:

- w dniu 30 grudnia 2004 r. zarejestrowane zostało podwyższenie kapitału zakładowego obejmujące emisję 2.805.425 Akcji Serii C. Kapitał zakładowy został podwyższony o kwotę 2.805.425,00 zł z kwoty 5.529.800,00 zł do kwoty 8.335.225,00 zł. Wszystkie Akcje Serii C zostały zaoferowane w ramach subskrypcji prywatnej zgodnie z art. 431 § 2 pkt 1 KSH, Eagle International Trading Ltd. z siedzibą w Surrey, Wielka Brytania, po cenie emisyjnej wynoszącej 1,69 zł za jedną akcję. Akcje Serii C zostały wyemitowane na podstawie uchwał Zarządu nr 1/11/04 z dnia 18 listopada 2004 r. oraz nr 01/08/04 z dnia 3 sierpnia 2004 r. podjętych w związku z uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 20/2004 z dnia 30 czerwca 2004 r. oraz uchwałą Rady Nadzorczej nr 08/04 z dnia 3 sierpnia 2004 r. Prawo poboru Akcji Serii C zostało wyłączone. Wszystkie Akcje Serii C zostały objęte w zamian za wkład pieniężny;
- w dniu 29 listopada 2005 r. zarejestrowana została zmiana Statutu Emitenta dotycząca zamiany 67.233 akcji imiennych serii A, uprzywilejowanych co do głosu, będących w posiadaniu TUP S.A., na akcje na okaziciela. Konwersja akcji nastąpiła na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 7/2005 z dnia 28 października 2005 r.;

- w dniu 21 lutego 2007 r. zarejestrowane zostało podwyższenie kapitału zakładowego obejmujące emisję 1.377.120 Akcji Serii D. Kapitał zakładowy został podwyższony o kwotę 1.377.120,00 zł, z kwoty 8.335.225,00 zł do kwoty 9.712.345,00 zł. Akcje Serii D zostały zaoferowane w ramach subskrypcji prywatnej zgodnie z art. 431 § 2 pkt 1 KSH w ten sposób, że 438.232 Akcje Serii D zaoferowano pani Elżbiecie Moritz, a 938.888 Akcji Serii D zostało zaoferowanych panu Lesławowi Aleksandrowi Moritzowi. Cena emisyjna ustalona została na kwotę 8,30 zł za jedną akcję. Akcje Serii D zostały wyemitowane na podstawie uchwały Zarządu z dnia 8 grudnia 2006 r., w związku z uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy nr 26 z dnia 22 czerwca 2006 r. i uchwałą 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. Prawo poboru Akcji Serii D zostało wyłączone. Wszystkie Akcje Serii D zostały objęte w zamian za wkład pieniężny;
- w dniu 22 maja 2007 r. zarejestrowane zostało warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego w ramach Programu Motywacyjnego. Informacje dotyczące warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego podane zostały w punkcie 20.1.4 Prospektu.

## 20.2 Umowa Spółki i Statut

### 20.2.1 Opis przedmiotu i celu działalności Emitenta, ze wskazaniem miejsca w Statucie Spółki, w którym są one określone

Przedmiot działalności Emitenta określony jest w art. 3 Statutu.

Głównym przedmiotem działalności Emitenta jest:

- działalność rachunkowo-księgowa (PKD 74.12.Z)
- działalność holdingów (PKD 74.15.Z).

Ponadto do zakresu działalności TUP S.A. należy:

- towarowy transport drogowy (PKD 60.24),
- przeladunek towarów (PKD 63.11),
- magazynowanie i przechowywanie towarów (PKD 63.12),
- pozostała działalność wspomagająca transport lądowy (PKD 63.21),
- działalność agencji transportowych (PKD 63.40),
- obsługa i naprawa pojazdów mechanicznych (PKD 50.20.A),
- sprzedaż pojazdów mechanicznych (PKD 50.10),
- sprzedaż części i akcesoriów do pojazdów mechanicznych (PKD 50.30),
- sprzedaż, konserwacja i naprawa motocykli oraz sprzedaż części i akcesoriów do nich (PKD 50.40.Z),
- sprzedaż detaliczna paliw (PKD 50.50.Z),
- sprzedaż hurtowa paliw stałych, ciekłych, gazowych oraz produktów pochodnych (PKD 51.51.Z),
- doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (PKD 74.14),
- badania i analizy techniczne (PKD 74.30.Z),
- działalność agentów specjalizujących się w sprzedaży określonego towaru lub określonej grupy towarów, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 51.18.Z),
- działalność agentów zajmujących się sprzedażą towarów różnego rodzaju (PKD 51.19.Z),
- sprzedaż detaliczna poza siecią sklepową (PKD 52.61.Z)
- pozostała sprzedaż detaliczna poza siecią sklepową (PKD 52.63.Z)
- wynajem samochodów osobowych (PKD 71.10.Z)
- wynajem pozostałych środków transportu lądowego (PKD 71.21.Z)
- reklama (PKD 74.40.Z).

## **20.2.2 Podsumowanie wszystkich postanowień umowy Spółki, Statutu lub regulaminów Emitenta odnoszących się do członków Zarządu i Rady Nadzorczej**

### **20.2.2.1 Zarząd**

Postanowienia odnoszące się do członków Zarządu oraz zasad działania Zarządu regulują artykuły od 16 do 19 Statutu oraz Regulamin Zarządu.

W art. 17 ust. 2 Statutu przyjęte jest domniemanie kompetencji Zarządu, któremu przysługują wszelkie uprawnienia w zakresie zarządzania Spółką, z wyjątkiem uprawnień należących do pozostałych władz Spółki.

Zarząd Spółki składa się z jednego lub większej liczby członków. W skład Zarządu może zostać powołany Prezes Zarządu, wiceprezesi oraz członkowie. Prezesa Zarządu powołuje oraz odwołuje Rada Nadzorcza, która także ustala jego zasady zatrudnienia i wynagrodzenia. Pozostałych członków Zarządu powołuje, odwołuje oraz ustala zasady ich zatrudnienia i wynagrodzenia Rada Nadzorcza na wniosek Prezesa Zarządu. Członkowie Zarządu pełnią swoje funkcje osobiście. Obecnie Zarząd spółki jest jednoosobowy.

Kadencja pierwszego Zarządu trwała dwa lata. Kadencja kolejnych Zarządów, w tym obecnego, trwa trzy lata. Mandaty członków Zarządu wygasają z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członków Zarządu.

Do składania oświadczeń woli w imieniu Spółki są upoważnieni Prezes Zarządu samodzielnie, pozostali dwaj członkowie Zarządu łącznie, członek Zarządu łącznie z prokurentem. Oświadczenia woli Zarządu w zakresie praw i obowiązków majątkowych i niemajątkowych przekraczających wartość kapitału zakładowego Spółki wymagają uchwały Rady Nadzorczej.

Decyzje w sprawach dotyczących prowadzenia spraw Spółki Zarząd podejmuje w formie zarządzeń, procedur, poleceń pisemnych lub ustnych. Decyzje dotyczące istotnych spraw Spółki podejmowane są w formie uchwał Zarządu. Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów.

Posiedzenia Zarządu wieloosobowego odbywają się nie rzadziej niż raz na dwa tygodnie. Prezes Zarządu, z własnej inicjatywy lub na wniosek innego członka Zarządu, może zwołać posiedzenie Zarządu dla rozpatrzenia spraw niecierpiących zwłoki. Członkowie Zarządu powiadamiani są o posiedzeniach na piśmie, faksem lub pocztą elektroniczną. Posiedzenie Zarządu powinno być zwołane także na żądanie Rady Nadzorczej.

### **20.2.2.2 Rada Nadzorcza**

Postanowienia odnoszące się do członków Rady Nadzorczej oraz zasad działania Rady Nadzorczej regulują artykuły od 13a do 15 Statutu oraz Regulamin Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki. W szczególności do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- badanie sprawozdania finansowego Spółki,
- badanie sprawozdania Zarządu Spółki oraz wniosków Zarządu co do podziału zysków lub pokrycia strat,
- składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania z czynności, o których mowa powyżej,
- delegowanie swojego członka lub swoich członków do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu Spółki nie mogących sprawować swoich czynności,
- wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółki,
- wyrażenie zgody na nabywanie praw majątkowych i środków trwałych o wartości przekraczającej wysokość kapitału zakładowego.

Rada Nadzorcza liczy od pięciu do siedmiu członków. Członków Rady Nadzorczej wybiera i odwołuje Walne Zgromadzenie. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Przewodniczącego Rady Nadzorczej, a w miarę potrzeby także jednego lub dwóch Wiceprzewodniczących i Sekretarza Rady.

Członkowie Rady Nadzorczej mogą dokooptować członka Rady Nadzorczej w miejsce członka, którego mandat wygasł przed upływem kadencji Rady, przy czym w skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić więcej niż dwie osoby powołane w trybie kooptacji. Uprawnienie to przysługuje również członkom Rady Nadzorczej w przypadku, jeżeli liczba jej członków spadła poniżej minimum określonego w Statucie, z zastrzeżeniem, że członków Rady Nadzorczej dokonujących dokooptowania musi być przynajmniej trzech. W takim przypadku dokooptowania dokonuje się poprzez złożenie zgodnych oświadczeń woli w formie pisemnej przez wszystkich pozostałych członków Rady Nadzorczej. Dokooptowani członkowie Rady Nadzorczej winni zostać zatwierdzeni przez najbliższe Walne Zgromadzenie. W przypadku zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie mandaty dokooptowanego członka wygasają z upływem kadencji członka, w miejsce którego zostali powołani. W przypadku niezatwierdzenia przez najbliższe Walne Zgromadzenie lub nieprzedstawienia Walnemu Zgromadzeniu decyzji członków Rady o kooptacji, mandaty



dokooptowanych członków wygasają z chwilą zamknięcia Walnego Zgromadzenia. W przypadku niezatwierdzenia decyzji członków Rady o kooptacji, Walne Zgromadzenie wybiera nowych członków Rady w miejsce członków dokooptowanych.

Co najmniej dwóch członków Rady Nadzorczej winno być członkami niezależnymi spełniającymi następujące kryteria:

- osoby te nie mogą być powiązane ze Spółką umową o pracę ani żadnymi umowami cywilnoprawnymi powodującymi ich zależność,
- osoby te nie mogą być właścicielami lub współwłaścicielami ani nie mogą zasiadać w organach zarządzających lub nadzorujących podmiotów będących akcjonariuszami Spółki bądź które świadczą Spółce jakiegokolwiek usługi lub też są dostawcą bądź odbiorcą produktów Spółki,
- osoby te nie uczestniczą w Programach Motywacyjnych przeprowadzanych w Spółce,
- osoby te nie są powiązane z akcjonariuszem umową o pracę ani żadnymi umowami cywilnoprawnymi powodującymi ich zależność,
- osoby te nie są krewnymi lub powinowatymi (do drugiego stopnia) członków Zarządu Spółki.

Kadencja pierwszej Rady Nadzorczej trwałą jeden rok. Kadencja kolejnej Rady Nadzorczej, w tym także obecnej, trwa 3 lata.

Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenia Rady i przewodniczy na nich. Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia co najmniej raz na kwartał. Przewodniczący Rady Nadzorczej ma obowiązek zwołać posiedzenie na pisemny wniosek Zarządu Spółki lub co najmniej 1/3 ogólnej liczby członków Rady. Posiedzenie winno odbyć się w ciągu dwóch tygodni od chwili złożenia wniosku.

Dla ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest powiadomienie o terminie posiedzenia wszystkich członków Rady oraz obecności co najmniej 1/2 jej składu. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów obecnych, w przypadku równości głosów, rozstrzyga głos przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym (obiegowym) lub przy wykorzystaniu poczty elektronicznej lub faksu. Uchwały podjęte w ten sposób są ważne, jeżeli o treści projektów tych uchwał zostali powiadomieni wszyscy członkowie Rady. Uchwały zapadają bezwzględną większością głosów wszystkich członków Rady.

### **20.2.3 Prawa, przywileje i ograniczenia związane z każdym rodzajem istniejących akcji**

3.462.567 Akcji Serii A jest akcjami imiennymi uprzywilejowanymi co do głosu. Na każdą imienną, uprzywilejowaną Akcję Serii A przypada pięć głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

67.233 Akcje Serii A są akcjami na okaziciela. Z akcjami tymi nie są związane szczególne prawa, przywileje ani ograniczenia.

Akcje Serii B są akcjami na okaziciela. Z Akcjami Serii B nie są związane szczególne prawa, przywileje ani ograniczenia.

Akcje Serii C są akcjami na okaziciela. Z Akcjami Serii C nie są związane szczególne prawa, przywileje ani ograniczenia.

Akcje Serii D są akcjami na okaziciela. Z Akcjami Serii D nie są związane szczególne prawa, przywileje ani ograniczenia.

### **20.2.4 Działania niezbędne do zmiany praw posiadaczy akcji, ze wskazaniem tych zasad, które mają bardziej znaczący zakres niż jest to wymagane przepisami prawa**

Zgodnie z art. 7 ust. 2 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi umowa zobowiązująca do przeniesienia zdematerializowanych papierów wartościowych przenosi te papiery z chwilą dokonania odpowiedniego zapisu na rachunku papierów wartościowych. Z kolei w przypadku akcji niezdematerializowanych, będących akcjami na okaziciela, ich zbycie następuje z chwilą przeniesienia posiadania, stosownie do treści art. 921<sup>12</sup> kodeksu cywilnego, zgodnie z którym przeniesienie praw z dokumentu na okaziciela wymaga wydania tego dokumentu.

Art. 337 § 2 KSH przewiduje ponadto możliwość uzależnienia rozporządzenia akcjami imiennymi od zgody spółki bądź wprowadzenia innego ograniczenia rozporządzenia akcjami imiennymi.

Statut Emitenta nie przewiduje wymogu zgody Zarządu na zbycie akcji, prawa pierwokupu ani innych ograniczeń w zakresie rozporządzania akcjami.

### **20.2.5 Zasady określające sposób zwoływania zwyczajnych dorocznych Walnych Zgromadzeń Akcjonariuszy oraz Nadzwyczajnych Walnych Zgromadzeń Akcjonariuszy, włącznie z zasadami uczestnictwa w nich**

Sposób zwoływania Walnych Zgromadzeń Emitenta oraz zasady uczestnictwa w nich regulują artykuły od 9 do 13 Statutu oraz Regulamin Walnego Zgromadzenia, a także przepisy prawa.

Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne i nadzwyczajne.

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad. Porządek obrad ustala Zarząd Spółki. Rada Nadzorcza oraz akcjonariusze przedstawiający co najmniej 1/10 część kapitału zakładowego Emitenta mogą żądać umieszczenia poszczególnych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia.

Walne Zgromadzenie jest władne podejmować uchwały bez względu na liczbę akcjonariuszy i liczbę reprezentowanych na nim akcji, chyba że co innego wynika z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa lub Statutu. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów oddanych, chyba że co innego wynika z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa lub Statutu. W przypadku przewidzianym w art. 397 KSH (jeżeli bilans sporządzony przez Zarząd wykaże stratę przewyższającą sumę kapitałów zapasowego i rezerwowych oraz jedną trzecią kapitału zakładowego) lub uchwały o rozwiązaniu Spółki, wymagana jest większość 3/4 głosów oddanych.

Zgodnie z Regulaminem Walnego Zgromadzenia Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki lub w innym miejscu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Zgodnie natomiast z art. 403 KSH walne zgromadzenie co do zasady odbywa się w siedzibie spółki, zaś walne zgromadzenie spółki publicznej może odbyć się także w miejscowości będącej siedzibą spółki prowadzącej giełdę, na której akcje tej spółki są przedmiotem obrotu; odmienne postanowienia dotyczące miejsca zwołania walnego zgromadzenia może zawierać statut. Z tego powodu, jako że Statut Emitenta nie zawiera stosownej klauzuli, wskazane powyżej postanowienie Regulaminu Walnego Zgromadzenia co do możliwości odbycia Walnego Zgromadzenia w innym niż siedziba Spółki miejscu uznaje się za nieskuteczne.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w terminie sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. Zwołuje je Zarząd Spółki – z własnej inicjatywy lub na wniosek Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza zwołuje Walne Zgromadzenie w przypadku, gdy Zarząd Spółki nie zwołał Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w terminie sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółki z własnej inicjatywy lub na pisemny wniosek Rady Nadzorczej lub akcjonariuszy przedstawiających co najmniej 1/10 kapitału zakładowego. Zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia na wniosek Rady Nadzorczej lub akcjonariuszy powinno nastąpić w ciągu dwóch tygodni od daty zgłoszenia wniosku. Rada Nadzorcza zwołuje Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie: jeżeli pomimo złożenia wniosku przez Radę Nadzorczą lub akcjonariuszy przedstawiających co najmniej 1/10 kapitału zakładowego o zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, jeżeli Zarząd nie zwoła Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w ciągu dwóch tygodni od daty zgłoszenia wniosku.

Zgodnie z Regulaminem Walnego Zgromadzenia w Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć i wykonywać prawo głosu akcjonariusze będący właścicielami akcji na okaziciela, którzy przynajmniej na tydzień przed odbyciem Walnego Zgromadzenia złożą w Spółce imienne świadectwa depozytowe, wystawione przez podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych, i nie odbiorą ich przed zakończeniem Walnego Zgromadzenia. Regulację tę uzupełniają przepisy art. 406 KSH, na mocy których uprawnieni z akcji imiennych i świadectw tymczasowych oraz zastawnicy i użytkownicy, którym przysługuje prawo głosu, mają prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostali wpisani do księgi akcyjnej co najmniej na tydzień przed odbyciem Walnego Zgromadzenia. Z kolei akcje na okaziciela dają prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, jeżeli dokumenty akcji zostaną złożone w spółce co najmniej na tydzień przed terminem tego zgromadzenia i nie będą odebrane przed jego ukończeniem. Zamiast akcji mogą być ponadto złożone zaświadczenia wydane na dowód złożenia akcji u notariusza, w banku lub firmie inwestycyjnej mających siedzibę lub oddział na terytorium Unii Europejskiej lub państwa będącego stroną umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym, wskazanym w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia. Z kolei stosownie do art. 9 ust. 3 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, warunkiem uczestnictwa w walnym zgromadzeniu spółki publicznej z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej jest złożenie w jej siedzibie, najpóźniej na tydzień przed terminem walnego zgromadzenia, świadectwa wystawionego celem potwierdzenia uprawnień posiadacza akcji zdematerializowanych do uczestnictwa w tym zgromadzeniu.

W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczenia również członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki, biegły rewident Spółki oraz inne osoby zaproszone przez organ zwołujący Walne Zgromadzenie, chyba że na wniosek akcjonariuszy zgłoszony przed przystąpieniem do rozpatrywania spraw ujętych w porządku obrad, Walne Zgromadzenie zwykłą większością głosów postanowi inaczej.

Akcjonariusze mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocników.

#### **20.2.6 Postanowienia umowy Spółki, Statutu lub regulaminów Emitenta, które mogłyby spowodować opóźnienie, odroczenie lub uniemożliwienie zmiany kontroli nad Emitentem**

Ani Statut Emitenta, ani żaden inny akt regulujący wewnętrzną organizację Emitenta nie zawiera postanowień, które mogłyby spowodować opóźnienie, odroczenie lub uniemożliwienie zmiany kontroli nad Emitentem.

#### **20.2.7 Postanowienia umowy Spółki, Statutu lub regulaminów regulujących progową wielkość posiadanych akcji, po przekroczeniu której konieczne jest podanie stanu posiadania akcji przez akcjonariusza**

Ani Statut Emitenta, ani żaden inny akt regulujący wewnętrzną organizację Emitenta nie zawiera postanowień, na podstawie których po przekroczeniu progowej wielkości posiadanych akcji akcjonariusz byłby zobowiązany zawiadomić o tym Emitenta.

## **20.2.8 Warunki wynikające z umowy Spółki, Statutu lub regulaminów, którym podlegają zmiany kapitału, jeżeli zasady te są bardziej rygorystyczne, niż określone wymogami obowiązującego prawa**

Ani Statut Emitenta, ani żaden inny akt regulujący wewnętrzną organizację Emitenta nie zawiera postanowień, na podstawie których warunki obniżenia i podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta zostałyby ujęte bardziej rygorystycznie, niż określone wymogami obowiązującego prawa.

## **21 Istotne umowy**

W Prospekcie nie uwzględniono istotnych umów zawartych przez Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Drogowych S.A. w upadłości z uwagi na okoliczność, iż umowy nabycia akcji tej spółki są umowami warunkowymi (co oznacza, iż na dzień zatwierdzenia Prospektu nie doszło do ostatecznego nabycia akcji spółki).

### **21.1 Umowy nabycia i zbycia udziałów i zorganizowanej części przedsiębiorstw**

#### **21.1.1 Nabycie akcji PAGI S.A.**

- oferta spółki Powszechna Agencja Informacyjna S.A. (PAGI S.A.) z dnia 22 maja 2007 r., której przedmiotem było zaferowanie Emitentowi objęcia 650.000 nowych akcji imiennych uprzywilejowanych serii AG spółki PAGI S.A. o cenie emisyjnej równej wartości nominalnej, tj. 1 złoty za jedną akcję, oraz przyjęcie oferty przez Emitenta pochodzące z tej samej daty. Łączna wartość transakcji: 650.000,00 zł. Płatność dokonana została w dniu przyjęcia oferty. Przed przyjęciem oferty Emitent nie posiadał akcji PAGI S.A.;
- umowa z dnia 22 maja 2007 r. zawarta przez Emitenta z Northern Lights Polska Sp. z o.o., której przedmiotem było nabycie przez Emitenta łącznie 1.286.128 akcji imiennych uprzywilejowanych serii AD PAGI S.A., o wartości nominalnej 1,00 zł po cenie 0,02 zł każda akcja. Łączna wartość transakcji: 25.722,56 zł. Płatność dokonana została w dniu zawarcia umowy;
- umowa z dnia 22 maja 2007 r. zawarta przez Emitenta z Rawa Hosting Sp. z o.o., której przedmiotem było nabycie przez Emitenta łącznie 320.000 akcji imiennych uprzywilejowanych serii AE PAGI S.A., o wartości nominalnej 1,00 zł po cenie 0,02 zł każda akcja. Łączna wartość transakcji: 6.400,00 zł. Płatność dokonana została w dniu zawarcia umowy.

W wyniku powyższych transakcji Emitent uzyskał udział w wysokości 23,93% w kapitale zakładowym PAGI S.A. oraz prawo do 15,22% głosów na Walnym Zgromadzeniu PAGI S.A.

#### **21.1.2 Nabycie akcji Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.)**

- umowa z dnia 22 lipca 2005 r. zawarta przez Emitenta z Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.), której przedmiotem było objęcie przez Emitenta 620.000 akcji zwykłych na okaziciela nowej emisji serii B w spółce Zakłady Przemysłu Odzieżowego Modena S.A. z siedzibą w Poznaniu (obecnie: Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji) o wartości nominalnej 3,23 zł i cenie emisyjnej 3,23 zł każda akcja. Łączna wartość transakcji: 2.002.600,00 zł. Strony ustaliły, iż płatność nastąpi w trzech ratach do dnia 30 września 2005 r. Przed zawarciem ww. umowy Emitent nie posiadał akcji ZPO Modena S.A. (obecnie Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji). Po objęciu nowej emisji akcji Emitent uzyskał 60,78% kapitału i głosów na Walnym Zgromadzeniu ZPO Modena S.A. (obecnie Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji);
- umowa z dnia 27 marca 2006 r. zawarta przez Emitenta ze Skarbem Państwa RP, której przedmiotem było nabycie przez Emitenta 100.374 akcji zwykłych na okaziciela serii A w spółce Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) z siedzibą w Poznaniu o wartości nominalnej równej cenie nabycia 3,23 zł za każdą akcję, za łączną cenę 324.208,02 zł. W wyniku transakcji Emitent uzyskał 70,6% kapitału i głosów na Walnym Zgromadzeniu Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.);
- umowa z dnia 28 września 2006 r. zawarta przez Emitenta z Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.), której przedmiotem było objęcie przez Emitenta 1.500.000 akcji zwykłych na okaziciela nowej emisji serii C w spółce Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) z siedzibą w Poznaniu o wartości nominalnej równej cenie nabycia 0,50 zł za każdą akcję. Łączna wartość transakcji wynosiła 750.000,00 zł. Po objęciu nowej emisji akcji Emitent uzyskał 88,7% kapitału i głosów na Walnym Zgromadzeniu Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.);
- umowy z dnia 7 marca 2007 roku zawarte przez Emitenta z panem Robertem Oleniakim oraz panem Bogusławem Kisielewskim, których przedmiotem było nabycie łącznie 190.876 akcji zwykłych na okaziciela w spółce Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) o wartości nominalnej 0,50 zł za każdą akcję, po cenie 3,30 zł za każdą akcję. Wartość transakcji wynosiła łącznie 629.890,80 zł. Po transakcji Emitent posiada 96,34% kapitału i głosów na Walnym Zgromadzeniu Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.);

- umowa z dnia 29 maja 2007 r. zawarta przez Emitenta z panem Zdzisławem Mikułą, której przedmiotem było nabycie 49.124 akcji na okaziciela w spółce Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) o wartości nominalnej 0,50 zł za każdą akcję, po cenie 10,18 zł za każdą akcję. Wartość transakcji wynosiła łącznie 500.082,32 zł. Cena zakupu akcji uiszczona została w dniu 4 czerwca 2007 r. Po transakcji Emitent uzyskał 98,30% kapitału i głosów na Walnym Zgromadzeniu Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie likwidacji (dawniej Modena S.A.).

#### **21.1.3 Nabycie udziałów PHC Sp. z o.o.**

- umowa z dnia 20 grudnia 2006 r. zawarta przez Emitenta z panią Elżbietą Moritz, której przedmiotem było nabycie przez Emitenta 9.356 udziałów o wartości nominalnej 670,00 zł każdy udział w spółce PHC Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, za cenę 6.268.520,00 zł. W wyniku transakcji Emitent stał się właścicielem 100% udziałów w spółce PHC Sp. z o.o.

#### **21.1.4 Nabycie udziałów Euroconstruction Sp. z o.o.**

- umowa z dnia 18 kwietnia 2005 r. zawarta przez Emitenta z CJ International Sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie, której przedmiotem było nabycie przez Emitenta 510 udziałów o wartości nominalnej 100,00 zł każdy udział, w spółce CJ Construction Sp. z o.o. (obecnie: Euroconstruction Sp. z o.o.) z siedzibą w Pruszkowie, za cenę 618.500,00 zł. Udziały te stanowiły 51% kapitału i uprawniały do wykonywania 51% głosów na zgromadzeniu wspólników CJ Construction Sp. z o.o. W wyniku transakcji Emitent stał się właścicielem 100% udziałów w spółce CJ Construction Sp. z o.o.

#### **21.1.5 Nabycie udziałów System SL Sp. z o.o.**

- umowy z dnia 8 września 2005 r. zawarte przez Emitenta z panią Barbarą Michalak, panem Piotrem Kalecińskim i panem Mariuszem Pawlakiem, których przedmiotem było nabycie przez Emitenta 30 udziałów o wartości nominalnej 2.000,00 zł każdy udział, w spółce System SL Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, za cenę w łącznej kwocie 3,00 zł. W wyniku transakcji Emitent stał się właścicielem 100% udziałów w spółce System SL Sp. z o.o.

#### **21.1.6 Nabycie udziałów Roda Sp. z o.o.**

- umowa z dnia 8 marca 2006 r. zawarta przez Emitenta ze spółką Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.), której przedmiotem było nabycie przez Emitenta 10.680 udziałów o wartości nominalnej 100,00 zł każdy udział, w spółce Roda Sp. z o.o. z siedzibą w Środzie Wielkopolskiej, za cenę w kwocie 850.000,00 zł. W wyniku transakcji Emitent stał się właścicielem 100% udziałów w spółce Roda Sp. z o.o.

#### **21.1.7 Nabycie udziałów Data Logistics Sp. z o.o.**

- umowa z dnia 22 marca 2006 r. zawarta przez Emitenta z United Distributors Sp. z o.o., której przedmiotem było nabycie przez Emitenta 500 udziałów o wartości nominalnej 100,00 zł każdy udział w spółce Data Logistics Sp. z o.o. z siedzibą w Ożarowie Mazowieckim, za cenę 121.857,27 zł. W wyniku transakcji, a także objęcia 2.000 udziałów o wartości nominalnej 100,00 zł każdy udział w podwyższonym kapitale zakładowym w spółce Data Logistics Sp. z o.o. w zamian za wkład pieniężny w kwocie 487.429,08 zł Emitent stał się właścicielem 2.500 udziałów stanowiących 100% udziałów w spółce Data Logistics Sp. z o.o.

#### **21.1.8 Transakcje dotyczące CJ International Ltd. Sp. z o.o.**

- umowa z dnia 3 stycznia 2005 r. zawarta przez Emitenta z panem Wojciechem Sienickim, której przedmiotem było nabycie przez Emitenta 458 udziałów o wartości nominalnej 240,60 zł każdy udział, w spółce CJ International Ltd. Sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie, za cenę w wysokości 748.405,30 zł, stanowiącą równowartość kwoty 181.660,59 EUR. Zawarcie ww. transakcji nastąpiło w wyniku realizacji opcji zakupu z dnia 28 listopada 2003 r.;
- umowa z dnia 3 stycznia 2005 r. zawarta przez Emitenta z panem Lechem Jankowskim, których przedmiotem było nabycie przez Emitenta 458 udziałów o wartości nominalnej 240,60 zł każdy udział, w spółce CJ International Ltd. Sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie, za cenę w wysokości 748.405,30 zł, stanowiącą równowartość kwoty 181.660,59 EUR. Zawarcie ww. transakcji nastąpiło w wyniku realizacji opcji zakupu z dnia 28 listopada 2003 r.;
- umowa z dnia 17 lutego 2005 r. zawarta przez Emitenta z panem Nielsem Jornem Jeppesenem, której przedmiotem było nabycie przez Emitenta 458 udziałów o wartości nominalnej 240,60 zł każdy udział w spółce CJ International Ltd. Sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie, za cenę w wysokości 182.088,67 EUR. Termin płatności strony ustaliły na dzień 21 lutego 2005 r. Umowa zawarta została w wyniku realizacji umowy z dnia 28 listopada 2003 r., zgodnie z którą Emitent zobowiązał się nabyć

od pana Nielsa Jorna Jeppesena 458 udziałów w spółce CJ International Ltd. Sp. z o.o. nie wcześniej niż 2 stycznia 2005 r. i nie później niż 30 czerwca 2007 r. w przypadku żądania nabycia lub sprzedaży przez jedną ze stron umowy;

- umowa z dnia 21 kwietnia 2005 r. zawarta przez Emitenta z CJ International A/S z siedzibą Padborg, Dania, której przedmiotem było nabycie przez Emitenta 456 udziałów o wartości nominalnej 240,60 zł każdy udział w spółce CJ International Ltd. Sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie, za cenę w wysokości 187.745,00 EUR powiększoną o koszty doradztwa poniesione przez sprzedającego w związku z negocjacjami i zawarciem umowy sprzedaży udziałów. Zawarcie ww. transakcji nastąpiło w wyniku realizacji opcji zakupu z dnia 28 listopada 2003 r.

W wyniku transakcji Emitent stał się właścicielem 100% udziałów w spółce CJ International Ltd. Sp. z o.o.

- umowa z dnia 25 czerwca 2005 r. (zmieniona w dniu 9 września 2005 r.) zawarta przez Emitenta z Raben Logistics Sp. z o.o., której przedmiotem była warunkowa sprzedaż przez Emitenta 6.407 udziałów o wartości nominalnej 240,60 zł każdy udział w spółce CJ International Ltd. Sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie, będącej jednocześnie jedynym wspólnikiem spółki Awik Sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie. Cena sprzedaży w kwocie 42.700.000,00 zł płatna była w dwóch ratach: pierwszą w wysokości 30.500.000,00 zł (wpłacona przez kupującego na rachunek powierniczy „escrow account” i wypłacona sprzedającemu nie później niż w terminie 5 dni roboczych od dnia przejścia prawa własności udziałów na kupującego) oraz drugą w wysokości 12.200.000,00 zł, którą kupujący zobowiązany był zapłacić najpóźniej do upływu 180 dni od dnia przejścia prawa własności udziałów na kupującego. Strony złożyły ponadto oferty wzajemne sprzedaży i kupna udziałów w spółce CJ International Ltd. Sp. z o.o.: Emitent złożył nieodwołalną ofertę sprzedaży 2.746 udziałów w ww. spółce za cenę 18.300.000,00 zł wiążącą od dnia 2 stycznia 2006 r. do dnia 31 stycznia 2006 r., zaś kupujący – nieodwołalną ofertę zakupu ww. udziałów.

Warunkiem zawieszającym umowy sprzedaży oraz ofert sprzedaży było uzyskanie przez kupującego zgody UOKiK na nabycie udziałów.

Kupujący zobowiązał się do przejścia wszelkich zobowiązań wynikających z poręczeń, gwarancji i zabezpieczeń udzielonych przez Emitenta oraz CJ Construction Sp. z o.o. (obecnie Euroconstruction Sp. z o.o.) w celu zabezpieczenia spłaty kredytów zaciągniętych przez CJ International Ltd. Sp. z o.o. oraz Awik Sp. z o.o.;

- umowa z dnia 16 stycznia 2006 r. zawarta przez Emitenta z Raben Logistics Sp. z o.o., której przedmiotem była sprzedaż przez Emitenta 2.746 udziałów o wartości nominalnej 240,60 zł każdy w spółce CJ International Ltd. Sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie, za cenę 18.300.000,00 zł. Transakcja była wynikiem wzajemnego złożenia oświadczenia o przyjęciu oferty wynikającego z warunków umowy zawartej w dniu 25 czerwca 2005 r. W wyniku transakcji Emitent zbył wszystkie posiadane przez siebie udziały spółki CJ International Ltd. Sp. z o.o.

#### **21.1.9 Nabycie akcji spółki Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Drogowych S.A.**

- umowa z dnia 25 lipca 2007 r. zawarta przez Emitenta z panem Wiesławem Kietlińskim, której przedmiotem jest sprzedaż przez pana Wiesława Kietlińskiego na rzecz Emitenta pod warunkiem zawieszającym 809 akcji serii A o wartości nominalnej 500,00 zł każda akcja, o łącznej wartości nominalnej 404.500,00 zł, stanowiących 26,42% kapitału zakładowego spółki Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Drogowych S.A. w upadłości z siedzibą w Warszawie (dalej jako MPRD S.A.), za cenę 404.500,00 zł. Cena płatna będzie w terminie 30 dni od dnia ziszczenia się warunku zawieszającego. Jako warunek zawieszający strony ustaliły:

- zmianę postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych z dnia 28 czerwca 2007 r. o ogłoszeniu upadłości MPRD S.A. w celu likwidacji majątku na postanowienie o ogłoszeniu upadłości MPRD S.A. z możliwością zawarcia układu, z jednoczesnym pozostawieniem upadłemu samodzielnego zarządu majątkiem, w przypadku jeśli taki wniosek zostanie złożony, bądź,
- uchylene postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych z dnia 28 czerwca 2007 r. o ogłoszeniu upadłości MPRD S.A. w celu likwidacji majątku i umorzenie postępowania upadłościowego.

Ziszczenie jednego z powyżej opisanych zdarzeń do dnia 30 listopada 2007 r. spowoduje skutek prawny w postaci zbycia i przeniesienia posiadania akcji MPRD S.A. na warunkach wynikających z przedmiotowej umowy. Warunki powyższe zastrzeżone są na korzyść Emitenta, co oznacza, iż może on w drodze jednostronnego oświadczenia zwolnić zbywcę z obowiązku ich spełnienia.

Strony uzgodniły ponadto, iż w przypadku skutecznego zbycia akcji zbywca uzyska prawo do otrzymania dopłaty do ceny za akcje w przypadkach szczegółowo opisanych w umowie.

Zbywca zobowiązał się do złożenia do depozytu notarialnego wszystkich akcji MPRD S.A. objętych przedmiotową umową wraz z pisemnym oświadczeniem o przeniesieniu prawa własności akcji oraz o ich wydaniu nabywcy. Nabywca będzie uprawniony do odbioru dokumentów akcji oraz dokumentu oświadczenia o przeniesieniu prawa własności akcji, pod warunkiem

przedstawienia notariuszowi potwierdzenia przelewu kwoty należnej tytułem ceny za akcje. Zbywca będzie uprawniony do odbioru dokumentów akcji oraz dokumentu oświadczenia o przeniesieniu własności akcji wyłącznie w przypadku niespełnienia się warunku zawieszającego, nie wcześniej niż w terminie 5 grudnia 2007 r.

Stosowny protokół złożenia do depozytu notarialnego ww. dokumentów podpisany został w dniu 25 lipca 2007 r.

- umowa z dnia 26 lipca 2007 r. zawarta przez Emitenta z panem Witoldem Burgemejster, panią Moniką Kalinowską, panem Mirosławem Fajarskim oraz panią Hanną Pniewską. Przedmiotem umowy jest warunkowa sprzedaż na rzecz Emitenta przez zbywców 2.103 akcji imiennych nieuprzywilejowanych o wartości nominalnej 500,00 zł każda akcja, o łącznej wartości nominalnej 1.051.500,00 zł, stanowiących 68,65% kapitału zakładowego MPRD S.A., za łączną cenę 1.051.500,00 zł, przy czym pan Witold Burgemejster zobowiązał się przenieść na nabywcę 309 akcji serii A oraz 1 akcję serii B, pani Monika Kalinowska zobowiązała się przenieść na nabywcę 45 akcji serii A, pan Mirosław Fajarski zobowiązał się przenieść na nabywcę 172 akcje serii A, zaś pani Hanna Pniewska zobowiązała się przenieść na nabywcę 1.573 akcje serii A oraz 3 akcje serii B.

Tytułem zapłaty pierwszej części ceny za akcje Emitent zapłacił na rzecz pana Witolda Burgemejster kwotę 1,00 zł, na rzecz pana Mirosława Fajarskiego kwotę 1,00 zł, na rzecz pani Moniki Kalinowskiej kwotę 1,00 zł oraz na rzecz pani Hanny Pniewskiej kwotę 1,00 zł. Pozostała część ceny za akcje zapłacona zostanie w terminie 30 dni od nieziszczenia się warunku rozwiązującego w ten sposób, iż na rzecz pana Witolda Burgemejster Emitent zapłaci kwotę 154.499,00 zł, na rzecz pana Mirosława Fajarskiego – kwotę 85.999,00 zł, na rzecz pani Moniki Kalinowskiej kwotę 22.499,00 zł oraz na rzecz pani Hanny Pniewskiej kwotę 786.499,00 zł.

Umowa zawarta została pod warunkiem rozwiązującym, jakim jest:

- uprawomocnienie się postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych z dnia 28 czerwca 2007 r. w przedmiocie ogłoszenia upadłości MPRD S.A. w celu likwidacji majątku, lub
- oddalenie złożonego przez MPRD S.A. lub innego uczestnika postępowania wniosku o dokonanie zmiany ww. postanowienia na postanowienie o ogłoszeniu upadłości z możliwością zawarcia układu z jednoczesnym pozostawieniem upadłemu samodzielnemu zarządowi majątkiem, w przypadku jeśli taki wniosek zostanie złożony.

Ziszczenie się jednego z ww. opisanych zdarzeń lub sytuacja, w której do dnia 31 listopada 2007 r. stan postępowania, w wyniku którego wydane zostało postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych z dnia 28 czerwca 2007 r. w przedmiocie ogłoszenia upadłości MPRD S.A. w celu likwidacji majątku nie ulegnie zmianie w stosunku do stanu tego postępowania istniejącego na dzień zawarcia przedmiotowej umowy, lub też niewydanie w tymże terminie jakiegokolwiek merytorycznego orzeczenia w przedmiocie złożonego przez MPRD S.A. lub innego uczestnika postępowania wniosku o dokonanie zmiany ww. postanowienia na postanowienie o ogłoszeniu upadłości MPRD S.A. z możliwością zawarcia układu z jednoczesnym pozostawieniem upadłemu samodzielnemu zarządowi majątkiem, spowoduje rozwiązanie przedmiotowej umowy, co oznaczać będzie, iż nabywca bez konieczności składania jakichkolwiek oświadczeń z dniem 31 listopada 2007 r. nie będzie akcjonariuszem MPRD S.A.

Nabywca będzie zobowiązany do wykonania zobowiązań wynikających z umowy w przypadku łącznego spełnienia się określonych warunków, w tym m. in.:

- wydania przez wszystkich zbywców na rzecz Emitenta nie później niż w dniu 27 lipca 2007 r. dokumentów akcji,
- zwołania na dzień 10 sierpnia 2007 r. Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy MPRD S.A.,
- udzielenia przez panią Hannę Pniewską pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego panu Robertowi Jackowi Moritzowi do podejmowania wszelkich czynności w związku z prowadzeniem przez nią jako prezesa zarządu spraw spółki MPRD S.A.,
- złożenia przez panią Hannę Pniewską pisemnej rezygnacji z pełnienia funkcji prezesa zarządu ze skutkiem na dzień 10 sierpnia 2007 r.

Strony uzgodniły ponadto, iż w przypadku skutecznego zbycia akcji zbywcy uzyskają prawo do otrzymania dopłaty do ceny za akcje w przypadkach szczegółowo opisanych w umowie.

### 21.1.10 Inne

- umowa z dnia 11 lipca 2007 r. zawarta przez TUP Property S.A. z Trinity Shelf Companies Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, której przedmiotem jest nabycie przez TUP Property S.A. 100 udziałów o wartości nominalnej 500,00 zł każdy udział w spółce TANIS Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, za cenę w wysokości 50.000,00 zł stanowiącą zwrot wartości kapitału zakładowego TANIS Investments Sp. z o.o., powiększoną o kwotę stanowiącą równowartość w złotych polskich kwoty 5.000,00 EUR. Cena płatna w terminie 3 dni roboczych od dnia zawarcia umowy została uiszczona przez TUP Property S.A.

W wyniku transakcji TUP Property S.A. stał się właścicielem 100% udziałów w spółce TANIS Investments Sp. z o.o.

- umowa z dnia 30 maja 2006 r. zawarta przez Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) z Sotofte Polska Sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Poznaniu, której przedmiotem było nabycie przez Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) 13.067 udziałów o wartości nominalnej 1.000,00 zł każdy udział w spółce Modena-Projekt Sp. o.o. z siedzibą w Poznaniu, za cenę 100.000,00 zł. Płatność miała zostać dokonana w gotówce w dniu 2 czerwca 2006 roku. W wyniku transakcji Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) stała się właścicielem 98,99% udziałów w spółce Modena-Projekt Sp. z o.o.

## 21.2 Emisje obligacji

Emitent nie przeprowadzał emisji obligacji.

## 21.3 Umowy kredytowe, pożyczki i gwarancje

### 21.3.1 Umowy kredytowe

- umowa o kredyt z dnia 17 maja 2007 r. nr 2007/RB/0081 zawarta przez Emitenta (kredytobiorcę) z DZ Bank Polska S.A., której przedmiotem jest udzielenie przez Bank Emitentowi krótkoterminowego odnawialnego kredytu obrotowego do kwoty 15.000.000,00 zł z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej kredytobiorcy.

Od kwoty wykorzystanego kredytu naliczane są odsetki według stawki bazowej WIBOR RB (tj. stawki bazowej opartej o średnią arytmetyczną z notowań stawek jednomiesięcznych depozytów międzybankowych z każdego dnia poprzedniego miesiąca kalendarzowego, wyznaczana przez Bank w ostatnim dniu roboczym danego miesiąca) powiększonej o marżę Banku w wysokości 1,50% w skali roku. W dniu zawarcia umowy oprocentowanie kredytu wynosi 5,74% w skali roku.

Kredytobiorca zapłaci Bankowi prowizję przygotowawczą w wysokości 0,3% kwoty udzielonego kredytu, tj. 45.000,00 zł.

Kredytobiorca dokona spłaty kredytu nie później niż w dniu 10 listopada 2007 r.

Zabezpieczeniem kredytu są:

- pełnomocnictwo do obciążania prowadzonych w Banku rachunków bankowych kredytobiorcy oraz wszelkich subkont otwartych w ramach tych rachunków, a w przypadku braku wystarczających środków na tym rachunku, do obciążania każdego innego rachunku bankowego kredytobiorcy prowadzonego w banku,
- weksel własny „in blanco” wystawiony przez kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową,
- hipoteka kaucyjna łączna umowna do kwoty 25.500.000,00 zł na następujących nieruchomościach:
  - 1) nieruchomości zabudowanej, położonej w Ożarowie Mazowieckim przy ul. Konotopskiej 4, stanowiącej działki o nr 22/6 oraz 22/7, dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1P/00032376/6,
  - 2) nieruchomości zabudowanej położonej w Zakroczymiu (Poligon), stanowiącej działki o nr 10/32, 10/36, 10/4, 10/22, 10/23, 10/24, 10/25, dla której Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste nr WA1N/00047860/2, WA1N/00058354/2 oraz WA1N/00060343/9,
  - 3) nieruchomości zabudowanej położonej w Głuchowie przy ul. Komornickiej 16, gmina Komorniki, stanowiącej działki o nr 405/4, 405/8, 405/12, 405/6, 405/9, 10/32, 10/36, 10/4, 10/22, 10/23, 10/25, dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PO2P/00122655/8,
- przelew wierzytelności na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia powyższych nieruchomości dokonany na zasadach określonych w odrębnie zawartej umowie o przelew wierzytelności. W terminie 1 miesiąca od dnia zawarcia umowy o kredyt kredytobiorca jest zobowiązany dostarczyć Bankowi oświadczenie ubezpieczyciela o przyjęciu do wiadomości przelewu wierzytelności z umowy ubezpieczenia.

W związku z umową kredytową kredytobiorca poddał się ponadto egzekucji w trybie art. 97 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (tekst jednolity Dz.U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665, z późn. zm.) do wysokości kwoty kredytu wraz z odsetkami umownymi, opłatami i prowizjami, odsetkami od zadłużenia przeterminowanego, kosztami dochodzenia roszczeń Banku oraz innymi kosztami wynikającymi z umowy kredytowej, jednak maksymalnie do kwoty 30.000.000,00 zł. Bank może wystąpić do sądu o nadanie ww. bankowemu tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności nie później niż do dnia przedawnienia roszczeń wynikających z umowy kredytowej, tj. do dnia 10 listopada 2010 r.

- umowa o kredyt z dnia 15 maja 2007 r. nr K0003239 zawarta przez TUP Property S.A. (kredytobiorcę) z Bankiem Zachodnim WBK S.A., której przedmiotem jest udzielenie przez Bank kredytu do kwoty 14.000.000,00 zł z przeznaczeniem na sfinansowanie:

- zadatku w wysokości stanowiącej równowartość kwoty 3.000.000,00 EUR wg kursu sprzedaży ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski z dnia zawarcia przez Kredytobiorcę z panem Lesławem Wężykiem przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości położonej w Tarnowskich Górach przy ul. Zagórskiej 159 o łącznej powierzchni 334.197 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach prowadzi księgę wieczystą KW nr 29900, oraz
- pozostałej do zapłaty w wysokości 1.900.000,00 zł ceny zakupu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Popularnej 38, o obszarze 1.027 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę nr WA1M/00191006/1, którą kredytobiorca zobowiązał się nabyć na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 21 marca 2007 r.

do czasu podwyższenia kapitału zakładowego kredytobiorcy w drodze emisji nowych akcji zaoferowanych jednemu akcjonariuszowi kredytobiorcy. Zapłata za akcje kredytobiorcy przez Emitenta nastąpi ze środków uzyskanych w zamian za Akcje TUP S.A. nowej emisji objęte w następstwie oferty publicznej.

Od kwoty wykorzystanego kredytu naliczane są odsetki według stawki bazowej (WIBOR dla jednomiesięcznych depozytów międzybankowych) powiększonej o marżę Banku w wysokości 1,70% w skali roku. Oprocentowanie kredytu będzie ustalane według stawki bazowej określonej dwa dni robocze przed dniem uruchomienia kredytu, a dla kolejnych okresów określonej dwa dni robocze przed dniem zmiany oprocentowania. Zmiana oprocentowania następuje 28 dnia miesiąca w okresach miesięcznych, przy czym pierwsza zmiana oprocentowania nastąpi w dniu 28 maja 2007 r. Kredytobiorca zapłaci Bankowi prowizję przygotowawczą w wysokości 0,3% kwoty udzielonego kredytu, tj. 42.000,00 zł.

Kredytobiorca dokona spłaty kredytu niezwłocznie po otrzymaniu środków od TUP S.A. z przeznaczeniem na opłacenie akcji objętych w podwyższonym kapitale zakładowym kredytobiorcy, nie później jednak niż w dniu 31 października 2007 r.

Zabezpieczeniem kredytu są:

- pełnomocnictwo do dysponowania w pierwszej kolejności środkami pieniężnymi zgromadzonymi na wszelkich istniejących i przyszłych rachunkach bankowych kredytobiorcy prowadzonych w Banku,
- hipoteka kaucyjna do kwoty 16.000.000,00 zł na nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej KA1K/00023327/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Katowicach XI Wydział Ksiąg Wieczystych, stanowiącej prawo użytkowania wieczystego działek gruntu położonych w Katowicach przy ul. Bażantów, przysługujące spółce PJC Sp. z o.o. wraz z cesją praw z tytułu umowy ubezpieczenia budynków lub budowli znajdujących się na nieruchomości,
- przelew wierzytelności na rzecz Banku z umowy najmu obiektu biurowo-administracyjnego położonego na nieruchomości, o której mowa powyżej, zawartej przez spółkę PHC Sp. z o.o. z ArchiDoc Sp. z o.o. w dniu 31 stycznia 2004 r.,
- przelew wierzytelności na rzecz Banku z umowy najmu obiektu magazynowego położonego na nieruchomości, o której mowa powyżej, zawartej przez spółkę PHC Sp. z o.o. z ArchiDoc Sp. z o.o. w dniu 13 sierpnia 2003 r.,
- pełnomocnictwo dla Banku do określonego w umowie kredytowej rachunku bankowego spółki PHC Sp. z o.o. prowadzonego przez DZ Bank Polska S.A., na który wpływają czynsze z umów najmu określonych powyżej w zakresie wpływów z tych umów najmu.

W związku z umową kredytową kredytobiorca poddał się ponadto egzekucji w trybie art. 97 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (tekst jednolity Dz.U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665, z późn. zm.) do wysokości kwoty kredytu wraz z odsetkami umownymi, opłatami i prowizjami, odsetkami od zadłużenia przeterminowanego, kosztami dochodzenia roszczeń Banku oraz innymi kosztami wynikającymi z umowy kredytowej, jednak maksymalnie do kwoty 28.000.000,00 zł. Bank może wystąpić do sądu o nadanie ww. bankowemu tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności nie później niż do dnia przedawnienia roszczeń wynikających z umowy kredytowej, tj. do dnia 31 października 2010 r.

W przypadku niedojścia emisji do skutku (tj. sytuacji, w której łączna kwota wpłat na akcje TUP S.A. planowanej emisji w ofercie publicznej, na które złożono zapisy w terminie do dnia 30 września 2007 r., będzie niższa niż 14.000.000,00 zł, co zostanie stwierdzone oświadczeniem domu maklerskiego), kredytobiorca zobowiązał się m.in. do:

- przedstawienia w Banku udzielonego przez TUP S.A. poręczenia cywilnego stanowiącego zabezpieczenie spłaty kredytu na kwotę nie niższą niż kwota udzielonego kredytu,
- dokonania spłaty kredytu w kwocie wynikającej z nadwyżki wykorzystanego kredytu nad równowartość 75% wartości nieruchomości będącej zabezpieczeniem kredytu określonej w sporządzonej na tę okoliczność wycenie.

Na mocy aneksu nr 3 z dnia 13 lipca 2007 r. kwota kredytu zwiększona została do kwoty 24.200.000,00 zł, z zastrzeżeniem, iż dodatkowe 10.200.000,00 zł ma być przeznaczone na sfinansowanie części nabycia portfela nieruchomości od spółki Concorde Investissement S.A.

Z uwagi na zwiększenie kwoty kredytu powiększeniu o 30.600,00 zł uległa również prowizja przygotowawcza Banku.



TUP Property S.A. dokona spłaty kredytu niezwłocznie po otrzymaniu środków od TUP S.A. z przeznaczeniem na opłacenie akcji objętych w podwyższonym kapitale zakładowym kredytobiorcy, nie później jednak niż w dniu 31 października 2007 r., z zastrzeżeniem, iż spłata kwoty 10.200.000,00 nastąpi ze środków uzyskanych przez kredytobiorcę ze sprzedaży udziałów w kapitale zakładowym spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, które kredytobiorca nabędzie celem przeniesienia na jej rzecz nieruchomości położonych w Poznaniu, pomiędzy ulicami Kraszewskiego, Jackowskiego i Wawrzyniaka, dla których Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadzi księgi wieczyste o numerach: PO1P/00185182/3, PO1P/00185976/6, PO1P/00157791/0, PO1P/00157789/3, PO1P/00158219/4, PO1P/00220061/7, PO1P/00126721/3 i które kredytobiorca zobowiązał się zbyć na rzecz MNE Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi na podstawie przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży z dnia 14 marca 2007 r. (dalej jako Spółka SPV), w przypadku gdy środki te zostaną przez kredytobiorcę uzyskane przed wpływem środków z emisji akcji.

Dodatkowymi zabezpieczeniami kredytu ustanowionymi na mocy ww. aneksu są:

- podwyższenie wartości hipoteki kaucyjnej na użytkowaniu wieczystym nieruchomości położonej w Katowicach przy ulicy Bażantów, dla której Sąd Rejonowy w Katowicach XI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr KA1K/00023327/7, będącej w użytkowaniu wieczystym spółki PHC Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Zielna 37, do kwoty 28.000.000,00 zł wraz z cesją praw z tytułu umowy ubezpieczenia budynków lub budowli znajdujących się na nieruchomości,
- poręczenie cywilne Emitenta dotyczące całości zobowiązań kredytobiorcy z tytułu umowy kredytowej,
- przelew wierzycelności na rzecz Banku z tytułu umowy dzierżawy nieruchomości położonej Głuchowie, ul. Komornicka 16, zawartej przez spółkę PHC Sp. z o.o. z DHL Express Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w dniu 16 maja 2000r. wraz z późniejszymi zmianami,
- roszczenie o ustanowienie hipoteki łącznej kaucyjnej na rzecz Banku do kwoty 10.200.000,00 zł na nieruchomościach położonych w Poznaniu, pomiędzy ulicami Kraszewskiego, Jackowskiego i Wawrzyniaka, dla których Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadzi księgi wieczyste o numerach: PO1P/00185182/3, PO1P/00185976/6, PO1P/00157791/0, PO1P/00157789/3, PO1P/00158219/4, PO1P/00220061/7, PO1P/00126721/3 wraz z pełnomocnictwem udzielonym przez właściciela nieruchomości dla Banku do złożenia oświadczenia o ustanowieniu hipoteki w przypadku spełnienia się któregokolwiek z poniższych warunków:
  - niedojścia do skutku emisji lub
  - nieotrzymania przez kredytobiorcę w terminie do dnia 30 września 2007 r. zapłaty kwoty nie mniejszej niż 10.200.000,00 zł z tytułu sprzedaży udziałów w Spółce SPV.

W przypadku gdy nieruchomości zostaną zbyte na rzecz Spółki SPV, kredytobiorca zobowiązuje się zapewnić udzielenie przez Spółkę SPV Bankowi stosownego pełnomocnictwa do ustanowienia hipoteki. W razie spłaty kredytu w kwocie nie mniejszej niż 10.200.000,00 zł, Bank zrzeknie się hipoteki i wyrazi zgodę na wykreślenie wpisanej hipoteki w księdze wieczystej.

Ponadto w przypadku niedojścia do skutku emisji (tj. w sytuacji, w której łączna kwota wpłat na akcje TUP S.A. planowanej emisji w ofercie publicznej, na które złożono zapisy w terminie do 30 września 2007 r., będzie niższa niż 24.200.000,00 zł, co zostanie stwierdzone oświadczeniem domu maklerskiego), kredytobiorca zobowiązał się do:

- przedstawienia w Banku wyceny nieruchomości będącej przedmiotem zabezpieczenia hipotecznego sporządzonej przez podmiot zaakceptowany przez Bank w terminie 25 dni od dnia doręczenia Bankowi oświadczenia domu maklerskiego;
  - dokonania spłaty kredytu w kwocie wynikającej z nadwyżki wykorzystanego kredytu nad równowartość 75% wartości nieruchomości będącej zabezpieczeniem kredytu określonej w wycenie przywołanej w punkcie poprzednim w terminie 7 dni od przedstawienia w Banku ww. wyceny;
  - zapewnienia zawarcia z Bankiem umów podporządkowania pożyczek udzielonych kredytobiorcy przez podmioty z Grupy Kapitałowej w terminie 25 dni od dnia doręczenia Bankowi oświadczenia domu maklerskiego;
  - przedstawienia w Banku potwierdzenia przyjęcia do wiadomości przelewu przez ArchiDoc Sp. z o.o. oraz przez DHL Express Sp. z o.o. w terminie 25 dni od dnia doręczenia Bankowi oświadczenia domu maklerskiego.
- umowa o kredyt z dnia 17 maja 2007 r. nr 2007/KI/0082 zawarta przez Euroconstruction Sp. z o.o. (kredytobiorcę) z DZ Bank Polska S.A., której przedmiotem jest udzielenie przez Bank kredytobiorcy długoterminowego, nieodnawialnego kredytu do kwoty 2.000.000,00 zł z przeznaczeniem na sfinansowanie zakupu maszyn do produkcji konstrukcji z aluminium.

Kredytobiorca może wykorzystywać limit kredytowy w formie transz, z których każda nie może wynosić mniej niż 100.000,00 zł.

Od kwoty wykorzystanego kredytu naliczane są odsetki według stawki bazowej (WIBOR dla jednomiesięcznych depozytów międzybankowych) powiększonej o marżę Banku w wysokości 1,80% w skali roku. Pierwsza obowiązująca stawka WIBOR 1M zostanie ustalona w dniu pierwszego pobrania kredytu, zaś zmiany stawki WIBOR 1M następować będą co miesiąc w tym samym dniu miesiąca, w którym nastąpiło pierwsze pobranie kredytu.

Kredytobiorca zapłaci Bankowi prowizję przygotowawczą w wysokości 0,625% kwoty udzielonego kredytu, tj. 12.500,00 zł.

Kredytobiorca dokona spłaty kredytu nie później niż w dniu 31 grudnia 2012 r.

Zabezpieczeniem kredytu są:

- pełnomocnictwo do obciążania prowadzonych w Banku rachunku bankowego kredytobiorcy oraz wszelkich subkont otwartych w ramach tego rachunku, a w przypadku braku wystarczających środków na tym rachunku, do obciążania każdego innego rachunku bankowego kredytobiorcy prowadzonego w banku,
- weksel własny „in blanco” wystawiony przez kredytobiorcę i poręczony przez TUP S.A., wraz z deklaracją wekslową,
- zastaw rejestrowy na maszynach do produkcji konstrukcji aluminiowych stanowiących własność kredytobiorcy na kwotę 2.000.000,00 zł, ustanowiony na podstawie odrębnej umowy zastawu rejestrowego zawartej pomiędzy Bankiem a kredytobiorcą po zakończeniu inwestycji, nie później niż do dnia 31 grudnia 2007 r. Nie później niż do dnia 31 grudnia 2007 r. kredytobiorca jest zobowiązany przedstawić Bankowi dowód złożenia do właściwego sądu właściwie opłaconego wniosku o ustanowienie zastawu rejestrowego na rzecz Banku. Na dzień zatwierdzenia Prospektu umowa zastawu rejestrowego nie została zawarta,
- przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia maszyn opisanych powyżej ustanowiony na rzecz Banku na podstawie odrębnej umowy o przelew wierzytelności, którą kredytobiorca jest zobowiązany zawrzeć nie później niż do dnia 31 grudnia 2007 r.

Ponadto nie później niż do dnia 30 września 2007 r. kredytobiorca jest zobowiązany dokonać podwyższenia kapitału własnego spółki o 2.000.000,00 zł.

W związku z umową kredytową kredytobiorca poddał się egzekucji w trybie art. 97 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (tekst jednolity Dz.U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665, z późn. zm.) do wysokości kwoty kredytu wraz z odsetkami umownymi, opłatami i prowizjami, odsetkami od zadłużenia przeterminowanego, kosztami dochodzenia roszczeń Banku oraz innymi kosztami wynikającymi z umowy kredytowej, jednak maksymalnie do kwoty 6.000.000,00 zł. Bank może wystąpić do sądu o nadanie ww. bankowemu tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności nie później niż do dnia przedawnienia roszczeń wynikających z umowy kredytowej, tj. do dnia 31 grudnia 2015 r.

### 21.3.2 Umowy pożyczki

- umowa z dnia 25 kwietnia 2005 r. zawarta przez Emitenta z Eagle International Trading Ltd., której przedmiotem była konsolidacja pożyczek udzielonych Emitentowi przez Eagle International Trading Ltd. Umowa konsolidacyjna dotyczyła czterech pożyczek (z dnia 31 lipca 2003 r., 26 listopada 2003 r., 2 marca 2004 r. i 28 stycznia 2005 r.) na łączną kwotę wraz z odsetkami 3.089.475,45 EUR. Zgodnie z umową konsolidacji podlegała niespłacona część ww. pożyczek w kwocie 2.941.697,74 EUR, tj. 12.495.449,49 zł po średnim kursie NBP z dnia 1 kwietnia 2005 r. Pożyczka została udzielona na okres 5 lat począwszy od dnia 1 kwietnia 2005 r. do dnia 31 marca 2010 r. Kapitał pożyczki miał zostać spłacony w dniu 31 marca 2010 r. Oprocentowanie ww. pożyczki wynosiło 2% ponad 1-miesięczny Euribor ustalony na koniec każdego miesiąca. Umowa została poddana właściwości prawa Wielkiej Brytanii, strony poddały wszelkie spory wynikające z umowy bądź z nią związane rozstrzygnięciom właściwego sądu arbitrażowego w Londynie. W dniu 7 listopada 2005 r. Emitent dokonał całkowitej wcześniejszej spłaty ww. pożyczki. Kwota spłaty wynosiła 3.000.531,69 EUR, tj. 12.068.138,46 zł (w tym 58.833,95 EUR, tj. 236.630,15 zł opłaty administracyjnej za wcześniejszą spłatę pożyczki), po średnim kursie NBP z dnia 7 listopada 2005 r.,
- umowa z dnia 2 listopada 2005 r. zawarta przez Emitenta z Euroconstruction Sp. z o.o., na podstawie której Emitent udzielił Euroconstruction Sp. z o.o. pożyczki na kwotę 1.800.000,00 zł. Oprocentowanie pożyczki: 3M WIBOR w stosunku rocznym liczony z ostatniego miesiąca poprzedzającego miesiąc kończący kwartał powiększony o 1 punkt procentowy. Spłata pożyczki będzie dokonywana sukcesywnie w ramach spłaty zobowiązań przez dłużników Euroconstruction Sp. z o.o. (spółki CJ International Ltd. Sp. z o.o. i Awik Sp. z o.o.). Pożyczka zostanie zwrócona do dnia 31 grudnia 2008 r., przy czym na jej spłatę mają zostać zaliczone wpływy pożyczkobiorcy wynikające z:
  - umowy w sprawie spłaty zobowiązań z dnia 16 września 2005 r. zawartej przez Euroconstruction Sp. z o.o. z CJ International Ltd. Sp. z o.o. w wysokości 195.948,00 zł, płatne w dniach 15 stycznia 2006 r. (kwota 100.000,00 zł) oraz 15 lutego 2006 r. (kwota 95.948,00 zł),
  - umowy w sprawie spłaty zobowiązań z dnia 16 września 2005 r. zawartej przez Euroconstruction Sp. z o.o. z Awik Sp. z o.o. w wysokości 453.344,12 zł, płatne w dniu 31 marca 2006 r.,
  - umowy pożyczki z dnia 16 września 2005 r. zawartej przez Euroconstruction Sp. z o.o. z Awik Sp. z o.o. w wysokości 630.000,00 zł (kwota kapitału, płatna w ratach w wysokości 52.500,00 zł każdego ostatniego dnia kwartału od dnia 31 grudnia 2005 r.) oraz 112.270,90 zł (kwota zaległych odsetek, płatnych w 20 ratach miesięcznie ostatniego dnia miesiąca),

- pozostałe saldo pożyczki w wysokości 408.436,98 zł zostanie spłacone w trzech miesięcznych ratach po 136.145,66 zł każda płatnych ostatniego dnia każdego miesiąca wraz z należnymi odsetkami, poczynając od dnia 31 października 2008 r.

Pożyczkobiorca ma prawo do wcześniejszej spłaty kapitału bez dodatkowych kar i opłat.

- umowa z dnia 29 grudnia 2006 r. zawarta przez Emitenta z Euroconstruction Sp. z o.o., której przedmiotem jest konsolidacja pięciu pożyczek udzielonych przez Emitenta spółce Euroconstruction Sp. z o.o. w dniach: 18 maja 2006 r. (w kwocie 250.000,00 zł), 24 lipca 2006 r. (w kwocie 250.000,00 zł), 5 września 2006 r. (w kwocie 150.000,00 zł), 20 października 2006 r. (w kwocie 100.000,00 zł) oraz 27 listopada 2006 r. (w kwocie 150.000,00 zł), w łącznej kwocie 900.000,00 zł (należność główna) powiększonej o kwotę 17.780,00 zł stanowiącą wymagalne odsetki. Oprocentowanie pożyczki: 3M WIBOR w stosunku rocznym liczony z ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc kończący kwartał, powiększony o 1 punkt procentowy. Spłata należności głównej pożyczki wraz z odsetkami nastąpi w dniu 31 grudnia 2008 r., natomiast spłata wymagalnych odsetek w wysokości 17.780,00 zł nastąpiła do dnia 15 lutego 2007 r. Umowa pierwotnie zawarta została w formie zwykłej pisemnej – należy przy tym zaznaczyć, iż art. 173 § 2 KSH wprowadza wymóg formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym dla oświadczeń woli składanych spółce przez jej jedynego wspólnika w sprawach, które przekraczają zakres zwykłych czynności spółki. Ze względu na wartość zobowiązania Euroconstruction Sp. z o.o. wobec Emitenta istnieje zatem niebezpieczeństwo zakwalifikowania powyższej umowy do ww. grupy, czego konsekwencją byłaby jej nieważność z powodu niezachowania wymaganej formy. Ryzyko to opisane zostało w punkcie 1.2.3 Prospektu. Podpisy na umowie zostały notarialnie poświadczane w dniu 22 maja 2007 r.,
- umowa z dnia 22 lutego 2007 r. zawarta przez Emitenta z Euroconstruction Sp. z o.o., na podstawie której Emitent udzielił Euroconstruction Sp. z o.o. pożyczki w wysokości 300.000,00 zł. Oprocentowanie pożyczki wynosi 3M WIBOR liczony ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc kończący kwartał, powiększony o 1 punkt procentowy. Pożyczka (kapitał + odsetki) ma zostać zwrócona do dnia 31 grudnia 2008 r. Pożyczkobiorca ma prawo do wcześniejszej spłaty kapitału bez dodatkowych kar i opłat,
- umowa z dnia 20 grudnia 2006 r. zawarta przez Emitenta z TUP Property S.A., na podstawie której Emitent udzielił TUP Property S.A. pożyczki w wysokości 3.200.000,00 zł. Oprocentowanie pożyczki wynosi 3M WIBOR liczony ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc kończący kwartał + marża 1%. Pożyczka (kapitał + odsetki) ma zostać zwrócona do dnia 31 grudnia 2007 r. Pożyczkobiorca ma prawo do wcześniejszej spłaty kapitału bez dodatkowych kar i opłat. Umowa pierwotnie zawarta została w formie zwykłej pisemnej – należy przy tym zaznaczyć, iż art. 303 § 3 KSH wprowadza wymóg formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym dla oświadczeń woli składanych spółce przez jej jedynego wspólnika w sprawach, które przekraczają zakres zwykłych czynności spółki. Ze względu na wartość zobowiązania TUP Property S.A. wobec Emitenta istnieje zatem niebezpieczeństwo zakwalifikowania powyższej umowy do ww. grupy, czego konsekwencją byłaby jej nieważność z powodu niezachowania wymaganej formy. Ryzyko to opisane zostało w punkcie 1.2.3 Prospektu. Podpisy na umowie zostały notarialnie poświadczane w dniu 22 maja 2007 r.,
- umowa z dnia 9 stycznia 2007 r. zawarta przez Emitenta z TUP Property S.A., na podstawie której Emitent udzielił TUP Property S.A. pożyczki w wysokości 1.000.000,00 zł. Oprocentowanie pożyczki wynosi 3M WIBOR liczony ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc kończący kwartał + marża 1%. Pożyczka (kapitał + odsetki) ma zostać zwrócona do dnia 31 grudnia 2007 r. Pożyczkobiorca ma prawo do wcześniejszej spłaty kapitału bez dodatkowych kar i opłat. Umowa pierwotnie zawarta została w formie zwykłej pisemnej – należy przy tym zaznaczyć, iż art. 303 § 3 KSH wprowadza wymóg formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym dla oświadczeń woli składanych spółce przez jej jedynego wspólnika w sprawach, które przekraczają zakres zwykłych czynności spółki. Ze względu na wartość zobowiązania TUP Property S.A. wobec Emitenta istnieje zatem niebezpieczeństwo zakwalifikowania powyższej umowy do ww. grupy, czego konsekwencją byłaby jej nieważność z powodu niezachowania wymaganej formy. Ryzyko to opisane zostało w punkcie 1.2.3 Prospektu. Podpisy na umowie zostały notarialnie poświadczane w dniu 22 maja 2007 r.,
- umowa z dnia 22 lutego 2007 r. zawarta przez Emitenta z TUP Property S.A., na podstawie której Emitent udzielił TUP Property S.A. pożyczki w wysokości 500.000,00 zł. Oprocentowanie pożyczki wynosi 3M WIBOR liczony ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc kończący kwartał, powiększony o 1 punkt procentowy. Pożyczka (kapitał + odsetki) ma zostać zwrócona do dnia 31 grudnia 2007 r. Pożyczkobiorca ma prawo do wcześniejszej spłaty kapitału bez dodatkowych kar i opłat. Umowa pierwotnie zawarta została w formie zwykłej pisemnej – należy przy tym zaznaczyć, iż art. 303 § 3 KSH wprowadza wymóg formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym dla oświadczeń woli składanych spółce przez jej jedynego wspólnika w sprawach, które przekraczają zakres zwykłych czynności spółki. Ze względu na wartość zobowiązania TUP Property S.A. wobec Emitenta istnieje zatem niebezpieczeństwo zakwalifikowania powyższej umowy do ww. grupy, czego konsekwencją byłaby jej nieważność z powodu niezachowania wymaganej formy. Ryzyko to opisane zostało w punkcie 1.2.3 Prospektu. Podpisy na umowie zostały notarialnie poświadczane w dniu 22 maja 2007 r.,
- umowa z dnia 22 maja 2007 r. zawarta przez Emitenta z TUP Property S.A., na podstawie której Emitent udzielił TUP Property S.A. pożyczki w wysokości 500.000,00 zł. Oprocentowanie pożyczki wynosi 3M WIBOR liczony ostatniego dnia miesiąca

poprzedzającego miesiąc kończący kwartał + marża 1%. Pożyczka (kapitał + odsetki) ma zostać zwrócona do dnia 31 grudnia 2009 r. Pożyczkobiorca ma prawo do wcześniejszej spłaty kapitału bez dodatkowych kar i opłat.

- umowa z dnia 15 lipca 2007 r. zawarta przez Emitenta z TUP Property S.A., na podstawie której Emitent udzielił TUP Property S.A. pożyczki w wysokości 1.200.000,00 zł. Kwota pożyczki zostanie przekazana na konto pożyczkobiorcy do dnia 15 sierpnia 2007 r. Oprocentowanie pożyczki jest równe stawce miesięcznego WIBOR RB, powiększonej o 2,5% marży. Pożyczka ma zostać zwrócona do dnia 31 grudnia 2009 r., natomiast spłata odsetek następować będzie kwartalnie, przy czym pierwsza spłata odsetek nastąpi dnia 30 grudnia 2007 r. Pożyczkobiorca ma prawo do wcześniejszej spłaty kapitału pożyczki lub jego części wraz z należnymi za okres do spłaty kapitału odsetkami bez dodatkowych kar i opłat, z 14-dniowym powiadomieniem.,
- umowa z dnia 8 sierpnia 2007 r. zawarta przez Emitenta z TUP Property S.A., na podstawie której Emitent udzielił TUP Property S.A. pożyczki w wysokości 500.000,00 zł. Oprocentowanie pożyczki jest równe stawce miesięcznego WIBOR RB, powiększonej o 2,5% marży. Pożyczka ma zostać zwrócona do dnia 31 grudnia 2009 r., natomiast spłata odsetek następować będzie kwartalnie, przy czym pierwsza spłata odsetek nastąpi dnia 30 grudnia 2007 r. Pożyczkobiorca ma prawo do wcześniejszej spłaty kapitału pożyczki lub jego części wraz z należnymi za okres do spłaty kapitału odsetkami bez dodatkowych kar i opłat, z 14-dniowym powiadomieniem.,
- umowa z dnia 22 lutego 2007 r. zawarta przez Emitenta z PHC Sp. z o.o., na podstawie której Emitent udzielił PHC Sp. z o.o. pożyczki w wysokości 1.800.000,00 zł. Oprocentowanie pożyczki wynosi 3M WIBOR liczony ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc kończący kwartał, powiększony o 1 punkt procentowy. Pożyczka (kapitał + odsetki) ma zostać zwrócona do dnia 31 grudnia 2008 r. Pożyczkobiorca ma prawo do wcześniejszej spłaty kapitału bez dodatkowych kar i opłat. Umowa pierwotnie zawarta została w formie zwykłej pisemnej – należy przy tym zaznaczyć, iż art. 173 § 2 KSH wprowadza wymóg formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym dla oświadczeń woli składanych spółce przez jej jedyne go wspólnika w sprawach, które przekraczają zakres zwykłych czynności spółki. Ze względu na wartość zobowiązania PHC Sp. z o.o. wobec Emitenta istnieje zatem niebezpieczeństwo zakwalifikowania powyższej umowy do ww. grupy, czego konsekwencją byłaby jej nieważność z powodu niezachowania wymaganej formy. Ryzyko to opisane zostało w punkcie 1.2.3 Prospektu. Podpisy na umowie zostały notarialnie poświadczone w dniu 22 maja 2007 r.,
- umowa z dnia 15 marca 2007 r. zawarta przez Emitenta z PHC Sp. z o.o., na podstawie której Emitent udzielił PHC Sp. z o.o. pożyczki w wysokości 450.000,00 zł. Oprocentowanie pożyczki wynosi 3M WIBOR liczony ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc kończący kwartał, powiększony o 1 punkt procentowy. Pożyczka (kapitał + odsetki) ma zostać zwrócona do dnia 31 grudnia 2008 r. Pożyczkobiorca ma prawo do wcześniejszej spłaty kapitału bez dodatkowych kar i opłat. Pożyczka ta została w całości spłacona przez PHC Sp. z o.o. w dniu 21 maja 2007 r.,
- umowa z dnia 29 listopada 2005 r. zawarta przez Emitenta z Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.), na podstawie której Emitent udzielił Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) pożyczki w wysokości 250.000,00 zł. Oprocentowanie pożyczki wynosi 3M WIBOR liczony ostatniego dnia kwartału + marża 1%. Pożyczka (kapitał + odsetki) miała zostać zwrócona do dnia 31 grudnia 2006 r. Pożyczka ta została w całości spłacona przez Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) w dniu 8 marca 2006 r. poprzez kompensatę należności Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) wobec Emitenta z tytułu sprzedaży udziałów w Roda Sp. z o.o.,
- umowa z dnia 2 lutego 2006 r. zawarta przez Emitenta z Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.), na podstawie której Emitent udzielił Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) pożyczki w wysokości 900.000,00 zł. Oprocentowanie pożyczki wynosi 3M WIBOR liczony ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc kończący kwartał + marża 1%. Pożyczka (kapitał + odsetki) ma zostać zwrócona do dnia 31 grudnia 2007 r. Pożyczkobiorca ma prawo do wcześniejszej spłaty kapitału bez dodatkowych kar i opłat,
- umowa z dnia 5 czerwca 2006 r. zawarta przez Emitenta z Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.), na podstawie której Emitent udzielił Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) pożyczki w wysokości 370.000,00 zł. Oprocentowanie pożyczki wynosi 3M WIBOR liczony ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc kończący kwartał + marża 1%. Pożyczka (kapitał + odsetki) ma zostać zwrócona do dnia 31 grudnia 2007 r. Pożyczkobiorca ma prawo do wcześniejszej spłaty kapitału bez dodatkowych kar i opłat,
- umowa z dnia 25 sierpnia 2006 r. zawarta przez Emitenta z Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.), na podstawie której Emitent udzielił Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) pożyczki w wysokości 70.000,00 zł. Oprocentowanie pożyczki wynosi 3M WIBOR liczony ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc kończący kwartał + marża 1%. Pożyczka (kapitał + odsetki) ma zostać zwrócona do dnia 31 grudnia 2007 r. Pożyczkobiorca ma prawo do wcześniejszej spłaty kapitału bez dodatkowych kar i opłat,
- umowa z dnia 27 października 2006 r. zawarta przez Emitenta z Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.), na podstawie której Emitent udzielił Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) pożyczki w wysokości 40.000,00 zł. Oprocentowanie pożyczki wynosi 3M WIBOR liczony ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc kończący kwartał + marża 1%. Pożyczka (kapitał + odsetki) ma zostać zwrócona do dnia 31 grudnia 2007 r. Pożyczkobiorca ma prawo do wcześniejszej spłaty kapitału bez dodatkowych kar i opłat,

- umowa z dnia 2 sierpnia 2006 r. zawarta przez Emitenta z Data Logistics Sp. z o.o., na podstawie której Emitent udzielił Data Logistics Sp. z o.o. pożyczki w kwocie 200.000,00 zł. Oprocentowanie pożyczki: 3M WIBOR w stosunku rocznym liczony z ostatniego miesiąca poprzedzającego miesiąc kończący kwartał, powiększony o 1 punkt procentowy. Spłata należności głównej pożyczki wraz z odsetkami nastąpi do dnia 31 grudnia 2007 r. Pożyczkobiorca ma prawo do wcześniejszej spłaty kapitału bez dodatkowych kar i opłat,
- umowa z dnia 7 listopada 2006 r. zawarta przez Emitenta z Data Logistics Sp. z o.o., na podstawie której Emitent udzielił Data Logistics Sp. z o.o. pożyczki w kwocie 100.000,00 zł. Oprocentowanie pożyczki: 3M WIBOR w stosunku rocznym liczony z ostatniego miesiąca poprzedzającego miesiąc kończący kwartał, powiększony o 1 punkt procentowy. Spłata należności głównej pożyczki wraz z odsetkami nastąpi do dnia 31 grudnia 2007 r. Pożyczkobiorca ma prawo do wcześniejszej spłaty kapitału bez dodatkowych kar i opłat,
- umowa z dnia 6 grudnia 2006 r. zawarta przez Emitenta z Data Logistics Sp. z o.o., na podstawie której Emitent udzielił Data Logistics Sp. z o.o. pożyczki w kwocie 620.000,00 zł. Oprocentowanie pożyczki: 3M WIBOR w stosunku rocznym liczony z ostatniego miesiąca poprzedzającego miesiąc kończący kwartał, powiększony o 1 punkt procentowy. Spłata należności głównej pożyczki wraz z odsetkami nastąpi do dnia 31 grudnia 2009 r. Pożyczkobiorca ma prawo do wcześniejszej spłaty kapitału bez dodatkowych kar i opłat. Umowa pierwotnie zawarta została w formie zwykłej pisemnej – należy przy tym zaznaczyć, iż art. 173 § 2 KSH wprowadza wymóg formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym dla oświadczeń woli składanych spółce przez jej jedynego wspólnika w sprawach, które przekraczają zakres zwykłych czynności spółki. Ze względu na niewielki kapitał zakładowy Data Logistics Sp. z o.o. istnieje zatem niebezpieczeństwo zakwalifikowania powyższej umowy do ww. grupy, czego konsekwencją byłaby jej nieważność z powodu niezachowania wymaganej formy. Ryzyko to opisane zostało w punkcie 1.2.3 Prospektu. Podpisy na umowie zostały notarialnie poświadczone w dniu 22 maja 2007 r.,
- umowa z dnia 20 września 2005 r. zawarta przez Emitenta z System SL Sp. z o.o., na podstawie której Emitent udzielił System SL Sp. z o.o. pożyczki w kwocie 200.000,00 zł. Oprocentowanie pożyczki: 3Y WIBOR w stosunku rocznym liczony na dzień 31 grudnia, powiększony o 1 punkt procentowy. Spłata należności głównej pożyczki wraz z odsetkami nastąpi do dnia 31 grudnia 2009 r. Umowa zawarta została w formie zwykłej pisemnej – należy przy tym zaznaczyć, iż art. 173 § 2 KSH wprowadza wymóg formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym dla oświadczeń woli składanych spółce przez jej jedynego wspólnika w sprawach, które przekraczają zakres zwykłych czynności spółki. Ze względu na niewielki kapitał zakładowy System SL Sp. z o.o. istnieje zatem niebezpieczeństwo zakwalifikowania powyższej umowy do ww. grupy, czego konsekwencją byłaby jej nieważność z powodu niezachowania wymaganej formy. Ryzyko to opisane zostało w punkcie 1.2.3 Prospektu,
- umowa z dnia 22 listopada 2006 r. zawarta przez PHC Sp. z o.o. z panią Elżbietą Moritz, której przedmiotem jest porozumienie w sprawie spłaty zobowiązań PHC Sp. z o.o. wobec pani Elżbiety Moritz wynikających z udzielonych przez panią Elżbietę Moritz pożyczek wynikających z umów z dnia:
  - 2 lipca 2002 r. (kapitał niespłacony 4 681 924,00 zł, termin spłaty 31 grudnia 2004 r.),
  - 20 sierpnia 2002 (kapitał niespłacony 182.000,00 zł, termin spłaty 31 grudnia 2004 r.),
  - 21 sierpnia 2002 r. (kapitał niespłacony 100.000,00 EUR, termin spłaty 31 grudnia 2004 r.),
  - 6 września 2002 r. (kapitał niespłacony 128.000,00 zł, termin spłaty 31 grudnia 2004 r.),
  - 15 października 2003 r. (kapitał niespłacony 100.000,00 USD, termin spłaty 31 grudnia 2004 r.),
  - 27 listopada 2003 r. (kapitał niespłacony 150.000,00 EUR, termin spłaty 31 grudnia 2004 r.),
  - 8 stycznia 2004 r. (kapitał niespłacony 433.000,00 EUR, termin spłaty 31 grudnia 2004 r.),
  - 8 września 2004 r. (kapitał niespłacony 500.000,00 zł, termin spłaty 30 września 2005 r.),
  - 27 października 2004 r. (kapitał niespłacony 130.000,00 EUR, termin spłaty 31 października 2005 r.).

Strony postanowiły, iż wszystkie kwoty wskazane powyżej, a wyrażone w EUR i USD zostaną z dniem 31 października 2006 przewalutowane po odpowiednim średnim kursie NBP z tego dnia, zgodnie ze szczegółowym wyliczeniem stanowiącym załącznik do tej umowy.

Dla kwot wyrażonych w złotych przyjęto oprocentowanie wyliczane kwartalnie na koniec każdego kwartału kalendarzowego na poziomie 3M WIBOR (z ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc kończący kwartał) plus marża 1 punkt procentowy. Oprocentowanie w tej wysokości przyjęte zostało dla okresu od pierwszego dnia następującego po terminie spłaty wynikającym z podstawowych umów pożyczek i późniejszych aneksów do dnia 31 października 2006 r. Z kolei dla kwot wyrażonych w EUR lub USD przyjęte zostało kwartalne oprocentowanie równe 3M LIBOR (z ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc kończący kwartał) plus 1 punkt procentowy. Oprocentowanie w tej wysokości przyjęte dla okresu od pierwszego dnia następującego po terminie spłaty wynikającym z podstawowych umów pożyczek i aneksów do dnia 31 października 2006 r.

Po przewalutowaniu łączna kwota należności głównych wynikających ze wskazanych powyżej umów pożyczki wyniosła na dzień 31 października 2006 r.: 8.958.446,30 zł.

Termin spłaty pożyczki strony ustaliły na dzień 31 grudnia 2011 r. Tytułem wynagrodzenia za udzieloną pożyczkę pani Elżbiecie Moritz przysługują odsetki naliczane od wskazanej powyżej kwoty naliczane od dnia 1 listopada 2006 r. Spłata odsetek następować będzie kwartalnie ostatniego dnia roboczego każdego kwartału kalendarzowego, poczynając od dnia 31 grudnia 2006 r. Oprocentowanie pożyczki jest równe 3M WIBOR (z ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc kończący kwartał) plus marża 1 punkt procentowy. Natomiast każda spóźniona spłata odsetek niezapłacona przez PHC Sp. z o.o. zgodnie z terminem wymagalności uważana będzie za pożyczkę tej kwoty wymagalną natychmiast i z należnymi odsetkami wg stopy procentowej o 4 punkty procentowe wyższe od ww. stopy procentowej.

PHC Sp. z o.o. ma prawo do wcześniejszej spłaty pożyczki w całości lub w części bez dodatkowych opłat.

Ponadto w związku z przekazaniem przez panią Elżbietę Moritz na rzecz PHC Sp. z o.o. kwot wskazanych powyżej oraz dokonanym rozliczeniem kwot należności głównych wynikających z tytułu umów pożyczek zawartych przez panią Elżbietę Moritz oraz PHC Sp. z o.o. w dniach 21 grudnia 2001 r., 16 stycznia 2002 r., 22 lutego 2002 r., 23 kwietnia 2002 r. i 15 maja 2002 r. oraz niezapłaceniem na rzecz Elżbiety Moritz odsetek należnych jej od tych umów, PHC Sp. z o.o. zobowiązana była zapłacić kwotę, obejmującą wszelkie odsetki, w łącznej wysokości 4.816.233,68 zł w nieprzekraczalnym terminie 3 miesięcy od daty podpisania przedmiotowej umowy. Kwota ta została zapłacona w całości do dnia 22 lutego 2007 r.

### 21.3.3 Umowy poręczenia i gwarancji

- umowa poręczenia z dnia 29 czerwca 2005 r. zawarta przez Emitenta z Bankiem Handlowym S.A. w Warszawie, której przedmiotem było udzielenie przez Emitenta do dnia 30 czerwca 2006 r. poręczenia spłaty wierzytelności przysługującej Bankowi z tytułu kredytu w rachunku bieżącym udzielonego CJ International Ltd. Sp. z o.o. na podstawie umowy z dnia 29 czerwca 2005 r., wraz z należnymi odsetkami, prowizjami, opłatami i kosztami, a także spłaty innych wierzytelności przysługujących Bankowi wobec CJ International Ltd. Sp. z o.o. jakichkolwiek innych tytułów istniejących w dniu zawierania umowy lub powstałych w czasie jej obowiązywania, do kwoty 5.300.000,00 zł,
- oświadczenie Emitenta z dnia 28 czerwca 2005 r. o udzieleniu solidarnego poręczenia za zobowiązania CJ International Ltd. Sp. z o.o. z tytułu udzielonego tej spółce przez Bank BPH S.A. kredytu nr 17/2005/CK o linię wielocelową wielowalutową w wysokości 2.000.000 zł, wraz z odsetkami i kosztami wynikającymi z umowy kredytowej, na wypadek, gdyby kredytobiorca nie wykonał tych zobowiązań w oznaczonym terminie. Poręczenie to utraciło moc z dniem 14 marca 2006 r. w związku z zawarciem aneksu nr 4 do umowy kredytu nr 17/2005/CK,
- poręczenie wekslowe do kwoty 1.000.000,00 zł udzielone w dniu 8 listopada 2006 r. przez Emitenta dotyczące weksla *in blanco* wystawionego przez Euroconstruction Sp. z o.o., jako zabezpieczenie zobowiązania Euroconstruction Sp. z o.o. wynikającego z umowy kredytowej nr 2006/RB/0168 z dnia 8 listopada 2006 r. zawartej z DZ Bank Polska S.A.,
- poręczenie wekslowe do kwoty 1.803.400,00 zł udzielone w grudniu 2002 r. przez PHC Sp. z o.o. dotyczące 41 weksli *in blanco* wystawionych przez pana Lesława Aleksandra Moritza jako zabezpieczenie zapłaty przez niego ceny nieruchomości nabytych od Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa. W sierpniu 2006 r. zobowiązanie pana Lesława Moritza wobec Agencji Rolnej Skarbu Państwa zostało uregulowane, a weksle zostały zwrócone,
- poręczenie wekslowe z dnia 17 maja 2007 r. za zobowiązania spółki Euroconstruction Sp. z o.o. z tytułu umowy kredytowej nr 2007/KI/0082 z dnia 17 maja 2007 r. zawartej przez Euroconstruction Sp. z o.o. z DZ Bank Polska S.A. Emitent nieodwołalnie poddał się egzekucji zobowiązań wobec Banku prowadzonej na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego do łącznej kwoty wymagalnych zobowiązań Euroconstruction Sp. z o.o. wobec Banku wynikających z umowy kredytowej wraz z odsetkami, prowizjami i innymi wierzytelnościami Banku oraz kosztami poniesionymi przez Bank. Z tytułu poręczenia Bank może wystąpić w stosunku do Emitenta bankowy tytuł egzekucyjny do kwoty nie wyższej niż 6.000.000,00 zł oraz wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2015 r.,
- umowa z dnia 16 lipca 2007 r. zawarta przez Emitenta z Bankiem Zachodnim WBK Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu, na mocy której TUP S.A. udzielił poręczenia za zobowiązania kredytobiorcy – TUP Property S.A. – wobec Banku wynikające z umowy kredytowej nr K0003239 z dnia 15 maja 2007 r., opisanej w punkcie 21.3.1. Prospektu.

W razie niezapłacenia przez kredytobiorcę kwot należnych Bankowi na podstawie wspomnianej powyżej umowy kredytowej, Emitent zapłaci Bankowi należne kwoty, nie później niż w terminie wskazanym do zapłaty w piśmie adresowanym do kredytobiorcy i przekazany do wiadomości Emitenta.

Ponadto Emitent poddał się egzekucji świadczeń pieniężnych w oparciu o bankowy tytuł egzekucyjny na podstawie art. 97 ustawy Prawo bankowe z dnia 29 sierpnia 1997 r., przy czym Bank może wystawić bankowy tytuł egzekucyjny do wysokości kwoty kredytu wraz z odsetkami umownymi, opłatami i prowizjami, odsetkami od zadłużenia przeterminowanego, kosztami dochodzenia roszczeń Banku oraz innymi kosztami wynikającymi z umowy, jednak maksymalnie do kwoty 48.400.000,00 zł. Bank może wystąpić do sądu o nadanie bankowemu tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności do dnia przedawnienia roszczeń wynikających z umowy kredytowej, tj. do dnia 31 października 2010 r.

#### 21.3.4 Inne

- umowa z dnia 30 listopada 2006 r. zawarta przez Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) z panią Elżbietą Moritz, której przedmiotem była konsolidacja (odnowienie) pożyczek udzielonych przez panią Elżbietę Moritz spółce Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) w okresie od 24 lutego 2004 r. do 9 czerwca 2005 r. na łączną kwotę 3.637.327,79 zł (obejmującą kapitał i skapitalizowane odsetki). Termin spłaty pożyczki strony ustaliły na dzień 30 czerwca 2011 r., przy czym Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) może spłacić pożyczkę wcześniej w całości lub w części bez dodatkowej opłaty. Oprocentowanie pożyczki wynosi 3M WIBOR w stosunku rocznym, powiększony o 1 punkt procentowy, a odsetki płatne są co trzy miesiące, poczynając od 30 listopada 2006 r. Z uwagi na opisaną poniżej umowę sprzedaży wierzytelności obecnie wierzycielem z tytułu przedmiotowej umowy jest Emitent,
- umowa z dnia 30 listopada 2006 r. zawarta przez Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) z panem Lesławem Moritzem, której przedmiotem była konsolidacja (odnowienie) wierzytelności przysługujących panu Lesławowi Moritzowi wobec spółki Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) w łącznej wysokości 7.792.773,20 zł (obejmującą kapitał i skapitalizowane odsetki). Termin spłaty pożyczki strony ustaliły na dzień 30 czerwca 2011 r., przy czym Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) może spłacić pożyczkę wcześniej w całości lub w części bez dodatkowej opłaty. Oprocentowanie pożyczki wynosi 3M WIBOR w stosunku rocznym, powiększony o 1 punkt procentowy, a odsetki płatne są co trzy miesiące, poczynając od 30 listopada 2006 r. Z uwagi na opisaną poniżej umowę sprzedaży wierzytelności obecnie wierzycielem z tytułu przedmiotowej umowy jest Emitent,
- umowa z dnia 1 grudnia 2006 r. zawarta przez Emitenta z panią Elżbietą Moritz, której przedmiotem jest sprzedaż wierzytelności przysługującej pani Elżbiecie Moritz z tytułu umowy pożyczki w stosunku do Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) w kwocie 3.637.327,79 zł powiększonej o przyszłe odsetki za cenę równą wysokości wierzytelności na dzień 30 listopada 2006 r. Zapłata ceny nastąpiła poprzez dokonanie potrącenia na mocy umowy opisanej poniżej,
- umowa z dnia 15 grudnia 2006 r. zawarta przez Emitenta z panią Elżbietą Moritz, której przedmiotem jest potrącenie wierzytelności przysługującej pani Elżbiecie Moritz wobec Emitenta w kwocie 3.637.327,79 zł z wierzytelności Emitenta przysługującej mu wobec pani Elżbiety Moritz z tytułu wniesienia wkładu na pokrycie 438.232 sztuk Akcji Serii D w kwocie 3.637.325,60 zł,
- umowa z dnia 1 grudnia 2006 r. zawarta przez Emitenta z panem Lesławem Moritzem, której przedmiotem jest sprzedaż wierzytelności przysługującej panu Lesławowi Moritzowi z tytułu umowy pożyczki w stosunku do Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) w kwocie 7.792.773,20 zł powiększonej o przyszłe odsetki za cenę równą wysokości wierzytelności na dzień 30 listopada 2006 r. Zapłata ceny nastąpiła poprzez dokonanie potrącenia na mocy umowy opisanej poniżej,
- umowa z dnia 15 grudnia 2006 r. zawarta przez Emitenta z panem Lesławem Moritzem, której przedmiotem jest potrącenie wierzytelności przysługującej panu Lesławowi Moritzowi wobec Emitenta w kwocie 7.792.773,20 zł z wierzytelnością Emitenta przysługującą mu wobec pana Lesława Moritz z tytułu wniesienia wkładu na pokrycie 938.888 sztuk Akcji Serii D w kwocie 7.792.770,40 zł.

#### 21.4 Umowy dotyczące nieruchomości

- umowa przedwstępna sprzedaży (Rep. A nr 4996/2007) z dnia 31 maja 2007 r. zawarta przez Emitenta z panem Dominikiem Leszczyńskim oraz panem Sebastianem Leszczyńskim. Zgodnie z umową strony zobowiązały się do zawarcia:
  - a) umów sprzedaży, na mocy których pan Dominik Leszczyński sprzeda Emitentowi nieruchomości położone w Siewierzu, stanowiące działki ewidencyjne o numerach:
    - 7569/2, 7569/3, 7569/4, 7681, 7902/3, 7902/4, 7902/5, 7897, 8159/1 o łącznej powierzchni 138.640 m<sup>2</sup>, dla których Sąd Rejonowy w Zawierciu prowadzi księgę wieczystą nr 48231,
    - 8055/12 o powierzchni 244.187 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Zawierciu prowadzi księgę wieczystą nr 49262,
    - 7813, 7832 o łącznej powierzchni 2.309 m<sup>2</sup>, dla których Sąd Rejonowy w Zawierciu prowadzi księgę wieczystą nr 50001,
    - 8056, 8060/2 o łącznej powierzchni 4654 m<sup>2</sup>, dla których Sąd Rejonowy w Zawierciu prowadzi księgę wieczystą nr 52965,o łącznym obszarze 389.790 m<sup>2</sup>, za cenę stanowiącą równowartość w złotych polskich kwoty 5.067.270,00 EUR. Tytułem zadatku Emitent zapłacił w dniu 4 czerwca 2007 r. kwotę stanowiącą równowartość w złotych polskich kwoty 1.160.000,00 EUR. Pozostała kwota stanowiąca równowartość 3.907.270,00 EUR zostanie zapłacona w dwóch częściach: równowartość w złotych polskich kwoty 1.953.635,00 EUR w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej oraz równowartość w złotych polskich kwoty 1.953.635,00 EUR w terminie 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej.

- b) umów sprzedaży, na mocy których pan Sebastian Leszczyński sprzeda Emitentowi nieruchomości położone w Siewierzu, stanowiące działki ewidencyjne o numerach:
- 7689/9, 7689/11, 7689/14, 7689/17, 7689/20, 7689/22, 7708/2, 7797/2 o łącznej powierzchni 299.182 m<sup>2</sup>, dla których Sąd Rejonowy w Zawierciu prowadzi księgę wieczystą nr 47552,
  - 8153/9, 8153/13 o łącznej powierzchni 217.619 m<sup>2</sup>, dla których Sąd Rejonowy w Zawierciu prowadzi księgę wieczystą nr 47553,
- o łącznym obszarze 516.801 m<sup>2</sup>, za cenę stanowiącą równowartość w złotych polskich kwoty 6.718.413,00 EUR. Tytułem zadatku Emitent zapłacił w dniu 4 czerwca 2007 r. kwotę stanowiącą równowartość w złotych polskich kwoty 1.200.000,00 EUR. Pozostała kwota stanowiąca równowartość w złotych polskich kwoty 5.518.413,00 EUR zostanie zapłacona w dwóch częściach: równowartość w złotych polskich kwoty 2.759.206,50 EUR w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej oraz równowartość w złotych polskich kwoty 2.759.206,50 EUR w terminie 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej.

Wydanie nieruchomości nastąpi w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej określono na dzień 30 września 2007 r.

Warunkami zawarcia umowy przyrzeczonej są:

- zniesienie wszelkich obciążeń (długami i prawami osób trzecich) i ograniczeń w rozporządzaniu przedmiotowych nieruchomości oraz brak wpisów w działach III i IV ksiąg wieczystych,
- przedstawienie przez sprzedających zaświadczeń stwierdzających brak zaległości podatkowych w odniesieniu do przedmiotowych nieruchomości,
- zawarcie przyrzeczonych umów sprzedaży jednym aktem notarialnym,
- uzyskanie przez Emitenta zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie przedmiotowych nieruchomości, o ile Emitent nadal będzie cudzoziemcem w rozumieniu przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Emitent może żądać zawarcia umów przyrzeczonych mimo niespełnienia się któregośkolwiek z tych warunków.

Sprzedający poddali się egzekucji co do obowiązku zwrotu jednokrotności wpłaconego zadatku w razie niezawarcia umów sprzedaży wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, oraz dwukrotności wpłaconego zadatku, w przypadku niespełnienia się choćby jednego z trzech pierwszych wymienionych warunków wskutek okoliczności leżących po stronie Sprzedających.

Ustalenie równowartości kwot w euro nastąpi według średniego kursu NBP dla EUR na dzień poprzedzający złożenie polecenia przelewu danej kwoty.

Sprzedający Dominik Leszczyński ustanowił ponadto na nieruchomościach będących jego własnością (1-4) hipotekę kaucyjną łączną do sumy 18.025.680,00 zł w celu zabezpieczenia roszczeń Emitenta o zwrot kwoty zadatku (lub jej dwukrotności) w stosunku do któregośkolwiek ze sprzedających.

- warunkowa umowa sprzedaży z dnia 17 sierpnia 2007 r. (Rep. A nr 12381/2007) zawarta przez TUP Property S.A. z panem Lesławem Aleksandrem Moritzem, której przedmiotem jest sprzedaż przez pana Lesława Aleksandra Moritza na rzecz TUP Property S.A. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Poznaniu (teren Modena Park), zapisanej w księdze wieczystej PO1P/00157790/3, stanowiącej działkę nr 128/23 o powierzchni 217 m<sup>2</sup>, dokonana pod warunkiem, iż Prezydent Miasta Poznania nie wykona prawa pierwokupu przysługującego Gminie Miasto Poznań na podstawie art. 109 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115, poz. 741, z późn. zm.). Strony zobowiązały się zawrzeć umowę przenoszącą prawo użytkowania wieczystego ww. nieruchomości w terminie 7 dni od dnia doręczenia stronom oświadczenia Prezydenta miasta Poznania o rezygnacji z przysługującego Gminie Miasto Poznań prawa pierwokupu, a w przypadku niezłożenia takiego oświadczenia – w terminie 7 dni, licząc od dnia upływu ustawowego terminu przysługującego Gminie Miasto Poznań do wykonania prawa pierwokupu. Cenę sprzedaży strony ustaliły na kwotę 478.240,00 zł, która płatna będzie w terminie 3 miesięcy od dnia zawarcia umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego ww. nieruchomości,
- umowa z dnia 29 maja 2007 r. (Rep. A nr 2627/2007) zawarta przez TUP Property S.A. z panem Stanisławem Majewskim, której przedmiotem jest nabycie nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej WA1M/00191006/1 stanowiącej działkę nr 18 położoną w Warszawie-Włochach przy ul. Popularnej 38, o powierzchni 1.027 m<sup>2</sup>, za cenę w kwocie 2.000.000,00 zł, płatną w następujący sposób: 100.000,00 zł tytułem zadatku zostało zapłacone przez TUP Property S.A. przed zawarciem umowy, zaś 1.900.000,00 zł zostało zapłacone w dniu 4 czerwca 2007 r.,
- umowa z dnia 21 listopada 2006 r. zawarta przez TUP Property S.A. z panem Lesławem Moritzem, której przedmiotem było nabycie przez TUP Property S.A. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej



PO1P/00185976/6 stanowiącej działkę nr 128/17 o powierzchni 1.287 m<sup>2</sup>, położonej w Poznaniu przy ul. Jackowskiego 24, oraz prawa własności budynku trzykondygnacyjnego, podpiwniczonego, położonego na przedmiotowej działce o powierzchni użytkowej 1.235,60 m<sup>2</sup>, za łączną kwotę w wysokości 2.000.000,00 zł,

- umowa z dnia 21 listopada 2006 r. zawarta przez TUP Property S.A. z Modena-Projekt Sp. o.o., której przedmiotem było nabycie przez TUP Property S.A. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej PO1P/00185182/3 stanowiącej niezabudowaną działkę nr 128/18 położoną w Poznaniu przy ul. Wawrzyniaka, o powierzchni 734 m<sup>2</sup>, za kwotę w wysokości 405.040,00 zł,
- umowa z dnia 8 grudnia 2006 r. zawarta przez TUP Property S.A. z Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) oraz Emitentem, której przedmiotem było przejęcie przez TUP Property S.A. długu spółki Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) wobec Emitenta w wysokości 11.430.100,99 zł wynikającego z umów odnowienia z dnia 30 listopada 2006 r. zawartych z panem Lesławem Moritzem oraz panią Elżbietą Moritz, oraz wstąpienie w prawa Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) wynikające z ww. umów odnowienia, w zamian za co Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) przeniosła na TUP Property S.A. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej PO1P/00157791/0 stanowiącej niezabudowane działki nr 128/16 i 129 położone w Poznaniu przy ul. Jackowskiego, o łącznym obszarze 14.572 m<sup>2</sup> wraz z prawem własności posadowionych na wspomnianych działkach budynków i budowli, o łącznej wartości 16.445.000,00 zł. Spółka TUP Property S.A. w terminie do 15 kwietnia 2007 r. uiszczała na rzecz spółki Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) różnicę pomiędzy wysokością przejętego długu a wartością nieruchomości w kwocie 5.014.899,01 zł. Emitent wyraził zgodę na ww. transakcję,
- umowa z dnia 8 grudnia 2006 r. zawarta przez TUP Property S.A. z Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.), której przedmiotem było nabycie przez TUP Property S.A. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej PO1P/00157789/3 stanowiącej działkę nr 130/1 położoną w Poznaniu przy ul. Jackowskiego o obszarze 3.427 m<sup>2</sup> oraz prawa własności posadowionych na tej działce budynków, a także prawa własności nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej PO1P/00158219/4 stanowiącej działki nr 128/3, 128/4 i 128/5 położone w Poznaniu przy ul. Jackowskiego o łącznej powierzchni 89 m<sup>2</sup>, za łączną cenę w kwocie 2.205.000,00 zł, płatną w terminie do dnia 15 kwietnia 2007 r.,
- umowa z dnia 20 grudnia 2006 r. zawarta przez TUP Property S.A. z PHC Sp. z o.o., której przedmiotem było nabycie przez TUP Property S.A. prawa wieczystego użytkowania nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej WA1P/00032376/6 stanowiącej działki nr 22/6 oraz nr 22/7 o łącznej powierzchni 5.528 m<sup>2</sup> położonej w Ożarowie przy ul. Konotopskiej 4 wraz z prawem własności posadowionego na niej budynku administracyjno-biurowego o powierzchni 2.756 m<sup>2</sup>, za łączną kwotę 4.880.000,00 zł, płatną w terminie 120 dni od zawarcia umowy,
- umowa z dnia 23 lutego 2007 r. zawarta przez TUP Property S.A. z Wojskową Agencją Mieszkaniową, której przedmiotem było nabycie przez TUP Property S.A. prawa własności nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej PO1P 00126721/3 stanowiącej działkę nr 130/27 położoną w Poznaniu przy ul. Kraszewskiego 25 o powierzchni 875 m<sup>2</sup>, za cenę w wysokości 800.000 zł,
- przedwstępna warunkowa umowa z dnia 14 marca 2007 r. zawarta przez TUP Property S.A. z MNE Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi. Przedmiotem umowy jest sprzedaż przez TUP Property S.A. udziałów w spółce specjalnego przeznaczenia, która przejmie od TUP Property S.A. prawa do nieruchomości, na których realizowany będzie projekt budowy zespołu apartamentowców z towarzyszącymi budynkami biurowo-usługowymi (projekt Modena Park, obejmujący nieruchomości po byłej fabryce ZPO Modena (obecnie Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji) w Poznaniu pomiędzy ulicami Kraszewskiego, Jackowskiego i Wawrzyniaka o powierzchni 21.004 m<sup>2</sup> i zakładający wybudowanie od 38.000 m<sup>2</sup> do 43.000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkalnej i handlowej. Nieruchomości wchodzące w skład ww. projektu opisane zostały w punkcie 7.1.2.2 Prospektu).

Warunkami zawieszającymi po stronie TUP Property S.A. są:

- utworzenie i zarejestrowanie spółki celowej,
- zapewnienie wpisów w księgach wieczystych potwierdzających prawa TUP Property S.A. do ww. nieruchomości,
- dostarczenie prawomocnych warunków zabudowy ww. nieruchomości,
- osiągnięcie porozumienia z ENEA S.A. odnośnie do relokacji stacji trafo.

Warunkami zawieszającymi po stronie MNE Investment Sp. z o.o. są:

- uzyskanie zgody Prezesa UOKiK na nabycie udziałów w spółce celowej lub zaświadczenia, że taka zgoda nie jest konieczna,
- dostarczenie poręczenia wybranej firmy należącej do Meydan Group – właściciela MNE Investment Sp. z o.o.

Wypełnienie ww. warunków umożliwi sprzedaż udziałów w spółce celowej spółce MNE Investment Sp. z o.o. za kwotę 51.000.000,00 zł powiększoną o 35% nadwyżki ceny sprzedaży każdego metra kwadratowego powierzchni użytkowej powyżej średniej ceny 6.542,05 zł (bez VAT).

MNE Investment Sp. z o.o. zobowiązała się do wpłaty na rachunek powierniczy:

- 5.100.000,00 zł tytułem zaliczki, która zostanie udostępniona Sprzedającemu po dostarczeniu przez Sprzedającego warunków zabudowy; kwota ta została wpłacona w dniu 4 kwietnia 2007 r.,
- 45.900.000,00 zł, która zostanie udostępniona Sprzedającemu w momencie podpisania umowy przyrzeczonej po spełnieniu uzgodnionych warunków.

Ponadto MNE Investment Sp. z o.o. zobowiązała się do czasu ostatecznego rozliczenia do zachowania tytułu prawnego nabytych aktywów, włączając w to niedokonywanie przewłaszczenia lub ustanowienia zastawu na objętych aktywach oraz do zachowania przedstawiciela TUP Property S.A. w Radzie Nadzorczej spółki celowej do czasu zrealizowania inwestycji. Naruszenie powyższych warunków uprawnia TUP Property S.A. do nałożenia kary umownej w kwocie 30.000.000,00 zł po uprzednim udzieleniu 30 dni na usunięcie naruszenia.

TUP Property S.A. jest zobowiązana do zapłacenia kary umownej w wysokości 5.100.000,00 zł w wypadku:

- istotnego niewypełnienia zobowiązań związanych z wypełnieniem warunków zawieszających,
- niestawienia się Sprzedającego do zawarcia umowy przyrzeczonej bez ważnej przyczyny.

MNE Investment Sp. z o.o. jest zobowiązana do zapłacenia kary umownej w wysokości 5.100.000,00 zł w wypadku:

- niedokonania wpłaty na rachunek powierniczy kwot przewidzianych umową,
- niestawienia się Kupującego do zawarcia umowy przyrzeczonej bez ważnej przyczyny.

Umowa gwarantuje TUP Property S.A. prawo odkupienia udziałów w spółce celowej w przypadku naruszenia warunków uprawniających do zastosowania kary umownej, nierozpoczęcia budowy w przeciągu 12 miesięcy od uzyskania zezwolenia na budowę lub niezrealizowania połowy zakładanego projektu w ciągu 3 lat.

W dniu 5 września 2007 r. strony zawarły aneks do opisanej powyżej umowy, w którym między innymi ustalono, iż:

- projekt Modena Park obejmować będzie również nieruchomość stanowiącą prawo użytkowania wieczystego działki nr 128/23 o powierzchni 217 m<sup>2</sup>. Warunkowa umowa sprzedaży ww. nieruchomości na rzecz TUP Property S.A. zawarta w dniu 17 sierpnia 2007 r. opisana została w punkcie 21.4. Prospektu,
- powierzchnia użytkowa mieszkalna i handlowa objęta projektem Modena Park wynosić będzie od około 37.000 m<sup>2</sup> do 43.000 m<sup>2</sup>,
- warunek zawieszający po stronie TUP Property S.A. dotyczący zawarcia porozumienia z ENEA S.A. odnośnie do relokacji stacji trafo zmieniony został w ten sposób, iż spółka celowa lub TUP Property S.A. zobowiązane zostały do zawarcia porozumienia dotyczącego uzyskania tytułu prawnego do działki nr 128/10 zapisanej w księdze wieczystej KW nr 153226 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Poznaniu Wydział XIII Ksiąg Wieczystych (na której posadowiona jest stacja trafo), w celu objęcia tej nieruchomości przez projekt Modena Park,
- zawarcie umowy ostatecznej nastąpi 30. dnia po spełnieniu się ostatniego z warunków (w przypadku gdyby był to dzień wolny od pracy – w następującym po nim dniu roboczym),
- TUP Property S.A. winna dołożyć wszelkich starań, aby warunki zawieszające umowy, na które ma ona wpływ, zostały spełnione nie później niż do dnia 22 grudnia 2007 r.

Strony potwierdziły ponadto, iż zawarcie przez TUP Property S.A. w dniu 15 maja 2007 r. umowy kredytowej opisanej w punkcie 21.3.1. Prospektu, przewidującej roszczenie Banku Zachodniego WBK S.A. o ustanowienie hipoteki łącznej kaucyjnej na nieruchomościach objętych projektem Modena Park na rzecz Banku do kwoty 10.200.000,00, wynikającego z aneksu do umowy kredytowej z dnia 15 maja 2007 r. nie będzie stanowić naruszenia umowy.

- umowa z dnia 16 lipca 2007 r. zawarta przez TUP Property S.A. z Concorde Investissement S.A. z siedzibą w Warszawie, której przedmiotem jest przeniesienie na rzecz TUP Property S.A. ogółu praw i obowiązków wynikających z umowy nr 1766/2003 z dnia 1 lipca 2003 r. zawartej przez Concorde Investissement S.A. z Centralnym Ośrodkiem Informacji Budownictwa Przedsiębiorstwo Państwowe (dalej jako COIB PP) z siedzibą w Warszawie, wraz z prawami wynikającymi z poczynionych nakładów.

Na mocy powołanej powyżej umowy nr 1766/2003 COIB PP, będące użytkownikami wieczystymi nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Bartyckiej 26, oddało Concorde Investissement S.A. do używania teren o obszarze 1.375 m<sup>2</sup>, stanowiący część wspomnianej nieruchomości będący częścią Stałej Wystawy Budownictwa BUDEXPO, na którym został wzniesiony budynek (pawilon nr 16) przeznaczony na prowadzenie działalności handlowej w zakresie budownictwa. Budynek ten nie jest własnością użytkownika wieczystego, lecz stanowi stosownie do treści art. 191 kodeksu cywilnego część składową

przedmiotowej nieruchomości gruntowej (nakład poczyniony na cudzym gruncie), z uwagi na okoliczność, iż nie został wzniesiony przez wieczystego użytkownika, a przez poprzednika prawnego Concorde Investissement S.A. Powierzchnia handlowa w ww. budynku jest wynajęta na rzecz pięciu najemców, którzy jako zabezpieczenie należności umownych wnieśli gwarancje bankowe, poręczone weksle gwarancyjne oraz kaucję. W stosunku do ww. zabezpieczeń strony ustaliły, iż w przypadku ziszczenia się warunku, o którym mowa poniżej, Concorde Investissement S.A.:

- niezwłocznie przeleje na TUP Property S.A. wierzytelności z gwarancji bankowych i wyda dokumenty gwarancji, o ile wierzytelności te mogą być przeniesione w trybie art. 82 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe. W przeciwnym przypadku Concorde Investissement S.A. podejmie wszelkie działania mające na celu ustanowienie przez najemcę gwarancji bankowej na rzecz TUP Property S.A. albo działając na wniosek TUP Property S.A., wykona przysługujące Concorde Investissement S.A. uprawnienia z gwarancji w imieniu własnym, lecz na rzecz TUP Property S.A.,
- niezwłocznie przeniesie na TUP Property S.A. prawa wynikające z weksla przez indos oraz wyda przedmiotowy weksel wraz z deklaracją wekslową,
- kwota kaucji zostanie przekazana przez Concorde Investissement S.A. na rzecz TUP Property S.A.

Cena w wysokości 2.000.000,00 zł płatna będzie pod warunkiem, iż Concorde Investissement S.A. uzyska pisemną bezwarunkową zgodę COIB PP na przeniesienie przez Concorde Investissement S.A. na rzecz TUP Property S.A. ogółu praw i obowiązków wynikających z wspomnianej powyżej umowy nr 1766/2003. Jeżeli warunek nie ziszczy się do dnia 31 sierpnia 2007 r., umowa ulega rozwiązaniu bez konieczności składania przez strony żadnych dodatkowych oświadczeń, z tym zastrzeżeniem, iż przed upływem tego terminu TUP Property S.A. jest uprawniona do jego przedłużenia o kolejne 2 miesiące.

Cena będzie płatna w następujący sposób:

- część ceny w kwocie 510.000,00 zł zostanie zapłacona w terminie 3 dni od dnia zawiadomienia TUP Property S.A. przez Concorde Investissement o uzyskaniu pisemnej bezwarunkowej zgody COIB PP na przeniesienie przez Concorde Investissement S.A. na rzecz TUP Property S.A. ogółu praw i obowiązków wynikających z umowy nr 1766/2003,
- pozostała część ceny w kwocie 1.490.000,00 zł zostanie zapłacona w terminie 70 dni od dnia uzyskania przez Concorde Investissement S.A. pisemnej bezwarunkowej zgody COIB PP na przeniesienie przez Concorde Investissement S.A. na rzecz TUP Property S.A. ogółu praw i obowiązków wynikających z umowy nr 1766/2003, jednak nie wcześniej niż w dniu 28 września 2007 r. Za okres prolongaty w zapłacie pozostałej części ceny od dnia ziszczenia się warunku do dnia zapłaty pozostałej części ceny, TUP Property S.A. zobowiązany jest do zapłaty Concorde Investissement S.A. odsetek w wysokości 6% w skali roku. Kwota odsetek zostanie zapłacona przez TUP Property S.A. razem z pozostałą częścią ceny.

Na wypadek nieuiszczenia części bądź całości ceny w ustalonych umownie terminach, TUP Property S.A. podda się na rzecz Concorde Investissement S.A. egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego co do zapłaty kwoty do wysokości 2.100.000,00 zł. Concorde Investissement S.A. może złożyć wniosek o nadanie klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2010 r.,

- umowa z dnia 16 lipca 2007 r. zawarta przez TUP Property S.A. z Concorde Investissement S.A. z siedzibą w Warszawie, której przedmiotem jest sprzedaż na rzecz TUP Property S.A. prawa użytkownika wieczystego nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej GD1G/00047265/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych, stanowiącej działkę nr 109 o obszarze 4.502 m<sup>2</sup>, położonej w Gdańsku przy al. Jana Pawła II, oraz sprzedaż prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość.

Powierzchnia handlowa w ww. budynku jest wynajęta na rzecz 27 najemców, którzy jako zabezpieczenie należności umownych wnieśli gwarancje bankowe oraz kaucje. W stosunku do ww. zabezpieczeń strony ustaliły, iż Concorde Investissement S.A.:

- niezwłocznie przeleje na TUP Property S.A. wierzytelności z gwarancji bankowych i wyda dokumenty gwarancji, o ile wierzytelności te mogą być przeniesione w trybie art. 82 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe. W przeciwnym przypadku Concorde Investissement S.A. podejmie wszelkie działania mające na celu ustanowienie przez najemcę gwarancji bankowej na rzecz TUP Property S.A. albo działając na wniosek TUP Property S.A., wykona przysługujące Concorde Investissement S.A. uprawnienia z gwarancji w imieniu własnym, lecz na rzecz TUP Property S.A.,
- kwota kaucji zostanie przekazana przez Concorde Investissement S.A. na rzecz TUP Property S.A.

Cena sprzedaży w wysokości 15.000.000,00 zł płatna będzie w następujący sposób:

- część ceny w kwocie 3.672.000,00 złotych zapłacona została przez kupującego w dniu 17 lipca 2007 r. bezpośrednio na rachunek bankowy sprzedawcy w Fortis Bank Polska S.A. w celu spłaty zadłużenia sprzedawcy i uzyskania zezwolenia na wykreślenie ciężającej na nieruchomości hipoteki kaucyjnej do kwoty 5.000.000,00 zł, a także przelania na kupującego wierzytelności przyszłych z tytułu ww. umów najmu,
- część ceny w kwocie 560.000,00 zł TUP Property S.A. zapłaci w dniu 23 lipca bezpośrednio na rachunek bankowy sprzedawcy w Fortis Bank Polska S.A.,

- pozostałą część ceny w kwocie 10.768.000,00 złotych kupujący zobowiązuje się zapłacić najpóźniej do dnia 28 września 2007 r. Za okres prolongaty w zapłacie pozostałej części ceny od dnia zawarcia przedmiotowej umowy do 28 września 2007 r. kupujący zobowiązany jest do zapłaty sprzedawcy odsetek w wysokości 6% w skali roku. Kwota odsetek zostanie zapłacona przez kupującego razem z pozostałą częścią ceny do dnia 28 września 2007 r. W celu zabezpieczenia wykonania tego zobowiązania kupujący w dniu zawarcia przedmiotowej umowy udzielił sprzedawcy nieodwołalnego notarialnego pełnomocnictwa do zawarcia w jego imieniu umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, jeżeli kupujący nie zapłaci w całości lub w części pozostałej ceny do dnia 31 października 2007 r. Kupujący ma przy tym prawo wskazać do dnia 15 listopada 2007 r. nabywcę nieruchomości. Sprzedawca jest uprawniony do sprzedaży nieruchomości najpóźniej do dnia 31 marca 2008 r. Do tego dnia pełnomocnictwo uważane jest za nieodwołalne i kupujący zrzeka się prawa do jego wypowiedzenia.

Ponadto, co do zapłaty tej części ceny wraz z odsetkami z tytułu prolongaty oraz odsetkami za zwłokę TUP Property S.A. poddała się na rzecz sprzedawcy egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do maksymalnej wysokości 11.840.000,00 zł. Sprzedawca może złożyć wniosek o nadanie klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2010 r.

Jako kolejne zabezpieczenie tej części ceny wraz z odsetkami z tytułu prolongaty oraz odsetkami za zwłokę kupujący ustanowił hipotekę umowną kaucyjną do kwoty 11.840.000,00 zł na przedmiotowej nieruchomości.

- umowa z dnia 16 lipca 2007 r. zawarta przez TUP Property S.A. z Concorde Investissement S.A. z siedzibą w Warszawie, której przedmiotem jest sprzedaż na rzecz TUP Property S.A. prawa użytkownika wieczystego nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej KZ1O/00036108/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ostrzeszowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych, stanowiącej działkę nr 1881/3 o obszarze 1.540 m<sup>2</sup>, położoną w Ostrzeszowie przy ulicy Sportowej 1, oraz sprzedaż prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość. Powierzchnia budynku jest przedmiotem umowy najmu zawartego z Jeronimo Martins Dystrybucja Sp. z o.o.

Sprzedawca zawarł umowę dotyczącą cesji należności z tytułu umowy najmu na rzecz Fortis Bank Polska S.A.

Cena sprzedaży w wysokości 1.375.000,00 zł płatna będzie w następujący sposób:

- część ceny w kwocie 306.000,00 zł zapłacona została przez kupującego w dniu 17 lipca 2007 r. bezpośrednio na rachunek bankowy sprzedawcy w Fortis Bank Polska S.A. w celu spłaty zadłużenia sprzedawcy i uzyskania zezwolenia na wykreślenie ciężającej na nieruchomości hipoteki kaucyjnej do kwoty 600.000,00 zł, a także przelania na kupującego wierzytelności przyszłych z tytułu ww. umowy najmu,
- pozostałą część ceny w kwocie 1.069.000,00 zł kupujący zobowiązuje się zapłacić najpóźniej do dnia 28 września 2007 r. Za okres prolongaty w zapłacie pozostałej części ceny od dnia zawarcia przedmiotowej umowy do 28 września 2007 r. kupujący zobowiązany jest do zapłaty sprzedawcy odsetek w wysokości 6% w skali roku. Kwota odsetek zostanie zapłacona przez kupującego razem z pozostałą częścią ceny do dnia 28 września 2007 r. W celu zabezpieczenia wykonania tego zobowiązania kupujący w dniu zawarcia przedmiotowej umowy udzielił sprzedawcy nieodwołalnego notarialnego pełnomocnictwa do zawarcia w jego imieniu umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, jeżeli kupujący nie zapłaci w całości lub w części pozostałej ceny do dnia 31 października 2007 r. Kupujący ma przy tym prawo wskazać do dnia 15 listopada 2007 r. nabywcę nieruchomości. Sprzedawca jest uprawniony do sprzedaży nieruchomości najpóźniej do dnia 31 marca 2008 r. Do tego dnia pełnomocnictwo uważane jest za nieodwołalne i kupujący zrzeka się prawa do jego wypowiedzenia.

Ponadto, co do zapłaty tej części ceny wraz z odsetkami z tytułu prolongaty oraz odsetkami za zwłokę TUP Property S.A. poddała się na rzecz sprzedawcy egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do maksymalnej wysokości 1.180.000,00 zł. Sprzedawca może złożyć wniosek o nadanie klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2010 r.

Jako kolejne zabezpieczenie tej części ceny wraz z odsetkami z tytułu prolongaty oraz odsetkami za zwłokę kupujący ustanowił hipotekę umowną kaucyjną do kwoty 1.180.000,00 zł na przedmiotowej nieruchomości.

- umowa z dnia 16 lipca 2007 r. zawarta przez TUP Property S.A. z Concorde Investissement S.A. z siedzibą w Warszawie, której przedmiotem jest sprzedaż na rzecz TUP Property S.A. prawa użytkownika wieczystego nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej WR1E/00062174/6 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Oleśnicy V Wydział Ksiąg Wieczystych, stanowiącej działkę nr 54/1 o obszarze 937 m<sup>2</sup>, położonej w Sycowie przy ulicy Kolejowej, oraz sprzedaż prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość. Powierzchnia budynku jest przedmiotem umowy najmu zawartego z Jeronimo Martins Dystrybucja S.A.

Sprzedawca zawarł umowę dotyczącą cesji należności z tytułu umowy najmu na rzecz Fortis Bank Polska S.A.

Cena sprzedaży w wysokości 1.540.000,00 zł płatna będzie w następujący sposób:

- część ceny w kwocie 408.000,00 zł zapłacona została przez kupującego w dniu 17 lipca 2007 r. bezpośrednio na rachunek bankowy sprzedawcy w Fortis Bank Polska S.A. w celu spłaty zadłużenia sprzedawcy i uzyskania zezwolenia

na wykreślenie ciężącej na nieruchomości hipoteki kaucyjnej do kwoty 550.000,00 zł, a także przelania na kupującego wierzytelności przyszłych z tytułu ww. umowy najmu,

- pozostałą część ceny w kwocie 1.132.000,00 zł kupujący zobowiązuje się zapłacić najpóźniej do dnia 28 września 2007 r. Za okres prolongaty w zapłacie pozostałej części ceny od dnia zawarcia przedmiotowej umowy do 28 września 2007 r. kupujący zobowiązany jest do zapłaty sprzedawcy odsetek w wysokości 6% w skali roku. Kwota odsetek zostanie zapłacona przez kupującego razem z pozostałą częścią ceny do dnia 28 września 2007 r. W celu zabezpieczenia wykonania tego zobowiązania kupujący w dniu zawarcia przedmiotowej umowy udzielił sprzedawcy nieodwołalnego notarialnego pełnomocnictwa do zawarcia w jego imieniu umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, jeżeli kupujący nie zapłaci w całości lub w części pozostałej ceny do dnia 31 października 2007 r. Kupujący ma przy tym prawo wskazać do dnia 15 listopada 2007 r. nabywcę nieruchomości. Sprzedawca jest uprawniony do sprzedaży nieruchomości najpóźniej do dnia 31 marca 2008 r. Do tego dnia pełnomocnictwo uważane jest za nieodwołalne i kupujący zrzeka się prawa do jego wypowiedzenia.

Ponadto, co do zapłaty tej części ceny wraz z odsetkami z tytułu prolongaty oraz odsetkami za zwłokę TUP Property S.A. poddała się na rzecz sprzedawcy egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do maksymalnej wysokości 1.250.000,00 zł. Sprzedawca może złożyć wniosek o nadanie klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2010 r.

Jako kolejne zabezpieczeniem tej części ceny wraz z odsetkami z tytułu prolongaty oraz odsetkami za zwłokę kupujący ustanowił hipotekę umowną kaucyjną do kwoty 1.250.000,00 zł na przedmiotowej nieruchomości.

- umowa z dnia 16 lipca 2007 r. zawarta przez TUP Property S.A. z Concorde Investissement S.A. z siedzibą w Warszawie, której przedmiotem jest sprzedaż na rzecz TUP Property S.A.:

- prawa użytkownika wieczystego nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej GL1Z/00019773/8 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zabrzu VI Wydział Ksiąg Wieczystych, stanowiącej działki: nr 1893/176 położoną w Zabrzu przy ul. Kalinowej oraz nr 1605/176 położoną w Zabrzu przy ul. Wolności 480, o łącznym obszarze 2.941 m<sup>2</sup>,
- prawa użytkownika wieczystego nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej GL1Z/00004228/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zabrzu VI Wydział Ksiąg Wieczystych, stanowiącej działkę nr 1145/176 o obszarze 779 m<sup>2</sup>, położoną w Zabrzu,
- prawa własności posadowionych na ww. działkach budynków stanowiących odrębną nieruchomość,
- prawa własności nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej GL1Z/00002959/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zabrzu VI Wydział Ksiąg Wieczystych, stanowiącej działki nr 1608/176 oraz nr 1894/176, o łącznym obszarze 332 m<sup>2</sup>, położonej w Zabrzu przy ul. Wolności.

Powierzchnie budynków są przedmiotem najmu zawartego z dwoma najemcami. Jako zabezpieczenie należności wynikających z umów najmu najemcy wpłacili wynajmującemu kaucje, które przekazane zostaną kupującemu.

Sprzedawca zawarł umowę dotyczącą cesji należności z tytułu umowy najmu na rzecz Fortis Bank Polska S.A.

Cena sprzedaży w wysokości 5.145.000,00 zł płatna będzie w następujący sposób:

- część ceny w kwocie 1.224.000,00 zł zapłacona została przez kupującego w dniu 17 lipca 2007 r. bezpośrednio na rachunek bankowy sprzedawcy w Fortis Bank Polska S.A. w celu spłaty zadłużenia sprzedawcy i uzyskania zezwolenia na wykreślenie ciężącej na nieruchomościach hipoteki łącznej kaucyjnej do kwoty 2.000.000,00 zł, a także przelania na kupującego wierzytelności przyszłych z tytułu ww. umów najmu,
- pozostałą część ceny w kwocie 3.921.000,00 zł kupujący zobowiązuje się zapłacić najpóźniej do dnia 28 września 2007 r. Za okres prolongaty w zapłacie pozostałej części ceny od dnia zawarcia przedmiotowej umowy do 28 września 2007 r. kupujący zobowiązany jest do zapłaty sprzedawcy odsetek w wysokości 6% w skali roku. Kwota odsetek zostanie zapłacona przez kupującego razem z pozostałą częścią ceny do dnia 28 września 2007 r. W celu zabezpieczenia wykonania tego zobowiązania kupujący w dniu zawarcia przedmiotowej umowy udzielił sprzedawcy nieodwołalnego notarialnego pełnomocnictwa do zawarcia w jego imieniu umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, jeżeli kupujący nie zapłaci w całości lub w części pozostałej ceny do dnia 31 października 2007 r. Kupujący ma przy tym prawo wskazać do dnia 15 listopada 2007 r. nabywcę nieruchomości. Sprzedawca jest uprawniony do sprzedaży nieruchomości najpóźniej do dnia 31 marca 2008 r. Do tego dnia pełnomocnictwo uważane jest za nieodwołalne i kupujący zrzeka się prawa do jego wypowiedzenia.

Ponadto, co do zapłaty tej części ceny wraz z odsetkami z tytułu prolongaty oraz odsetkami za zwłokę TUP Property S.A. poddała się na rzecz sprzedawcy egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do maksymalnej wysokości 4.310.000,00 zł. Sprzedawca może złożyć wniosek o nadanie klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2010 r.

Jako kolejne zabezpieczeniem tej części ceny wraz z odsetkami z tytułu prolongaty oraz odsetkami za zwłokę kupujący ustanowił hipotekę łączną kaucyjną do kwoty 4.310.000,00 zł na przedmiotowych nieruchomościach.

- umowa z dnia 16 lipca 2007 r. zawarta przez TUP Property S.A. z Concorde Investissement S.A. z siedzibą w Warszawie, której przedmiotem jest sprzedaż na rzecz TUP Property S.A. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego o powierzchni użytkowej wynoszącej 590,84 m<sup>2</sup> w budynku Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” przy ulicy Zwycięstwa 12 w Będzinie. Dla przedmiotowego lokalu nie została założona księga wieczysta.

Cena sprzedaży w wysokości 1.700.000,00 zł płatna będzie w następujący sposób:

- część ceny w kwocie 408.000,00 zł zapłacona została przez kupującego w dniu 17 lipca 2007 r.,
- pozostałą część ceny w kwocie 1.292.000,00 zł kupujący zobowiązuje się zapłacić najpóźniej do dnia 28 września 2007 r. Za okres prolongaty w zapłacie pozostałej części ceny od dnia zawarcia przedmiotowej umowy do 28 września 2007 r. kupujący zobowiązany jest do zapłaty sprzedawcy odsetek w wysokości 6% w skali roku. Kwota odsetek zostanie zapłacona przez kupującego razem z pozostałą częścią ceny do dnia 28 września 2007 r. W celu zabezpieczenia wykonania tego zobowiązania kupujący w dniu zawarcia przedmiotowej umowy udzielił sprzedawcy nieodwołalnego notarialnego pełnomocnictwa do zawarcia w jego imieniu umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, jeżeli kupujący nie zapłaci w całości lub w części pozostałej ceny do dnia 31 października 2007 r. Kupujący ma przy tym prawo wskazać do dnia 15 listopada 2007 r. nabywcę nieruchomości. Sprzedawca jest uprawniony do sprzedaży nieruchomości najpóźniej do dnia 31 marca 2008 r. Do tego dnia pełnomocnictwo uważane jest za nieodwołalne i kupujący zrzeka się prawa do jego wypowiedzenia.

Ponadto, co do zapłaty tej części ceny wraz z odsetkami z tytułu prolongaty oraz odsetkami za zwłokę TUP Property S.A. poddała się na rzecz sprzedawcy egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do maksymalnej wysokości 1.420.000,00 zł. Sprzedawca może złożyć wniosek o nadanie klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2010 r.

- umowa z dnia 16 lipca 2007 r. zawarta przez TUP Property S.A. z Concorde Investissement S.A. z siedzibą w Warszawie, której przedmiotem jest sprzedaż na rzecz TUP Property S.A. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego o powierzchni użytkowej wynoszącej 1.531,00 m<sup>2</sup> w budynku Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Wspólna Praca” w Katowicach przy ulicy Uniwersyteckiej 12 w Katowicach. Dla przedmiotowego lokalu nie została założona księga wieczysta.

Przedmiotowy lokal użytkowy został wynajęty w całości Jeronimo Martins Dystrybucja S.A. Jako zabezpieczenie należności wynikających z umów najmu najemca wpłacił wynajmującemu kaucję, która zostanie przekazana kupującemu.

Cena sprzedaży w wysokości 6.325.000,00 zł płatna będzie w następujący sposób:

- część ceny w kwocie 1.530.000,00 zł zapłacona została przez kupującego w dniu 17 lipca 2007 r.,
- pozostałą część ceny w kwocie 4.795.000,00 zł kupujący zobowiązuje się zapłacić najpóźniej do dnia 28 września 2007 r. Za okres prolongaty w zapłacie pozostałej części ceny od dnia zawarcia przedmiotowej umowy do 28 września 2007 r. kupujący zobowiązany jest do zapłaty sprzedawcy odsetek w wysokości 6% w skali roku. Kwota odsetek zostanie zapłacona przez kupującego razem z pozostałą częścią ceny do dnia 28 września 2007 r. W celu zabezpieczenia wykonania tego zobowiązania kupujący w dniu zawarcia przedmiotowej umowy udzielił sprzedawcy nieodwołalnego notarialnego pełnomocnictwa do zawarcia w jego imieniu umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, jeżeli kupujący nie zapłaci w całości lub w części pozostałej ceny do dnia 31 października 2007r. Kupujący ma przy tym prawo wskazać do dnia 15 listopada 2007 r. nabywcę nieruchomości. Sprzedawca jest uprawniony do sprzedaży nieruchomości najpóźniej do dnia 31 marca 2008 r. Do tego dnia pełnomocnictwo uważane jest za nieodwołalne i kupujący zrzeka się prawa do jego wypowiedzenia.

Ponadto, co do zapłaty tej części ceny wraz z odsetkami z tytułu prolongaty oraz odsetkami za zwłokę TUP Property S.A. poddała się na rzecz sprzedawcy egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do maksymalnej wysokości 5.270.000,00 zł. Sprzedawca może złożyć wniosek o nadanie klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2010 r.

- umowa z dnia 16 lipca 2007 r. zawarta przez TUP Property S.A. z Concorde Investissement S.A. z siedzibą w Warszawie, której przedmiotem jest sprzedaż na rzecz TUP Property S.A. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego o powierzchni użytkowej wynoszącej 531,50 m<sup>2</sup> w budynku Spółdzielni Mieszkaniowej w Łąncucie przy ulicy Piłsudskiego 52 w Łąncucie. Dla przedmiotowego lokalu nie została założona księga wieczysta.

Przedmiotowy lokal użytkowy został wynajęty w całości Jeronimo Martins Dystrybucja S.A. Jako zabezpieczenie należności wynikających z umów najmu najemca wpłacił wynajmującemu kaucję, która zostanie przekazana kupującemu.

Cena sprzedaży w wysokości 1.950.000,00 zł płatna będzie w następujący sposób:

- część ceny w kwocie 510.000,00 zł zapłacona została przez kupującego w dniu 17 lipca 2007 r.,
- pozostałą część ceny w kwocie 1.440.000,00 zł kupujący zobowiązuje się zapłacić najpóźniej do dnia 28 września 2007 r. Za okres prolongaty w zapłacie pozostałej części ceny od dnia zawarcia przedmiotowej umowy do 28 września 2007 r. kupujący zobowiązany jest do zapłaty sprzedawcy odsetek w wysokości 6% w skali roku. Kwota odsetek zostanie zapłacona przez kupującego razem z pozostałą częścią ceny do dnia 28 września 2007 r. W celu zabezpieczenia wykonania tego zobowiązania kupujący w dniu zawarcia przedmiotowej umowy udzielił sprzedawcy nieodwołalnego

notarialnego pełnomocnictwa do zawarcia w jego imieniu umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, jeżeli kupujący nie zapłaci w całości lub w części pozostałej ceny do dnia 31 października 2007 r. Kupujący ma przy tym prawo wskazać do dnia 15 listopada 2007 r. nabywcę nieruchomości. Sprzedawca jest uprawniony do sprzedaży nieruchomości najpóźniej do dnia 31 marca 2008 r. Do tego dnia pełnomocnictwo uważane jest za nieodwołalne i kupujący zrzeka się prawa do jego wypowiedzenia.

Ponadto, co do zapłaty tej części ceny wraz z odsetkami z tytułu prolongaty oraz odsetkami za zwłokę TUP Property S.A. poddała się na rzecz sprzedawcy egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do maksymalnej wysokości 1.580.000,00 zł. Sprzedawca może złożyć wniosek o nadanie klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2010 r.

- umowa z dnia 16 lipca 2007 r. zawarta przez TUP Property S.A. z Concorde Investissement S.A. z siedzibą w Warszawie, której przedmiotem jest sprzedaż na rzecz TUP Property S.A. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego o powierzchni użytkowej wynoszącej 373,64 m<sup>2</sup> w budynku Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w Warszawie przy ulicy Belgradzkiej 18 w Warszawie. Dla przedmiotowego lokalu nie została założona księga wieczysta.

Przedmiotowy lokal użytkowy został wynajęty w całości „Beverly Hills Video” S.A.

Cena sprzedaży w wysokości 2.220.000,00 zł płatna będzie w następujący sposób:

- część ceny w kwocie 510.000,00 zł zapłacona została przez kupującego w dniu 17 lipca 2007 r.,
- pozostałą część ceny w kwocie 1.710.000,00 złotych kupujący zobowiązuje się zapłacić najpóźniej do dnia 28 września 2007 r. Za okres prolongaty w zapłacie pozostałej części ceny od dnia zawarcia przedmiotowej umowy do 28 września 2007 r. kupujący zobowiązany jest do zapłaty sprzedawcy odsetek w wysokości równej 6% w skali roku. Kwota odsetek zostanie zapłacona przez kupującego razem z pozostałą częścią ceny do dnia 28 września 2007 r. W celu zabezpieczenia wykonania tego zobowiązania kupujący w dniu zawarcia przedmiotowej umowy udzielił sprzedawcy nieodwołalnego notarialnego pełnomocnictwa do zawarcia w jego imieniu umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, jeżeli kupujący nie zapłaci w całości lub w części pozostałej ceny do dnia 31 października 2007 r. Kupujący ma przy tym prawo wskazać do dnia 15 listopada 2007 r. nabywcę nieruchomości. Sprzedawca jest uprawniony do sprzedaży nieruchomości najpóźniej do dnia 31 marca 2008 r. Do tego dnia pełnomocnictwo uważane jest za nieodwołalne i kupujący zrzeka się prawa do jego wypowiedzenia.

Ponadto, co do zapłaty tej części ceny wraz z odsetkami z tytułu prolongaty oraz odsetkami za zwłokę TUP Property S.A. poddała się na rzecz sprzedawcy egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do maksymalnej wysokości 1.880.000,00 zł. Sprzedawca może złożyć wniosek o nadanie klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2010 r.

- umowa z dnia 16 lipca 2007 r. zawarta przez TUP Property S.A. z Concorde Investissement S.A. z siedzibą w Warszawie, której przedmiotem jest sprzedaż na rzecz TUP Property S.A. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego o powierzchni użytkowej wynoszącej 861,80 m<sup>2</sup> w budynku Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu przy ulicy Batalionów Chłopskich nr 25 w Nowym Sączu. Dla przedmiotowego lokalu nie została założona księga wieczysta.

Przedmiotowy lokal użytkowy został wynajęty w całości Ahold Polska Sp. z o.o. Jako zabezpieczenie należności wynikających z umów najmu najemca wpłacił wynajmującemu kaucję, która zostanie przekazana kupującemu.

Cena sprzedaży w wysokości 4.425.000,00 zł płatna będzie w następujący sposób:

- część ceny w kwocie 1.122.000,00 zł zapłacona została przez kupującego w dniu 17 lipca 2007 r.,
- pozostałą część ceny w kwocie 3.303.000,00 zł kupujący zobowiązuje się zapłacić najpóźniej do dnia 28 września 2007 r. Za okres prolongaty w zapłacie pozostałej części ceny od dnia zawarcia przedmiotowej umowy do 28 września 2007 r. kupujący zobowiązany jest do zapłaty sprzedawcy odsetek w wysokości 6% w stosunku rocznym. Kwota odsetek zostanie zapłacona przez kupującego razem z pozostałą częścią ceny do dnia 28 września 2007 r. W celu zabezpieczenia wykonania tego zobowiązania kupujący w dniu zawarcia przedmiotowej umowy udzielił sprzedawcy nieodwołalnego notarialnego pełnomocnictwa do zawarcia w jego imieniu umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, jeżeli kupujący nie zapłaci w całości lub w części pozostałej ceny do dnia 31 października 2007 r. Kupujący ma przy tym prawo wskazać do dnia 15 listopada 2007 r. nabywcę nieruchomości. Sprzedawca jest uprawniony do sprzedaży nieruchomości najpóźniej do dnia 31 marca 2008 r. Do tego dnia pełnomocnictwo uważane jest za nieodwołalne i kupujący zrzeka się prawa do jego wypowiedzenia.

Ponadto, co do zapłaty tej części ceny wraz z odsetkami z tytułu prolongaty oraz odsetkami za zwłokę TUP Property S.A. poddała się na rzecz sprzedawcy egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do maksymalnej wysokości 3.630.000,00 zł. Sprzedawca może złożyć wniosek o nadanie klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2010 r.

- umowa ramowa z dnia 16 lipca 2006 r. zawarta przez TUP Property S.A. z Concorde Investissement S.A. z siedzibą w Warszawie, której przedmiotem jest zobowiązanie stron do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości:

- położonych w Tychach przy ulicy Jana Pawła II składających się na Centrum Handlowo-Rozrywkowe „City Point”, dla których Sąd Rejonowy w Tychach, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi następujące księgi wieczyste: KW KA1T/00020672/7 i KW KA1T/00046106/7. Nieruchomość objęta KW KA1T/00020672/7 składa się z działek gruntu

o numerach ewidencyjnych: 3418/85, 3425/85, 3421/85, 3423/58, 5142/85. Działki o numerach: 3425/85; 3421/85; 3423/58 i 5142/85 są zabudowane i są na nich posadowione dwa budynki: Budynek C5 (galeria handlowa) i Budynek C4 (kino 5-salowe). Działka nr 3418/85 jest działką niezabudowaną, na której obecnie jest realizowana inwestycja, która w trybie roboczym jest określana jako „budowa budynku wielofunkcyjnego z wiodącą funkcją gastronomiczną”. Właścicielem nieruchomości objętej KW KA1T/00020672/7 jest Skarb Państwa, a jej użytkownikiem wieczystym jest Concorde Investissement S.A. Nieruchomość objęta KW KA1T/00046106/7 składa się z niezabudowanej działki gruntu o numerze ewidencyjnym 5199/85. Właścicielem tej nieruchomości jest Concorde Investissement S.A. (dalej łącznie jako Nieruchomość I),

- położonej w Kołobrzegu przy ulicy Wojska Polskiego nr 5, dla której Sąd Rejonowy w Kołobrzegu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW KO1L/00007489/5. Nieruchomość składa się z działki ewidencyjnej nr 143, zabudowanej obiektem handlowym. Właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa, a jej użytkownikiem wieczystym jest Concorde Investissement S.A. (dalej jako Nieruchomość II),

przy czym umowy sprzedaży nieruchomości mają zostać zawarte odpowiednio:

- do dnia 28 września 2007 r. (dla Nieruchomości I),
- w terminie 7 dni od dnia uprawomocnienia się wpisu prawa użytkowania wieczystego działki nr 141/45 na rzecz Concorde Investissement S.A. (dla Nieruchomości II).

Strony zobowiązują się zawrzeć umowy sprzedaży ww. nieruchomości, o ile zostaną spełnione następujące warunki:

- dla Nieruchomość I:
  - a) Concorde dokona z BRE Bank S.A. do dnia 28 września 2007 r. wiążących ustaleń i uzyska w tym zakresie odpowiednie pisemne satysfakcjonujące TUP oświadczenie BRE Bank S.A., z którego wynikać będzie zapewnienie dla TUP, że kupi Nieruchomość I bez obciążających ją hipotek, a także bez istniejących cesji należności najemców z tytułu umów najmu,
  - b) Concorde Investissement S.A. uzyska do dnia 28 września pisemną zgodę miasta Tychy na przeniesienie na TUP praw i obowiązków wynikających z umowy użyczenia z dnia 20 lutego 2007 r. przez Concorde Investissement S.A. z Gminą Miasta Tychy, na której podstawie Concorde Investissement S.A. wziął w użyczenie nieruchomość gruntową składającą się z działki nr 3419/85 w celu wykonania odtworzenia fragmentu estakady łączącej projektowany budynek wielofunkcyjny z wiodącą rolą gastronomiczną, a także umowy dzierżawy z dnia 16 grudnia 2004 zawartej przez Concorde Tychy Sp. z o.o. (poprzednika prawnego Concorde Investissement S.A.) z Gminą Miasta Tychy, na której podstawie Concorde Investissement S.A. dzierżawi nieruchomości gruntowe, tj. część działek gruntu nr 4420/85, nr 4350/58, nr 4418/85, nr 3427/85 przyległych do Nieruchomości I;
- dla Nieruchomość II:
  - a) Concorde Investissement S.A. dokona z Fortis Bank S.A. do dnia 28 września 2007 r. wiążących ustaleń i uzyska w tym zakresie odpowiednie satysfakcjonujące TUP pisemne oświadczenie Fortis Bank, z którego wynikać będzie zapewnienie dla TUP, że kupi Nieruchomość II bez ciężącej na niej hipoteki, a także bez istniejących cesji należności z tytułu umów najmu,
  - b) Concorde Investissement S.A. do dnia 28 września 2007 r. uzyska prawomocny wpis prawa użytkowania wieczystego działki nr 141/45 w księdze wieczystej na swoją rzecz.

Jeżeli do dnia 28 września 2007 r. nie ziszczy się którykolwiek z powyższych warunków albo nie ziszczy się żaden z nich, wyłącznie od decyzji i uznania TUP Property S.A. zależy, czy przystąpi do zawarcia umowy sprzedaży pomimo nieziszczenia się warunku lub warunków. Do zawarcia umowy sprzedaży może dojść również, jeżeli obie strony ustalą, że jest możliwe zawarcie umowy sprzedaży pomimo nieziszczenia się warunku lub warunków. TUP Property S.A. jest uprawniony do jednostronnego przedłużenia terminów do zawarcia umowy sprzedaży Nieruchomości I oraz do ziszczenia się warunku sprzedaży Nieruchomości I do dnia 28 listopada 2007 r.

Strony ustaliły, iż:

- cena Nieruchomości I wynosić będzie 47.320.000,00 zł brutto,
- cena Nieruchomość II wynosić będzie 4.000.000,00 zł. Cena za Nieruchomość II obejmuje również cenę prawa użytkowania wieczystego działki nr 141/45.

Strony ustaliły, że umowa ulegnie rozwiązaniu w dniu 28 września 2007 r. bez konieczności składania żadnych dodatkowych oświadczeń, jeżeli nie dojdzie do zawarcia żadnej umowy sprzedaży ww. nieruchomości z uwagi na nieziszczenie się chociażby jednego z warunków, a TUP Property S.A. nie złoży oświadczenia o rezygnacji z takiego warunku lub nie przedłuży terminu do ziszczenia się warunku. Jeżeli TUP Property S.A. przedłuży powyższy termin, umowa ulega rozwiązaniu, jeżeli nie dojdzie do zawarcia żadnej umowy sprzedaży Nieruchomości do dnia 28 listopada 2007 r. Jeżeli dojdzie do zawarcia umowy sprzedaży jednej z Nieruchomości, strony pozostają związane umową w pozostałym zakresie.



Jeżeli jedna ze stron bezzasadnie nie przystąpi do zawarcia którejkolwiek z umów sprzedaży Nieruchomości, będzie zobowiązana do zapłaty drugiej stronie kary umownej w następujących wysokościach:

- TUP Property S.A. zapłaci Concorde Investissement S.A. karę umowną w wysokości 7.000.000 zł,
- Concorde Investissement S.A. zapłaci TUP Property S.A. karę umowną w wysokości 8.500.000 zł.

Strony ustaliły, że kary umowne mają charakter gwarancyjny, w związku z tym obowiązek ich zapłacenia w ustalonej kwocie nie zależy od faktu poniesienia szkody przez stronę żądającą zapłaty kary ani też jej wysokości. Jeżeli kara umowna nie pokryje poniesionej szkody, strony mogą dochodzić odszkodowania uzupełniającego.

- list intencyjny z dnia 27 czerwca 2007r. zawarty przez TUP Property S.A. z panem Lesławem Wężykiem, którego przedmiotem jest nabycie przez TUP Property S.A. prawa własności nieruchomości położonej w Tarnowskich Górach przy ul. Zagórskiej 159, o łącznej powierzchni 334.197 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach, Wydział V Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW Nr 29900.

Strony ustaliły, że do dnia 31 sierpnia 2007 roku będą prowadziły w dobrej wierze negocjacje w celu zawarcia w tym terminie przedwstępnej umowy sprzedaży oraz zobowiązały się do zachowania w ścisłej tajemnicy wszelkich informacji wynikających z porozumienia. TUP Property S.A. otrzymała także zapewnienie od sprzedającego o wyłączności na prowadzenie rozmów w sprawie sprzedaży nieruchomości w wyżej wymienionym terminie.

Wspomniana powyżej nieruchomość stanowi teren przemysłowy, na którym Emitent planuje utworzyć kolejowo-drogowe centrum logistyczne wraz z nowoczesnymi magazynami przeznaczonymi do wynajęcia.

- umowa z dnia 30 września 2005 r. zawarta przez PHC Sp. z o.o. z panem Tomaszem Maciakiem, której przedmiotem było zbycie przez PHC Sp. z o.o. nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej KW nr 13924 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Żyrardowie Wydział Ksiąg Wieczystych stanowiącej działkę nr 296/3 położonej w Jaktorowie, o obszarze 6.200 m<sup>2</sup> oraz nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej PL1Z/00025129/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Żyrardowie Wydział Ksiąg Wieczystych stanowiącej działkę nr 295/8 o obszarze 15.600, położonej w Jaktorowie, za cenę w kwocie 1.891.000,00 zł.

## 21.5 Umowy ubezpieczenia

- umowa ubezpieczenia z dnia 12 grudnia 2006 r. zawarta przez Emitenta z Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji Warta S.A., której przedmiotem jest ubezpieczenie Emitenta od odpowiedzialności cywilnej związanej z prowadzeniem działalności i posiadaniem mienia (z wyłączeniem odpowiedzialności cywilnej związanej z wprowadzeniem produktu do obrotu). Rodzaj działalności: działalność biurowa. Suma ubezpieczenia zarówno w odniesieniu do jednego, jak i do wszystkich wypadków ubezpieczeniowych wynosi 1.000.000,00 zł, zaś franszyza redukcyjna – 400 zł. Zakres ubezpieczenia rozszerzony został o klauzule dodatkowe. Okres ubezpieczenia trwa od dnia 1 stycznia 2007 r. do dnia 31 grudnia 2007 r.
- umowa ubezpieczenia z dnia 28 listopada 2006 r. zawarta przez Euroconstruction Sp. z o.o. z Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji Warta S.A., której przedmiotem jest ubezpieczenie mienia Euroconstruction Sp. z o.o. od wszystkich ryzyk. Ubezpieczeniu podlegają maszyny i urządzenia, środki obrotowe, mienie pracownicze oraz gotówka znajdujące się w Poznaniu, przy ul. Ożarowskiej 42. Łączna suma ubezpieczenia: 1.420.000,00 zł. Niezależnie od ww. sum ubezpieczenia, odpowiedzialność ubezpieczyciela w odniesieniu do ryzyka kradzieży z włamaniem i rabunku oraz dewastacji ograniczone jest dla urządzeń, maszyn i wyposażenia do sumy 50.000,00 zł, franszyza redukcyjna – 300,00 USD według kursu średniego NBP z dnia powstania szkody, zaś dla ryzyka kradzieży z włamaniem, rabunku i dewastacji: 100,00 USD według kursu średniego NBP z dnia powstania szkody. Ubezpieczenie rozszerzone jest o klauzule dodatkowe. Okres ubezpieczenia trwa od dnia 26 listopada 2006 r. do 25 listopada 2007 r.
- umowa ubezpieczenia z dnia 28 listopada 2006 r. zawarta przez Euroconstruction Sp. o.o. z Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji Warta S.A., której przedmiotem jest ubezpieczenie Euroconstruction Sp. z o.o. od odpowiedzialności cywilnej związanej z prowadzeniem działalności, posiadaniem mienia oraz z wprowadzeniem produktu do obrotu. Rodzaj działalności: produkcja i montaż stolarki z PCV, konstrukcji stalowych i aluminiowych, posiadane mienie. Suma ubezpieczenia zarówno w odniesieniu do jednego, jak i do wszystkich wypadków ubezpieczeniowych wynosi 1.000.000,00 zł, zaś franszyza redukcyjna – 1.000,00 zł. Okres ubezpieczenia trwa od dnia 26 listopada 2006 r. do 25 listopada 2007 r.
- umowa ubezpieczenia z dnia 3 stycznia 2007 r. zawarta przez Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) z Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji Warta S.A., której przedmiotem jest ubezpieczenie Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) od odpowiedzialności cywilnej związanej z prowadzeniem działalności i posiadaniem mienia (z wyłączeniem odpowiedzialności cywilnej związanej z wprowadzeniem produktu do obrotu). Rodzaj działalności: posiadanie i wynajem nieruchomości. Suma ubezpieczenia zarówno w odniesieniu do jednego, jak i do wszystkich wypadków ubezpieczeniowych wynosi 1.000.000,00 zł, zaś franszyza redukcyjna – 400,00 zł. Okres ubezpieczenia trwa od dnia 1 stycznia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r.

- umowa ubezpieczenia z dnia 3 stycznia 2007 r. zawarta przez TUP Property S.A. z Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji Warta S.A., której przedmiotem jest ubezpieczenie TUP Property S.A. od odpowiedzialności cywilnej związanej z prowadzeniem działalności i posiadaniem mienia (z wyłączeniem odpowiedzialności cywilnej związanej z wprowadzeniem produktu do obrotu). Rodzaj działalności: posiadanie i wynajem nieruchomości w Poznaniu (ul. Jackowskiego 24, ul. Kraszewskiego 21/25 oraz w Ożarowie Mazowieckim ul. Konotopska 4). Suma ubezpieczenia zarówno w odniesieniu do jednego, jak i do wszystkich wypadków ubezpieczeniowych wynosi 1.000.000,00 zł, zaś franszyza redukcyjna – 400,00 zł. Zakres ubezpieczenia rozszerzony został o klauzule dodatkowe. Okres ubezpieczenia trwa od dnia 1 stycznia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r.
- umowa ubezpieczenia z dnia 3 stycznia 2007 r. zawarta przez TUP Property S.A. z Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji Warta S.A., której przedmiotem jest:
  - ubezpieczenie mienia TUP Property S.A. od wszystkich ryzyk. Ubezpieczeniu podlegają budynki i budowle (w tym budynek remontowany bez naruszania konstrukcji) znajdujące się w Poznaniu, przy ul. Jackowskiego 24 oraz Kraszewskiego 21/25. Łączna suma ubezpieczenia: 8.750.000,00 zł. Franszyza redukcyjna – 300,00 USD według kursu średniego NBP z dnia powstania szkody. Ubezpieczenie rozszerzone jest o klauzule dodatkowe;
  - doubezpieczenie dotyczące ubezpieczenia budynku położonego w Poznaniu, przy ul. Jackowskiego 22, najmowanego od pana Lesława Aleksandra Moritza na podstawie umowy z dnia 21 listopada 2006 r. Suma ubezpieczenia: 1.500.000,00 zł. Franszyza redukcyjna – 300,00 USD według kursu średniego NBP z dnia powstania szkody;
  - doubezpieczenie dotyczące budynków i budowli położonych w Ożarowie Mazowieckim przy ul. Konotopskiej 4. Suma ubezpieczenia: 3.060.000,00 zł. Franszyza redukcyjna – 300,00 USD według kursu średniego NBP z dnia powstania szkody.

Okres ubezpieczenia trwa od dnia 1 stycznia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r.

- umowa ubezpieczenia z dnia 3 stycznia 2007 r. zawarta z Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji Warta S.A., której przedmiotem jest ubezpieczenie mienia PHC Sp. z o.o. od wszystkich ryzyk. Ubezpieczeniu podlegają budynki i budowle, maszyny i urządzenia oraz środki obrotowe (domki) znajdujące się w Głuchowie przy ul. Komornickiej 16, w Zakroczymiu, w Warszawie przy ul. Kobialka 55-57, w Katowicach przy ul. Bażantów 36 oraz w Ożarowie Mazowieckim, przy ul. Konotopskiej 4. Łączna suma ubezpieczenia: 18.056.709,00 zł. Franszyza redukcyjna – 500,00 zł. Ubezpieczenie rozszerzone jest o klauzule dodatkowe. Okres ubezpieczenia trwa od dnia 1 stycznia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r.
- umowa ubezpieczenia z dnia 15 stycznia 2007 r. zawarta przez Roda Sp. z o.o. z Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji Warta S.A., której przedmiotem jest ubezpieczenie mienia Roda Sp. z o.o. od wszystkich ryzyk. Ubezpieczeniu podlegają budynki i budowle, maszyny i urządzenia, wyposażenie, nakłady inwestycyjne, mienie osób trzecich, mienie pracownicze, środki obrotowe oraz gotówka znajdujące się w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Mała Klasztorna 3 oraz przy ul. Jażdżewskiego. Łączna suma ubezpieczenia: 3.820.051,00 zł. Franszyza redukcyjna – 300,00 zł. Niezależnie od wysokości wskazanych w polisie sum ubezpieczenia odpowiedzialność ubezpieczyciela w odniesieniu do ryzyka kradzieży z włamaniem i rabunku oraz dewastacji jest ograniczona do sumy 100.000,00 zł (urządzenia, maszyny, wyposażenie, mienie osób trzecich od kradzieży z włamaniem i dewastacji), 20.000,00 zł (środki obrotowe od kradzieży z włamaniem i od dewastacji) oraz 10.000 zł (wyposażenie od kradzieży z włamaniem i od dewastacji). Franszyza redukcyjna: 300,00 USD, zaś dla ryzyka kradzieży z włamaniem i rabunku oraz dewastacji: 100,00 USD.  
Ubezpieczenie rozszerzone jest o klauzule dodatkowe. Okres ubezpieczenia trwa od dnia 13 stycznia 2007 r. do 12 stycznia 2008 r.
- umowa ubezpieczenia z dnia 15 stycznia 2007 r. zawarta przez Roda Sp. z o.o. z Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji Warta S.A., której przedmiotem jest ubezpieczenie Roda Sp. z o.o. od odpowiedzialności cywilnej związanej z prowadzeniem działalności, posiadaniem mienia oraz z wprowadzeniem produktu do obrotu. Rodzaj działalności: produkcja i handel odzieżą, posiadanie mienia. Suma ubezpieczenia zarówno w odniesieniu do jednego, jak i do wszystkich wypadków ubezpieczeniowych wynosi 1.000.000,00 zł, zaś franszyza redukcyjna – 400,00 zł. Zakres ubezpieczenia rozszerzony został o klauzule dodatkowe. Okres ubezpieczenia trwa od dnia 13 stycznia 2007 r. do 12 stycznia 2008 r.

## 21.6 Inne istotne umowy

- umowy z dnia 6 lutego 2006 r. oraz 28 marca 2006 r. zawarte przez Emitenta z DZ Bank Polska S.A., których przedmiotem jest nabycie jednostek uczestnictwa w 3 funduszach inwestycyjnych:
  - UNIWIBID Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty za kwotę 15.000.000,00 zł,
  - DWS Polska FIO Płynna Lokata Plus za kwotę 9.000.000,00 zł,
  - UNISTOPROCENT PLUS FIO za kwotę 6.000.000,00 zł,

W dniu 16 maja 2006 roku Emitent dokonał konwersji jednostek uczestnictwa w funduszu inwestycyjnym UNISTOPROCENT PLUS FIO na jednostki uczestnictwa w funduszu inwestycyjnym UNIWIBID Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty. Kwota konwersji wyniosła 6.278.214 zł. Począwszy od lipca 2006 r. Emitent wyzbywa się jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych. Na dzień 31 grudnia 2006 r. Emitent posiadał w UNIWIBID Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty 12.500 jednostek uczestnictwa, zaś w DWS Polska FIO Płynna Lokata Plus – 12.300 jednostek uczestnictwa. W wyniku dalszych transakcji na dzień 1 kwietnia 2007 r. stan posiadania Emitenta kształtował się następująco: w UNIWIBID Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty – 1.600 jednostek uczestnictwa, w DWS Polska FIO Płynna Lokata Plus – 12.300 jednostek uczestnictwa. W dniu 4 czerwca 2007 r. Emitent dokonał sprzedaży jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych: UNIWIBID Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty i DWS Polska FIO Płynna Lokata Plus. Wartość sprzedanych jednostek uczestnictwa wyniosła 1.703.353,00 zł. W wyniku transakcji TUP S.A. nie posiada jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych.

- porozumienie (Memorandum Of Understanding) z dnia 8 lutego 2007 r. zawarte przez Emitenta z Arcelor S.A. z siedzibą w Luksemburgu w sprawie budowy wielorodzinnego budynku mieszkalnego w konstrukcji stalowej. W ramach porozumienia Emitent zobowiązał się w szczególności do wybudowania, zgodnie z otrzymanym projektem architektonicznym, budynku demonstracyjnego w centrum Warszawy, pokrycia kosztów zakupu działki budowlanej, jak i kosztów związanych z budową, a ponadto do udostępnienia wykonanego budynku do celów promocyjnych i demonstracyjnych do 31 grudnia 2009 r. Arcelor S.A. zobowiązał się z kolei w szczególności do wsparcia realizacji projektu poprzez dostarczenie technologii, dostęp do najlepszej jakości materiałów, promocję zastosowanej technologii i koordynację współpracy z biurem architektonicznym. Za wszelkie prace związane z wykonaniem konstrukcji stalowych odpowiedzialna będzie spółka zależna Emitenta Euroconstruction Sp. z o.o., zajmująca się produkcją konstrukcji stalowych, wykonywaniem robót budowlanych w zakresie wznoszenia konstrukcji stalowych i produkcją okien z PVC i aluminium.

Strony poddały wszelkie spory mogące wyniknąć z umowy rozstrzygnięciem 3-osobowego sądu arbitrażowego, przy czym każda ze stron ma prawo do wyboru po jednym arbitrze, którzy wybierają następnie superarbitra. Prawem właściwym dla arbitrażu jest prawo polskie.

- umowa zobowiązująca sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa z dnia 12 marca 2007 r. zawarta przez PHC Sp. z o.o. z Powszechną Agencją Informacyjną S.A. (PAGI S.A.) z siedzibą w Warszawie. Przedmiotem umowy jest zobowiązanie PHC Sp. z o.o. do sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa PHC Sp. z o.o. pod nazwą Polish Phonesat. Ceną nabycia będzie łączna aktualna wartość księgową netto środków trwałych wchodzących w skład zorganizowanej części przedsiębiorstwa, według ksiąg rachunkowych PHC Sp. z o.o., przy czym na dzień podpisania umowy wartość ta wynosiła 650.000 zł netto. Kwota netto ceny nabycia płatna będzie w terminie 7 dni od daty doręczenia PAGI S.A. faktury, natomiast płatność kwoty należnej tytułem podatku VAT od ceny nabycia zostanie zapłacona w 6 ratach miesięcznych płatnych do 20. dnia każdego kolejnego miesiąca, poczynając od miesiąca, w którym przypadnie dzień zbycia.

Umowa przyrzeczona zostanie zawarta po spełnieniu się ostatniego z następujących warunków zawieszających:

- uzyskania pisemnych zgód wszystkich klientów, dostawców i innych stron umów związanych z działalnością Polish Phonesat na przejście zobowiązań z tych umów na PAGI S.A.,
- doręczenia PAGI S.A. ostatniego z zaświadczeń z urzędu skarbowego i ZUS, z których będzie wynikało, iż PHC Sp. z o.o. nie zalega z płatnością żadnych podatków ani innych zobowiązań, ani też nie ma zaległych zobowiązań wobec ZUS, a także zaświadczeń z rejestru zastawów oraz rejestru zastawów skarbowych, z których będzie wynikało, iż składniki zorganizowanej części przedsiębiorstwa nie są przedmiotem tychże zastawów,
- wpływu na rachunek bankowy PAGI S.A. całości środków, jakie Emitent zobowiązany będzie zapłacić na rzecz PAGI S.A. z tytułu zapisu na nowe akcje PAGI S.A.

Wszelkie spory wynikające z interpretacji i wykonania umowy będą rozstrzygane przez Sąd Arbitrażowy przy Krajowej Konfederacji Pracodawców „Lewiatan” w Warszawie zgodnie z regulaminem tego sądu.

- umowa z dnia 12 marca 2007 r. zawarta przez Emitenta ze spółkami Northern Lights Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, RawaNet S.A. z siedzibą w Warszawie oraz Rawa Hosting Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach (akcjonariuszami Powszechnej Agencji Informacyjnej, dalej zwanej PAGI S.A.) przewidująca zaoferowanie Emitentowi 650.000 akcji nowej emisji spółki PAGI S.A. po cenie 1,00 zł za akcję równą jej wartości nominalnej (Nowe Akcje PAGI). Środki pozyskane od Emitenta z tytułu wpłaty na akcje mają zostać przeznaczone na nabycie od PHC Sp. z o.o. zorganizowanej części przedsiębiorstwa pod nazwą Polish Phonesat. Akcjonariusze PAGI S.A. zamierzają również zaoferować Emitentowi nabycie 1.606.128 akcji PAGI S.A. po cenie 0,02 zł za akcję, tak aby Emitent posiadał docelowo 23,93% kapitału zakładowego PAGI S.A. i 15,22% głosów na Walnym Zgromadzeniu (Akcje PAGI Zaoferowane TUP). Strony ustaliły, że będą uzgadniać sposób głosowania w poszczególnych sprawach na Walnym Zgromadzeniu. Dodatkowo Emitent będzie uprawniony do powołania i odwołania jednego członka Rady Nadzorczej PAGI S.A. Umowa obowiązuje do dnia 31 maja 2007 r., a w przypadku gdy Emitent złoży zapis i opłaci Nowe Akcje PAGI oraz nabędzie Akcje PAGI Zaoferowane TUP, umowa będzie obowiązywała do dnia zbycia przez Emitenta ostatniej posiadanej akcji PAGI S.A., z wyjątkiem sytuacji, gdy podmioty zależne bądź powiązane

z Emitentem będą posiadać w dalszym ciągu przynajmniej jedną akcję PAGI S.A. – wówczas Emitent przed zbyciem ostatniej swojej akcji PAGI S.A. będzie zobowiązany spowodować przystąpienie takiego podmiotu lub podmiotów do tej umowy jako jej strony. W takiej sytuacji umowa będzie obowiązywała do dnia zbycia ostatniej akcji PAGI S.A. przez te podmioty.

- umowa z dnia 17 maja 2007 r. zawarta przez PHC Sp. z o.o. z Powszechną Agencją Informacyjną (dalej zwaną PAGI S.A.) dotycząca udostępnienia pojemności satelitarnej. W umowie tej PHC Sp. z o.o. potwierdziła, iż jest stroną następujących umów:
  - zawartej z Telekomunikacją Polską S.A. dotyczącej świadczenia usług dzierżawienia pojemności satelitarnej, w ramach której zawarte zostały trzy umowy dzierżawy (Umowy dzierżawy TP).
  - zawartej z Intelsat dotyczącej świadczenia usług dzierżawienia pojemności satelitarnej, w ramach której zawarte zostały trzy umowy dzierżawy (Umowy dzierżawy Intelsat).

PHC Sp. z o.o. i PAGI S.A. wystąpiły do Telekomunikacji Polskiej S.A. i Intelsat o zgodę na przeniesienie praw i obowiązków z umów dzierżawy TP i umów dzierżawy Intelsat, jednak do czasu zawarcia przedmiotowej umowy zgoda taka nie została wydana. Do czasu uzyskania zgody Telekomunikacji Polskiej S.A. i Intelsat, a następnie przeniesienia przez PHC Sp. z o.o. na rzecz PAGI S.A. praw i obowiązków z umów dzierżawy TP i umów dzierżawy Intelsat w celu pełnej integracji przedsiębiorstwa Polish Phonesat z przedsiębiorstwem PAGI S.A., PHC Sp. z o.o. udostępniła PAGI S.A. pojemności satelitarne przysługujące PHC Sp. z o.o. w ramach wskazanych wyżej umów dzierżawy TP i umów dzierżawy Intelsat. PHC Sp. z o.o. zrzekła się wykorzystania tych pojemności w całości lub w części. W przypadku niewydania zgody przez Telekomunikację Polską S.A. lub Intelsat na przeniesienie praw i obowiązków z umów dzierżawy do czasu przeniesienia przedsiębiorstwa Polish Phonesat na PAGI S.A., przedmiotowa umowa nadal będzie wiązała strony, a przeniesienie praw i obowiązków z umów dzierżawy zostanie dokonane odrębną umową. PHC Sp. z o.o. będzie w całości regulowała należności na rzecz Telekomunikacji Polskiej S.A. i Intelsat (w USD), a następnie refakturowała na PAGI S.A. uiszczone kwoty (przy zastosowaniu średniego kursu USD wg NBP na dzień wystawienia faktury). Strony poddały wszelkie spory wynikłe z umowy rozstrzygnięciom Sądu Arbitrażowego przy KKPP „Lewiatan” w Warszawie zgodnie z regulaminem tego sądu.

- umowa z dnia 17 października 2005 r. zawarta przez Euroconstruction Sp. z o.o. z Erbud Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, której przedmiotem jest wykonanie przez Euroconstruction Sp. z o.o. robót budowlanych obejmujących przebudowę i rozbudowę terminali pasażerskich („Obiekt C”) lotniska Szczecin-Goleniów. Ryczałtowe wynagrodzenie Euroconstruction Sp. z o.o. strony ustaliły na kwotę 1.529.000,00 zł netto. Płatność miała być dokonywana miesięcznie według procentowego zaawansowania robót zgodnie z harmonogramem prac. Termin zakończenia prac ustalono na 20 grudnia 2005 r. Okres gwarancyjny, liczony od daty bezusterkowego protokólnego przyjęcia przedmiotu umowy, wynosi 60 miesięcy. Strony ustaliły, iż Euroconstruction Sp. z o.o. zapłaci Erbud Sp. z o.o. karę umowną za nieterminowe usunięcie wad i usterek, do których usunięcia jest zobowiązany z tytułu udzielonej gwarancji, w wysokości 0,2% wartości wynagrodzenia za każdy dzień opóźnienia w stosunku do terminu, w którym miało nastąpić usunięcie wady.

W chwili obecnej pomiędzy Euroconstruction Sp. z o.o. a Erbud Sp. z o.o. toczy się spór co do zapłaty należności z tytułu wskazanej powyżej umowy, bliżej opisany w punkcie 19.5 Prospektu.

- umowy o ograniczeniu rozporządzania akcjami zawarte w dniu 28 sierpnia 2007 r. przez: pana Roberta Jacka Moritza, pana Lesława Aleksandra Moritza, panią Elżbietę Moritz oraz Eagle International Trading Limited z siedzibą w Surrey, Wielka Brytania, z Domem Maklerskim BZ WBK S.A. Przedmiotem ww. umów jest zobowiązanie ww. akcjonariuszy do:
  - a) niesprzedawania żadnej z posiadanych przez siebie Akcji Serii A – D w okresie 12 miesięcy od dnia przydziału Akcji Serii F w ofercie publicznej, z zastrzeżeniem, że sprzedaż akcji może mieć miejsce wyłącznie w przypadku:
    - ogłoszenia publicznego wezwania do sprzedaży akcji TUP S.A.,
    - chęci odpowiedzenia przez ww. akcjonariuszy na znaczący popyt na akcje TUP S.A. w ofercie zorganizowanej, pod warunkiem wyrażenia zgody na taką transakcję przez Dom Maklerski BZ WBK;
  - b) nierozporządzania akcjami w jakikolwiek inny sposób, który mógłby rodzić konsekwencje w postaci zmiany własności akcji, a w szczególności niezastawiania akcji pod zabezpieczenie zobowiązań zaciąganych przez siebie lub osoby trzecie w kwocie przekraczającej 40% wartości rynkowej akcji posiadanych przez każdego z ww. akcjonariuszy,
  - c) dokonania blokady wszystkich posiadanych akcji na rachunkach papierów wartościowych oraz do nieodwoływania dyspozycji blokady akcji bez pisemnej zgody Domu Maklerskiego BZ WBK S.A.

## 22 Informacje osób trzecich oraz oświadczenia ekspertów i oświadczenia o jakimkolwiek zaangażowaniu

### 22.1 Dane o ekspertach i osobach sporządzających raporty na zlecenie Emitenta i wykorzystaniu informacji przez nich sporządzonych w Dokumencie Rejestracyjnym

W prospekcie nie zamieszczono ani nie wykorzystano żadnych raportów sporządzonych na zlecenie Emitenta.

### 22.2 Oświadczenie o rzetelności w wykorzystaniu raportów sporządzonych przez osoby trzecie oraz o źródłach informacji

W Prospekcie wykorzystywane były następujące informacje uzyskane od osób trzecich:

Rodzaj informacji i miejsce jej umieszczenia w Prospekcie	Źródło pochodzenia wykorzystanej informacji
Informacje nt. deficytu mieszkań w Polsce (pkt 5.2.1.1)	Raport REAS (Rynek mieszkaniowy w Polsce, raporty 2006/2007)
Informacje nt. podaży nowych mieszkań w Polsce (pkt 5.2.1.1)	Główny Urząd Statystyczny
Informacje nt. przeciętnego kosztu budowy 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w Polsce (pkt 5.2.1.1)	Główny Urząd Statystyczny
Średnie ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Polsce (pkt 5.2.1.1)	Raport RedNet Property (Sytuacja na rynku mieszkaniowym – grudzień 2006)
Średnie ceny mieszkań na rynku wtórnym w Polsce (pkt 5.2.1.1)	Wrocławska Giełda Nieruchomości
Informacje nt. krajowego rynku nieruchomości komercyjnych (pkt 5.2.1.2)	Raport Ober Haus (Rynek nieruchomości raport 2006)
Informacje nt. krajowego rynku nieruchomości komercyjnych (pkt 5.2.1.2)	Raport CB Richard Ellis (Rynek nieruchomości w Polsce 1 kwartał 2006)
Informacje nt. wielkości makroekonomicznych (pkt 8.2.3)	Główny Urząd Statystyczny, Publikacja zespołu analityków BZWBK S.A., MAKROskop, czerwiec 2007 r.
Informacje nt. prognozowanych wielkości makroekonomicznych (pkt 8.2.3)	Publikacja zespołu analityków BZWBK S.A., MAKROskop, czerwiec 2007 r.

Emitent potwierdza, że wyżej wymienione informacje zostały dokładnie powtórzone oraz że w stopniu, w jakim Emitent jest tego świadom i w jakim może to ocenić na podstawie informacji opublikowanych przez osoby trzecie, nie zostały pominięte żadne fakty, które sprawiłyby, że powtórzone informacje byłyby niedokładne lub wprowadzałyby w błąd.

## 23 Dokumenty udostępnione do wglądu

W okresie ważności Prospektu w siedzibie Emitenta można zapoznać się z następującymi dokumentami bądź ich kopiami:

- Statutem Emitenta,
- oświadczeniem Emitenta w zakresie przestrzegania zasad ładu korporacyjnego („Oświadczenie TUP S.A. dot. przestrzegania zasad ładu korporacyjnego”),
- regulaminami Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej oraz Zarządu Emitenta, a także regulaminami Komitetu Audytu oraz Komitetu Wynagrodzeń Rady Nadzorczej Emitenta,
- historycznymi danymi finansowymi Emitenta i Grupy Kapitałowej.

Ze wskazanymi powyżej dokumentami w formie elektronicznej można się również zapoznać na stronie internetowej Emitenta: [www.tup.com.pl](http://www.tup.com.pl).

## 24 Informacja o udziałach w innych przedsiębiorstwach

Lp.	Spółka zależna Emitenta	Kapitał zakładowy	Przedmiot działalności	Akcje/udziały posiadane przez Emitenta w kapitale zakładowym spółki zależnej	Udział Emitenta w kapitale zakładowym spółki zależnej	Udział Emitenta w ogólnej liczbie głosów w spółce zależnej	Rezerwy (odpisy aktualizujące)	Zysk/strata z normalnej działalności po opodatkowaniu za ostatni rok obrotowy	Kwota pozostająca do zapłaty z tytułu posiadanych akcji	Kwota dywidendy otrzymana w ostatnim roku obrotowym	Należności i zobowiązania Emitenta wobec spółki
1.	TUP Property S.A. z siedzibą w Poznaniu, Polska	5.000.000 zł	zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości	5.000.000 akcji o wartości nominalnej 1 zł	100%	100%	0	- 108 050,-	0	0	Należności: Zobowiązania:
2.	Kraszewskiego 21 S.A. – obecnie w likwidacji (dawniej Modena S.A.) z siedzibą w Poznaniu, Polska	1.260.000 zł	działalność developerska	2.427.937 akcji o wartości nominalnej 0,50 zł	98,3%	98,3%	0	8 193 242,-	0	0	Należności: Zobowiązania:
3.	Euroconstruction Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, Polska	1.000.000 zł	produkcja stolarki okiennej i konstrukcji stalowych	10.000 udziałów o wartości nominalnej 100 zł	100%	100%	1 900 000,- zł	- 2 587 882,-	0	0	Należności: Zobowiązania:
4.	Roda Sp. z o.o. z siedzibą w Środzie Wielkopolskiej, Polska	1.068.000 zł	produkcja odzieży i usługi szycia odzieży	10.680 udziałów o wartości nominalnej 100 zł	100%	100%	0	- 62 185,-	0	0	Należności: Zobowiązania:
5.	PHC Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Polska	6.268.520 zł	zarządzanie nieruchomościami, telekomunikacja	9.356 udziałów o wartości nominalnej 670 zł	100%	100%	0	639 997,-	0	0	Należności: Zobowiązania:
6.	Data Logistics Sp. z o.o. z siedzibą w Ożarowie Mazowieckim, Polska	250.000 zł	usługi informatyczne, działalność usługowo-handlowa	2.500 udziałów o wartości nominalnej 100 zł	100%	100%	0	- 232 562,-	0	0	Należności: Zobowiązania:
7.	System SL Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, Polska	60.000 zł	transport, spedycja (akt. działalność zawieszona)	30 udziałów o wartości nominalnej 2.000 zł	100%	100%	191 023,- zł	112 489,-	0	0	Należności: Zobowiązania:

Lp.	Spółka zależna Emitenta	Kapitał zakładowy	Przedmiot działalności	Akcje/udziały posiadane przez Emitenta w kapitale zakładowym spółki zależnej	Udział Emitenta w kapitale zakładowym spółki zależnej	Udział Emitenta w ogólnej liczbie głosów w spółce zależnej	Rezerwy (odpisy aktualizujące)	Zysk/strata z normalnej działalności po opodatkowaniu za ostatni rok obrotowy	Kwota pozostająca do zapłaty z tytułu posiadanych akcji	Kwota dywidendy otrzymana w ostatnim roku obrotowym	Należności i zobowiązania Emitenta wobec spółki
8.	PAGI S.A.*	8.778.032,00 9.428.032,00 po emisji AG nie zarej.	Usługi teleinformatyczne, transmisji danych, hosting	2.256.128 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł	23,93%	15,22%	0	1.496.711,40	0	0	Należności: Zobowiązania
9.	TANIS Investments Sp. z o.o.**	50.000	zarządzanie nieruchomościami, pośrednictwo finansowe, działalność związana z bazami danych	100 udziałów o wartości nominalnej 500 zł	100%	100%	0	0	0	0	Należności: Zobowiązania

Źródło: Emitent

Dane wg stanu na dzień 01.04.2007. Dane pochodzą ze sprawozdań jednostkowych spółek

\*Transakcja z 22 maja 2007

\*\*Transakcja z 11.07.2007

## CZĘŚĆ IV – DOKUMENT OFERTOWY

### 1 Czynniki ryzyka związane z oferowanymi lub dopuszczanymi do obrotu papierami wartościowymi

Czynniki ryzyka związane z oferowanymi lub dopuszczanymi do obrotu papierami wartościowymi opisane zostały w pkt 1.3 Części III Prospektu.

### 2 Osoby odpowiedzialne za informacje zamieszczone w Dokumencie Ofertowym

Oświadczenia osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w Prospekcie znajdują się w pkt 1 cz. III Prospektu.

### 3 Podstawowe informacje

#### 3.1 Oświadczenie o kapitale obrotowym

Zarząd TUP SA oświadcza, iż jego zdaniem poziom kapitału obrotowego, rozumianego jako zdolność Grupy Kapitałowej do uzyskania dostępu do środków pieniężnych oraz innych dostępnych płynnych zasobów w celu terminowego spłacania zobowiązań, wystarcza na pokrycie potrzeb Grupy Kapitałowej w okresie 12 miesięcy od daty Prospektu.

#### 3.2 Kapitalizacja i zadłużenie

Dane finansowe prezentujące wartość kapitału własnego oraz zadłużenia zostały ustalone w oparciu o niezaudytowane dane finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta na dzień 30 czerwca 2007 roku

Stan na 30 czerwca 2007 r. (w tys. zł)	
Zadłużenie krótkoterminowe ogółem	15 230
- gwarantowane	201
- zabezpieczone*	10 329
- niegwarantowane/niezabezpieczone	4700
Zadłużenie długoterminowe ogółem (z wyłączeniem bieżącej części zadłużenia długoterminowego)	10 018
- gwarantowane	1 060
- zabezpieczone*	0
- niegwarantowane/niezabezpieczone	8 958
Kapitał własny	45 742
- kapitał zakładowy	9 712
- kapitał zapasowy	39 200
- zysk (strata) z lat ubiegłych	(2 032)
- zysk (strata) netto	(1 447)

Źródło: Emitent

Stan na 30 czerwca 2007 r. (w tys. zł)	
A. Środki pieniężne	709
B. Ekwiwalenty środków pieniężnych	-
C. Papiery wartościowe	0
D. Płynność (A+B+C)	709
E. Bieżące należności finansowe	316
F. Krótkoterminowe zadłużenie w bankach	10 530
G. Bieżąca część zadłużenia długoterminowego	0



Stan na 30 czerwca 2007 r. (w tys. zł)	
H. Inne krótkoterminowe zadłużenie finansowe	0
I. Krótkoterminowe zadłużenie finansowe (F+G+H)	10 530
J. Krótkoterminowe zadłużenie finansowe netto (I-E-D)	9 505
K. Długoterminowe kredyty i pożyczki bankowe	903
L. Wyemitowane obligacje	0
M. Inne długoterminowe kredyty i pożyczki	8 958
N. Długoterminowe zadłużenie finansowe netto (K+L+M)	9 861
O. Zadłużenie finansowe netto (J+N)	19 366

Źródło: Emitent

Analiza charakteru zadłużenia warunkowego i pośredniego:

Zobowiązania warunkowe i pośrednie na dzień 31.06.2007 r. w Grupie TUP nie występują.

### 3.3 Interesy osób fizycznych i prawnych zaangażowanych w emisję lub w Ofertę

#### Emitent

Pan Robert Jacek Moritz – Prezes Zarządu – posiada 78.636 akcji TUP S.A. W związku z powyższym w interesie pana Roberta Jacka Moritza jest maksymalizacja ceny akcji nowej emisji.

Pan Lesław Aleksander Moritz – Przewodniczący Rady Nadzorczej TUP S.A. – posiada 938.888 akcji TUP S.A., a wraz z żoną 1.377.120 akcji TUP S.A. W związku z powyższym w interesie pana Lesława Aleksandra Moritza jest maksymalizacja ceny akcji nowej emisji.

#### Doradca Prawny

Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy Spółka komandytowa z siedzibą w Poznaniu jest związana z Emitentem umową, na podstawie której pełni funkcję doradcy prawnego Spółki w związku z organizacją Oferty Akcji Serii F oraz jest jednym z podmiotów sporządzających Prospekt. Wynagrodzenie dla Kancelarii z powyższych tytułów jest wynagrodzeniem stałym, niezależnym od sukcesu Oferty Akcji Serii F. W imieniu Kancelarii działa pan Hubert Norek – wspólnik zarządzający. Nie istnieje konflikt interesów osób zaangażowanych ze strony Kancelarii Prawnej Piszcz i Wspólnicy Spółka komandytowa w emisję Akcji Serii F. Ww. osoba nie posiada akcji Emitenta.

#### Biegły Rewident

Spółka Sarnowski & Wiśniewski Spółka Audytorska z siedzibą w Poznaniu jest związana z Emitentem umową, na podstawie której pełni funkcję audytora Spółki w związku z organizacją Oferty Akcji Serii F oraz jest jednym z podmiotów sporządzających Prospekt. Wynagrodzenie dla Spółki Sarnowski&Wiśniewski Spółka Audytorska z powyższych tytułów jest wynagrodzeniem stałym, niezależnym od sukcesu Oferty Akcji Serii F. W imieniu Audytora działają panowie: Maciej Czapiewski i Dariusz Sarnowski – biegli rewidenty. Nie istnieje konflikt interesów osób zaangażowanych ze strony Spółki Sarnowski&Wiśniewski Spółka Audytorska Ww. osoby nie posiadają akcji Emitenta.

#### Bank Zachodni WBK S.A.

Bank Zachodni WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu jest związany z Emitentem umową, na podstawie której pełni funkcję doradcy Spółki przy organizacji Oferty Akcji Serii F i opracowaniu koncepcji długoterminowego programu motywacyjnego dla pracowników Spółki i spółek od niej zależnych opartego na akcjach Spółki oraz jest jednym z podmiotów sporządzających Prospekt. Wynagrodzenie dla Banku z powyższych tytułów jest w części wynagrodzeniem stałym, a w części wynagrodzeniem prowizyjnym uzależnionym od wartości środków pozyskanych przez Emitenta w wyniku emisji Akcji Serii F, dlatego też Bank Zachodni WBK S.A. zainteresowany jest uplasowaniem jak największej ilości Akcji Serii F po jak najwyższej cenie emisyjnej. Ponadto spółka zależna z Grupy Kapitałowej Emitenta – TUP Property S.A. – zawarła w dniu 15.05.2007 r. umowę o kredyt pomostowy z BZ WBK S.A., który następnie został aneksowany w dniu 16.07.2007 r. Kwota kredytu wynosi do 24,2 mln zł.

Kredyt zostanie wykorzystany w celach inwestycyjnych, został udzielony do czasu podwyższenia kapitału zakładowego TUP Property S.A. w drodze emisji nowych akcji zaoferowanych jednemu akcjonariuszowi Kredytobiorcy – TUP S.A. Środki na podwyższenie kapitału zakładowego TUP Property S.A. mają pochodzić z tytułu emisji Akcji Serii F. Spłata kredytu nastąpi niezwłocznie po otrzymaniu przez Kredytobiorcę środków od TUP S.A., ale nie później niż 31.10.2007 r. W imieniu BZ WBK działa pan Marcin Pędziński – Dyrektor Departamentu Rynków Kapitałowych. Nie istnieje konflikt interesów osoby zaangażowanej ze strony BZ WBK w emisję Akcji Serii F. Ww. osoba nie posiada akcji Emitenta.

**Dom Maklerski BZ WBK S.A.**

Dom Maklerski BZ WBK S.A. jest związany z Emitentem umową, na podstawie której pełni funkcję firmy inwestycyjnej oferującej Akcje Serii F, jest doradcą Spółki oraz jest jednym z podmiotów sporządzających Prospekt. Wynagrodzenie dla DM BZ WBK z powyższych tytułów jest w części wynagrodzeniem stałym, a w części wynagrodzeniem prowizyjnym uzależnionym od wartości środków pozyskanych przez Emitenta w wyniku emisji Akcji Serii F, dlatego też DM BZ WBK zainteresowany jest uplasowaniem jak największej ilości Akcji Serii F po jak najwyższej cenie emisyjnej. W imieniu DM BZ WBK działa pan Mariusz Sadlocha – Prezes Zarządu. Nie istnieje konflikt interesów osoby zaangażowanej ze strony DM BZ WBK w emisję Akcji Serii F. Ww. osoba nie posiada akcji Emitenta.

**3.4 Przesłanki Oferty i opis wykorzystania wpływów pieniężnych**

Głównymi przesłankami przeprowadzenia Emisji Akcji Serii F są:

- pozyskanie kapitału, który posłuży finansowaniu planowanych projektów,
- zasadnicza zmiana struktury akcjonariatu – poprzez pozyskanie do niego inwestorów instytucjonalnych,
- zwiększenie free float,
- zmiana rynku notowań z równoległego na podstawowy.

Środki z emisji Akcji Serii F będą przeznaczone na realizację poniższych projektów inwestycyjnych.

W pierwszej kolejności wpływy uzyskane z emisji zostaną przeznaczone na sfinansowanie wydatków związanych z już rozpoczętymi projektami, zgodnie z poniższymi preferencjami, należy jednak zaznaczyć, że kolejność dokonywania inwestycji zależy będzie od terminów zaistnienia wydarzeń o istotnym znaczeniu dla projektów, w szczególności zdarzeń związanych z koniecznością dokonywania zaplanowanych płatności.

Nr	Cel	Skrócony opis	Łączne nakłady w latach 2007-2009 mln PLN	Finansowanie z emisji Akcji Serii F mln PLN
1	Projekt Tarnowskie Góry	<p>Projekt inwestycyjny dotyczy zakupu i rozbudowy nieruchomości komercyjnej w okolicach Tarnowskich Gór w celu jej wydzierżawienia. Projekt jest związany z planowanym zakupem całości nieruchomości zlokalizowanej w Tarnowskich Górach o ogólnej powierzchni 334 tys. m<sup>2</sup>, na terenie której zlokalizowane są budynki i budowle o powierzchni ok. 51 tys. m<sup>2</sup>. Nieruchomość położona jest w odległości ok. 1,5 km od centrum Tarnowskich Gór (woj. śląskie), bezpośrednio przy drodze krajowej nr 11 (Katowice-Poznań). Aglomeracja śląską, na której znajduje się nieruchomość, uważana jest za bardzo dobrą lokalizację dla dużych centrów logistycznych obsługujących rynek centralnej Europy. Atutem nieruchomości jest linia kolejowa oraz bocznicą kolejową zlokalizowana na sąsiadującej działce. Całość terenu znajduje się w strefie zabudowy przemysłowo-usługowo-handlowej Tarnowskich Gór.</p> <p>Emitent planuje zrealizować również budowę nowych obiektów magazynowych o łącznej powierzchni ok. 75 tys. m<sup>2</sup>. Środki z emisji będą w głównej mierze przeznaczone na zakup nieruchomości oraz jej rozbudowę. Do czasu uzyskania środków z emisji projekt inwestycyjny będzie finansowany pomostowo za pomocą bankowego kredytu inwestycyjnego (część kredytu przypadająca na projekt Tarnowskie Góry ma wartość 3 mln EUR), stąd część środków z emisji akcji będzie przeznaczona na spłatę tego kredytu. Szczegółowe informacje nt. kredytu inwestycyjnego stanowiącego finansowanie pomostowe inwestycji znajdują się w Dokumencie Rejestracyjnym (Część III), punkt 9.3.</p> <p>TUP Property w dniu 27 czerwca 2007 r. podpisał list intencyjny dotyczący nabycia przez TUP Property od osoby fizycznej terenu przemysłowego o powierzchni 33 ha w Tarnowskich Górach. Strony ustaliły, że do dnia 31 sierpnia 2007 roku będą prowadziły w dobrej wierze negocjacje w celu zawarcia w tym terminie przedwstępnej umowy sprzedaży oraz zobowiązały się do zachowania w ścisłej tajemnicy wszelkich informacji wynikających z porozumienia. TUP Property otrzymał także zapewnienie od sprzedającego o wyłączności na prowadzenie rozmów w sprawie sprzedaży nieruchomości w wyżej wymienionym terminie.</p> <p>Cały obiekt zostanie wydzierżawiony i będzie przynosić stały dochód.</p>	108,3	38,2

Nr	Cel	Skrócony opis	Łączne nakłady w latach 2007-2009 mln PLN	Finansowanie z emisji Akcji Serii F mln PLN
2	Projekt Living Steel	<p>Living Steel to międzynarodowy program mający na celu promowanie zastosowania konstrukcji stalowej w wielorodzinnym budownictwie mieszkaniowym. W projekt zaangażowane są światowe koncerny: Arcelor, Baosteel, BlueScope Steel, CELSA Group, Corus, Erdemir, IMIDRO, Mittal Steel, Posco, Ruukki oraz Tata Steel.</p> <p>W ramach programu Living Steel wznoszone są pokazowe budynki mieszkalne w różnych regionach świata, w tym w Polsce, gdzie partnerem – inwestorem jest TUP S.A. Wybuduje on w Warszawie-Włochy przy ul. Popularnej 38 budynek mieszkalny w konstrukcji stalowej, w oparciu o przygotowany i sfinansowany przez przedstawicieli Living Steel projekt budowlany. W planach jest budowa tego typu obiektów z przeznaczeniem m.in. na budownictwo komunalne.</p> <p>Środki z emisji będą przeznaczone na podniesienie kapitału Euroconstruction S.A., co pozwoli tej spółce przeprowadzić niezbędne inwestycje i zasilić kapitał obrotowy. Do czasu uzyskania środków z emisji projekt inwestycyjny będzie finansowany pomostowo za pomocą bankowego kredytu inwestycyjnego (część kredytu przypadająca na projekt Living Steel ma wartość 1,9 mln PLN), stąd część środków z emisji akcji będzie przeznaczona na spłatę tego kredytu. Szczegółowe informacje nt. kredytu inwestycyjnego stanowiącego finansowanie pomostowe inwestycji znajdują się w Dokumencie Rejestracyjnym (Część III), punkt 9.3.</p> <p>Korzyści będą związane z dochodami z prowadzonej działalności, a docelowo ze sprzedażą wzbogaconej o know-how spółki Euroconstruction.</p>	8,9	5,6
3	Projekt Miasteczko Siewierz	<p>Projekt jest związany z zakupem nieruchomości położonej w aglomeracji katowickiej, leżącej w okolicy węzła komunikacyjnego. Powierzchnia potencjalnie nabywanych działek to 122,5 ha, a cena transakcyjna określona w zawartym porozumieniu to 15,9 mln EUR. Malowniczo położona nieruchomość posiada z dwóch stron dostęp do czystego jeziora. Emitent zamierza na terenie działki zlokalizować nowe miasteczko, z pełną infrastrukturą, sklepami etc., pokryte zabudową jednorodziną i wielorodzinną. W praktyce projekt będzie się wiązał z zakupem działki, uzyskaniem stosownych zgód, budową infrastruktury oraz etapową sprzedażą nieruchomości (działek) pod zabudowę jednorodziną i wielorodzinną. Emitent dopuszcza także możliwość realizowania inwestycji na części działek samodzielnie lub wspólnie z firmami developerskimi.</p> <p>Środki z emisji będą przeznaczone na zakup działki od jej dotychczasowych właścicieli oraz na budowę infrastruktury na jej terenie.</p> <p>Spodziewane korzyści z projektu będą wynikały ze sprzedaży działek lub gotowych obiektów i mieszkań.</p> <p>W ramach realizacji niniejszego projektu w dniu 27.04.2007 roku TUP S.A. zawarł z dwoma osobami fizycznymi porozumienie w sprawie nabycia kilku nieruchomości gruntowych położonych w Siewierzu o łącznej powierzchni 122,5 ha (1.224.802 m<sup>2</sup>). Strony ustaliły, że TUP S.A. powoła spółkę celową, która będzie inwestorem. Cena transakcji została ustalona na 13 EUR za 1 m<sup>2</sup>, co daje w sumie kwotę ok. 15 922 426 EUR (ok. 60 100 000 zł wg średniego kursu NBP z dnia 26.04.2007 r.). Przy umowie wstępnej TUP S.A. zapłaci kwotę w złotych stanowiącą równowartość 3 000 000 EUR. Pozostała część ceny zostanie zapłacona w 3 równych ratach, z których pierwsza przy umowie przenoszącej własność, a kolejne dwie co 6 miesięcy.</p> <p>Dodatkowo w dniu 31.05.2007 roku TUP S.A. zawarł przedwstępne umowy dotyczące nabycia nieruchomości gruntowych położonych w Siewierzu o łącznej powierzchni 90,66 ha. Cena ww. nieruchomości wyniesie łącznie 11 785 683 EUR, co stanowi równowartość 45 009 523,38 zł wg średniego kursu NBP z dnia 31.05.2007 roku. Strony postanowiły, że umowy przyrzeczone zostaną zawarte do dnia 30.09.2007 roku. Ww. umowy przedwstępne są wynikiem zawartego porozumienia pomiędzy ww. stronami z dnia 27.04.2007 roku.</p>	75,4	36,3
4	Projekt Concorde	<p>W dniu 16.07.2007 roku TUP Property S.A. (spółka zależna w 100% od TUP S.A.) zawarła ze spółką Concorde Investissement S.A. z siedzibą w Warszawie umowę nabycia dziesięciu nieruchomości, a na podstawie odrębnej umowy</p>	100,0	19,3

Nr	Cel	Skrócony opis	Łączne nakłady w latach 2007-2009 mln PLN	Finansowanie z emisji Akcji Serii F mln PLN
		<p>ramowej spółka uzyskała przyrzeczenie sprzedaży dwóch dodatkowych nieruchomości: Centrum Handlowo-Rozrywkowego w Tychach oraz budynku usługowo-handlowego w Kołobrzegu. Nieruchomości te zostaną nabyte do dnia 28.09.2007. W sumie TUP Property kupi 12 wynajętych nieruchomości, traktując tę transakcję jako inwestycję portfelową, z zapewnieniem przejścia na nabywcę dotychczas funkcjonujących długoterminowych kontraktów najmu. Emitent na bazie dotychczasowych doświadczeń oraz przeprowadzonych analiz nieruchomości jest przekonany, że istnieje możliwość optymalizacji wykorzystania i rewitalizacji wybranych nieruchomości wchodzących w skład portfela.</p> <p>Całkowita wartość transakcji wyniesie 93 mln zł, w tym na Centrum Handlowo-Rozrywkowe w Tychach oraz budynek usługowo-handlowy w Kołobrzegu przypada 51,3 mln zł. Postanowiono, że jeżeli jedna ze stron umowy nie przystąpi do zawarcia którejkolwiek z umów sprzedaży nieruchomości objętych umową ramową, będzie zobowiązana do zapłaty drugiej stronie kary umownej w wysokości: TUP Property zapłaci Concorde karę w wysokości 7 mln zł, Concorde zapłaci TUP Property karę w wysokości 8,5 mln zł.</p> <p>W ramach realizacji transakcji TUP Property zapłacił 10,2 mln zł dnia 17.07.2007. Do sfinansowania transakcji posłużyły spółce środki z kredytu bankowego w wysokości 10,2 mln zł. Kredyt ma charakter pomostowy. Zamiarem Emitenta jest, aby na zakup nieruchomości od Concorde Investissement S.A. i rewitalizację wybranych nieruchomości były przeznaczone środki z emisji Akcji Serii F. Po uzyskaniu środków z emisji, kredyt pomostowy zostanie spłacony.</p> <p>Szczegółowe informacje nt. kredytu inwestycyjnego stanowiącego finansowanie pomostowe inwestycji znajdują się w Dokumencie Rejestracyjnym (Część III), punkt 9.3. Pozostała kwota za nieruchomości zostanie wpłacona do dnia 28.09.2007.</p> <p>Korzyści z projektu będą wynikać m.in. ze zmiany sposobu użytkowania, rozbudowy, zyskowej dzierżawy jak i sprzedaży nieruchomości.</p>		
5	Inne projekty inwestycyjne	TUP S.A. prowadzi aktualnie rozmowy dotyczące realizacji kilku atrakcyjnych projektów inwestycyjnych związanych głównie z branżą budowlaną i nieruchomościami. Aktualny stan zaawansowania tych projektów jest niewielki.		10,6
	<b>Razem</b>		<b>292,6*</b>	<b>110,0</b>

Źródło Emitent

\* Suma wartości projektów inwestycyjnych bez uwzględnienia wartości „Innych projektów inwestycyjnych”, których wartość jest jeszcze nieznaną

Uwzględniając założenia zaprezentowane w powyższej tabeli, Emitent szacuje, że całkowite wpływy netto z tytułu emisji Akcji Serii F wyniosą do 110 mln zł.

Ze względu na fakt, że część projektów (Tarnowskie Góry, Concorde i Living Steel) musi być finansowana przed uzyskaniem przez Emitenta środków z emisji akcji, środki na ich realizację pochodzą z zaciągniętego przez TUP Property kredytu pomostowego w wysokości 24,2 mln PLN. W związku z tym środki z emisji, w kwocie 24,2 mln PLN, będą przeznaczone na spłatę kredytu.

Emitent będzie przekazywał środki finansowe spółkom zależnym realizującym projekty i zaplanowane inwestycje wymienionym w niniejszym punkcie Prospektu w formie pożyczek lub poprzez podwyższenie kapitału.

Możliwe jest w przypadku pojawienia się opóźnień realizacji poszczególnych projektów, iż środki pozyskane z emisji przeznaczone zostaną na inne, mogące się pojawić w przyszłości, projekty realizowane przez Emitenta. Decyzję w tej sprawie podejmie Zarząd Emitenta, który na bieżąco dokonuje analizy kolejnych propozycji/projektów inwestycyjnych opartej o założenia strategii inwestycyjnej oraz typowe kryteria opłacalności projektów inwestycyjnych. Informację o zmianie celów emisji Emitent poda do publicznej wiadomości w trybie art. 51 (w okresie ważności Prospektu) lub w trybie art. 56 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Źródłem dodatkowych funduszy niezbędnych do zrealizowania celów emisji w przypadku, gdyby wpływy z emisji Akcji Serii F okazały się niewystarczające, będą środki własne Emitenta wypracowywane w toku normalnej działalności i/lub dodatkowe finansowanie dłużne (kredyt lub nieudziałowe papiery wartościowe, w szczególności obligacje zwykłe). Emitent nie wyklucza także pozyskania dodatkowych inwestorów do realizacji opisanych powyżej projektów.

W okresie pomiędzy pozyskaniem środków z emisji a realizacją celów emisji Emitent lokować będzie środki w bezpieczne instrumenty finansowe albo w lokaty bankowe.

## 4 Informacje o papierach wartościowych oferowanych lub dopuszczanych do obrotu

### 4.1 Informacje podstawowe

#### 4.1.1 **Opis typu i rodzaju oferowanych i dopuszczanych do obrotu papierów wartościowych, włącznie z kodem ISIN (Międzynarodowy Numer Identyfikacyjny Papierów Wartościowych)**

##### 4.1.1.1 Akcje Serii D

Na podstawie niniejszego Prospektu Emitent ubiega się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym – rynku oficjalnych notowań giełdowych prowadzonym przez GPW 1.377.120 Akcji Serii D.

##### 4.1.1.2 Akcje Serii F oraz Prawa do Akcji Serii F

Na podstawie niniejszego Prospektu Emitent oferuje 5.500.000 Akcji Serii F oraz ubiega się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym – rynku oficjalnych notowań giełdowych prowadzonym przez GPW od 1 do 5.500.000 Akcji Serii F oraz od 1 do 5.500.000 Praw do Akcji Serii F.

#### 4.1.2 **Przepisy prawne, na mocy których zostały utworzone te papiery wartościowe**

##### 4.1.2.1 Akcje Serii D

Akcje Serii D zostały wyemitowane na podstawie art. 444 KSH w ramach kapitału docelowego na podstawie uchwały Zarządu z dnia 8 grudnia 2006 r. podjętej w oparciu o uchwałę nr 26 Walnego Zgromadzenia z dnia 22 czerwca 2006 roku oraz uchwały Rady Nadzorczej nr 1/11/2006 z dnia 7 listopada 2006 roku i nr 1/12/2006 z dnia 6 grudnia 2006 r.

Akcje Serii D zostały wyemitowane w drodze subskrypcji prywatnej. Umowy objęcia 1.377.120 Akcji Serii D zawarte zostały z panią Elżbietą Moritz oraz panem Lesławem Aleksandrem Moritzem w dniu 12 grudnia 2006 r. w drodze przyjęcia oferty Emitenta z tej samej daty.

##### 4.1.2.2 Akcje Serii F oraz Prawa do Akcji Serii F

Akcje Serii F zostały wyemitowane na podstawie art. 444 oraz art. 446§ 1 KSH w ramach kapitału docelowego na podstawie uchwały Zarządu numer 1/5/2007 z dnia 30 maja 2007 r. oraz uchwały Rady Nadzorczej numer 2/5/2007 z dnia 30 maja 2007 r.

Prawa do Akcji Serii F powstaną z chwilą przydziału Akcji Serii F.

#### 4.1.3 **Wskazanie, czy te papiery wartościowe są papierami imiennymi, czy też na okaziciela oraz czy mają one formę dokumentu, czy są zdematerializowane**

##### 4.1.3.1 Akcje Serii D

Akcje Serii D są akcjami zwykłymi na okaziciela o wartości nominalnej 1 zł każda akcja.

W chwili obecnej Akcje Serii D mają formę dokumentu. Akcje Serii D ulegną dematerializacji stosownie do art. 5 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, co nastąpi z chwilą ich zarejestrowania w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW. Rejestracja Akcji Serii D nastąpi na podstawie umowy Emitenta z KDPW zawartej w trybie art. 5 ust. 4 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi. Właściwe kody ISIN zostaną nadane Akcjom Serii D w momencie ich dematerializacji.

Uchwałą nr 21/2007 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 23 kwietnia 2007 r. Walne Zgromadzenie wyraziło zgodę na ubieganie się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Akcji Serii D.

Uchwałą nr 22/2007 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 23 kwietnia 2007 r. Walne Zgromadzenie podjęło decyzję o dematerializacji Akcji Serii D. W uchwale tej Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta upoważniło Zarząd do zawarcia umowy z KDPW w przedmiocie rejestracji Akcji Serii D w KDPW.

##### 4.1.3.2 Akcje Serii F oraz Prawa do Akcji Serii F

Akcje Serii F są akcjami zwykłymi na okaziciela o wartości nominalnej 1 zł każda akcja.

Akcje Serii F ulegną dematerializacji stosownie do art. 5 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, co nastąpi z chwilą ich zarejestrowania w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW. Rejestracja Akcji Serii F nastąpi na podstawie umowy Emitenta z KDPW zawartej przed rozpoczęciem Oferty Publicznej Akcji Serii F w trybie art. 5 ust. 3 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Właściwe kody ISIN zostaną nadane Akcjom Serii F w momencie ich dematerializacji.

Prawa do Akcji Serii F ulegną dematerializacji stosownie do art. 5 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, co nastąpi z chwilą ich zarejestrowania w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Książęcej 4. Do zadań KDPW należy w szczególności, zgodnie z art. 48 ust. 2 pkt 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, rejestrowanie zdematerializowanych papierów wartościowych oraz innych instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi, które zostały dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym giełdowym lub pozagiełdowym, lub wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu. Rejestracja Praw do Akcji Serii F nastąpi po złożeniu przez Emitenta dokumentów potwierdzających dokonanie przydziału co najmniej jednej Akcji Serii F na podstawie umowy Emitenta z KDPW zawartej przed rozpoczęciem Oferty Publicznej Akcji Serii F w trybie art. 5 ust. 3 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Uchwałą nr 21/2007 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 23 kwietnia 2007 r. Walne Zgromadzenie wyraziło zgodę na ubieganie się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. akcji emitowanych przez Spółkę w ramach kapitału docelowego oraz praw do tych akcji, o ile uchwała Zarządu w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego nie będzie stanowiła inaczej.

Uchwałą nr 22/2007 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 23 kwietnia 2007 r. Walne Zgromadzenie podjęło decyzję o dematerializacji akcji wyemitowanych przez Spółkę w ramach kapitału docelowego oraz praw do tych akcji. W uchwale tej Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta upoważniło Zarząd do zawarcia umowy z KDPW w przedmiocie rejestracji Akcji emitowanych w ramach kapitału docelowego oraz praw do tych Akcji.

#### **4.1.4 Podmiot prowadzący rejestr akcji Emitenta**

Podmiotem prowadzącym rejestr Akcji Serii D oraz Akcji Serii F Emitenta będzie Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Książęcej 4. Do zadań KDPW należy w szczególności, zgodnie z art. 48 ust. 2 pkt 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, rejestrowanie zdematerializowanych papierów wartościowych oraz innych instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi, które zostały dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym giełdowym lub pozagiełdowym, lub wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu.

#### **4.1.5 Waluta emitowanych papierów wartościowych**

Walutą Akcji Serii D jest złoty polski (PLN).

Walutą Akcji Serii F jest złoty polski (PLN).

Walutą Praw do Akcji Serii F jest złoty polski (PLN).

## **4.2 Prawa i obowiązki**

### **4.2.1 Prawo do dywidendy**

Art. 347 KSH przyznaje wspólnikom prawo do udziału w zysku wykazanym w sprawozdaniu finansowym zbadanym przez biegłego rewidenta, który został przeznaczony przez Walne Zgromadzenie do wypłaty akcjonariuszom. Zysk rozdzielany jest w stosunku do liczby posiadanych akcji. Statut Emitenta nie przewiduje innego sposobu podziału zysku.

Zgodnie z art. 348 § 1 KSH kwota przeznaczona do podziału między akcjonariuszy nie może przekraczać zysku za ostatni rok obrotowy, powiększonego o niepodzielone zyski z lat ubiegłych oraz o kwoty przeniesione z utworzonych z zysku kapitałów zapasowego i rezerwowych, które mogą być przeznaczone na wypłatę dywidendy. Kwotę tę należy pomniejszyć o niepokryte straty, akcje własne oraz o kwoty, które zgodnie z ustawą lub statutem powinny być przeznaczone z zysku za ostatni rok obrotowy na kapitały zapasowy lub rezerwowe. W polskim systemie prawnym brak jest innych przepisów dotyczących stopy dywidendy lub sposobu jej wyliczenia, częstotliwości oraz akumulowanego lub nieakumulowanego charakteru wypłat.

Dywidenda za dany rok obrotowy przysługuje akcjonariuszom, którzy są posiadaczami akcji w dniu powzięcia uchwały o podziale zysku. Statut może jednak upoważnić zwyczajne walne zgromadzenie do określenia dnia dywidendy, tj. dnia, według którego ustala się listę akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy (art. 348 § 2 KSH). Dzień ten w spółce publicznej nie może być wyznaczony później niż w terminie trzech miesięcy, licząc od dnia powzięcia uchwały o podziale zysku. Również zwyczajne walne zgromadzenie ustala w spółce publicznej termin wypłaty dywidendy (art. 348 § 3 KSH). Zgodnie z § 91 pkt 2 Szczegółowych Zasad Działania KDPW pomiędzy terminem ustalenia prawa do dywidendy a dniem jej wypłaty musi upłynąć co najmniej 10 dni. Z biegu terminów określonych w dniach wyłącza się przy tym dni wolne od pracy na podstawie właściwych przepisów oraz soboty (§ 5 ust. 1 Regulaminu KDPW).

Stosownie do § 97 Szczegółowych Zasad Działania KDPW spółka publiczna ma obowiązek pozostawienia do dyspozycji KDPW do godziny 11.30 dnia terminu wypłaty dywidendy środków przeznaczonych na realizację prawa do dywidendy. Środki te winny być udostępnione na wskazanym przez KDPW rachunku pieniężnym albo rachunku bankowym. Następnie KDPW rozdziela środki otrzymane od spółki publicznej na rachunki uczestników KDPW, którzy z kolei dokonują dalszego rozdziału środków pomiędzy akcjonariuszy.

Prawo do dywidendy powstaje w momencie podjęcia przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie uchwały o przeznaczeniu całości lub części zysku za ostatni rok obrotowy (ewentualnie powiększonego o niepodzielone zyski z lat ubiegłych oraz o kwoty przeniesione z utworzonych z zysku kapitałów zapasowego i rezerwowych, które mogą być przeznaczone na wypłatę dywidendy) do wypłaty. Prawo do dywidendy nie wygasa i nie podlega przedawnieniu. Roszczenie o wypłatę dywidendy staje się wymagalne w terminie wypłaty dywidendy wskazanym uchwałą zwyczajnego zgromadzenia wspólników. Roszczenie to podlega przedawnieniu na zasadach ogólnych.

Akcje Serii D oraz Akcje Serii F nie są uprzywilejowane w zakresie prawa do dywidendy.

Akcje Serii D uczestniczą w dywidendzie od dnia 1 stycznia 2006 r.

Akcje Serii F będą uczestniczyć w dywidendzie od dnia 1 stycznia 2007 r.

#### **4.2.2 Prawo głosu**

Stosownie do art. 411 § 1 KSH akcja daje prawo do jednego głosu na walnym zgromadzeniu. Spółka może wydawać akcje imienne o szczególnych uprawnieniach, w tym – akcje uprzywilejowane co do głosu. Uprzywilejowanie co do głosu nie może jednak dotyczyć spółki publicznej. Jednej akcji nie można przyznać więcej niż dwa głosy, a w przypadku zamiany takiej akcji na akcję na okaziciela lub w razie jej zbycia wbrew zastrzeżonym warunkom, uprzywilejowanie to wygasa (art. 352 KSH). Zgodnie natomiast z art. 358 kodeksu handlowego możliwe było przyznanie jednej akcji do pięciu głosów. W spółkach, w których przyznano akcjom tak daleko idące przywileje co do głosu, pozostają one w mocy stosownie do art. 613 KSH, wyrażającego zasadę ochrony praw wspólników i akcjonariuszy spółek handlowych nabytych przed wejściem w życie kodeksu spółek handlowych.

W myśl art. 5 pkt 3 Statutu Emitenta akcje imienne założycielskie serii A są uprzywilejowane co do głosu w ten sposób, że każda akcja daje prawo do pięciu głosów na Walnym Zgromadzeniu. Akcje na okaziciela serii A, Akcje Serii B oraz Akcje Serii C nie są uprzywilejowane co do głosu. Użytkownicy oraz zastawnicy akcji nie są pozbawieni przez Statut prawa głosu.

Akcje Serii D nie są uprzywilejowane w zakresie prawa głosu, co oznacza, że każda Akcja Serii D uprawnia do wykonywania jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

Akcje Serii F nie są uprzywilejowane w zakresie prawa głosu, co oznacza, że każda Akcja Serii F będzie uprawniać do wykonywania jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

#### **4.2.3 Prawo poboru**

Prawo pierwszeństwa do objęcia nowych akcji w stosunku do liczby posiadanych akcji (prawo poboru) przewiduje art. 433 KSH. Prawo to może jednak zostać wyłączone uchwałą Walnego Zgromadzenia podjętą w trybie art. 433 § 2 KSH, który stanowi, iż działając w interesie spółki Walne Zgromadzenie może pozbawić akcjonariuszy prawa poboru akcji w całości lub w części na podstawie uchwały podjętej większością co najmniej czterech piątych głosów. Powyższy wymóg dotyczący większości głosów nie jest jednak stosowany, gdy uchwała o podwyższeniu kapitału stanowi, że nowe akcje mają być objęte w całości przez instytucję finansową (subemitenta), z obowiązkiem oferowania ich następnie akcjonariuszom celem umożliwienia im wykonania prawa poboru na warunkach określonych w uchwale, bądź też gdy nowe akcje mają być objęte przez subemitenta w przypadku, gdy akcjonariusze, którym służy prawo poboru, nie obejmą części lub wszystkich oferowanych im akcji (art. 433 § 3 KSH).

Odmienne zasady dotyczą spółek publicznych. W myśl przepisu art. 436 § 1 KSH wykonanie prawa poboru w publicznej spółce akcyjnej następuje w jednym terminie wskazanym w prospekcie emisyjnym albo memorandum informacyjnym. Akcjonariusze, którym służy prawo poboru akcji, mogą w terminie jego wykonania dokonać jednocześnie dodatkowego zapisu na akcje w liczbie nie większej niż wielkość emisji w razie niewykonania prawa poboru przez pozostałych akcjonariuszy. Akcje objęte dodatkowym zapisem zarząd przydziela proporcjonalnie do zgłoszeń. Jeżeli akcje nie zostały objęte w terminie realizacji prawa poboru ani w ramach dodatkowego zapisu, zarząd przydziela je według swojego uznania, jednak po cenie nie niższej niż cena emisyjna.

W stosunku do Akcji Serii F wyłączone zostało ich prawo poboru.

#### **4.2.4 Prawo uczestnictwa w podziale majątku Emitenta w razie jego likwidacji**

Zgodnie z art. 474 KSH podział między akcjonariuszy majątku pozostałego po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli nie może nastąpić przed upływem roku od dnia ostatniego ogłoszenia o otwarciu likwidacji i wezwaniu wierzycieli. Majątek ten dzieli się między akcjonariuszy w stosunku do dokonanych przez każdego z nich wpłat na kapitał zakładowy. Statut Emitenta nie przewiduje akcji uprzywilejowanych, które korzystają z pierwszeństwa przy podziale majątku ani innych zasad podziału majątku w przypadku likwidacji.

#### 4.2.5 Inne prawa akcjonariuszy

Wśród innych praw przysługujących akcjonariuszom wymienić należy w szczególności:

- prawo przeglądania księgi akcyjnej i żądania odpisu księgi za zwrotem kosztów jego sporządzenia (art. 341 § 7 KSH),
- prawo do zaliczki na poczet dywidendy – stosownie do art. 349 KSH statut może upoważnić zarząd do wypłaty akcjonariuszom, za zgodą rady nadzorczej, zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, jeżeli spółka posiada środki wystarczające na wypłatę.  
Statut Emitenta nie upoważnia Zarządu do wypłaty zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy;
- prawo wystąpienia z wnioskiem o wybór Rady Nadzorczej przez najbliższe Walne Zgromadzenie w drodze głosowania oddzielnymi grupami. Uprawnienie to przysługuje akcjonariuszom reprezentującym co najmniej jedną piątą kapitału zakładowego, niezależnie od tego, czy statut przewiduje inny sposób powołania Rady Nadzorczej (art. 385 § 3 KSH),
- prawo do żądania odpisu sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i sprawozdania finansowego wraz z odpisem sprawozdania Rady Nadzorczej oraz opinii biegłego rewidenta (art. 395 § 4 KSH),
- prawo do oceny działalności Zarządu i Rady Nadzorczej poprzez udzielenie członkom tych organów absolutorium bądź też odmowę jego udzielenia (art. 395 § 2 pkt 3 KSH),
- prawo żądania zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia oraz umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia, a w razie gdyby w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania Zarządowi Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie nie zostało zwołane – prawo do złożenia wniosku do sądu rejestrowego o upoważnienie do zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia. Uprawnienia te przysługują akcjonariuszowi lub akcjonariuszom reprezentującym co najmniej jedną dziesiątą kapitału zakładowego (art. 400 oraz 401 KSH). Statut Emitenta nie przyznaje omawianych uprawnień mniejszej liczbie akcjonariuszy,
- prawo przeglądania, w lokalu Zarządu, listy akcjonariuszy uprawnionych do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, żądania odpisu listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia, a także żądania wydania odpisu wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad (art. 407 KSH),
- prawo do złożenia wniosku o sprawdzenie listy obecności przez wybraną w tym celu co najmniej 3-osobową komisję. Z wnioskiem mogą wystąpić akcjonariusze reprezentujący jedną dziesiątą kapitału zakładowego (art. 410 § 2 KSH),
- prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu (art. 412 KSH),
- prawo do zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia (art. 422-425 KSH). Akcjonariuszowi, który głosował przeciwko uchwale, a po jej powzięciu zażądał zaprotokołowania sprzeciwu, bezzasadnie nie został dopuszczony do udziału w Walnym Zgromadzeniu bądź też nie był obecny na Walnym Zgromadzeniu w przypadku wadliwego zwołania Walnego Zgromadzenia lub też powzięcia uchwały w sprawie nieobjętej porządkiem obrad, przysługuje uprawnienie do żądania w drodze powództwa uchylenia uchwały sprzecznej z dobrymi obyczajami i godzącej w interes Spółki lub mającej na celu pokrzywdzenie akcjonariusza, a także żądanie w drodze powództwa stwierdzenia nieważności uchwały Walnego Zgromadzenia sprzecznej z ustawą,
- prawo do informacji – podczas obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd jest obowiązany do udzielenia akcjonariuszowi na jego żądanie informacji dotyczących Spółki, jeżeli jest to uzasadnione dla oceny sprawy objętej porządkiem obrad, z wyjątkiem sytuacji, gdy mogłoby to wyrządzić szkodę Spółce albo spółce z nią powiązanej, albo spółce lub spółdzielni zależnej, w szczególności przez ujawnienie tajemnic technicznych, handlowych lub organizacyjnych przedsiębiorstwa, bądź też mogłoby narazić członka zarządu na poniesienie odpowiedzialności karnej, cywilnoprawnej lub administracyjnej. Akcjonariusz, któremu odmówiono ujawnienia żądanej informacji podczas obrad Walnego Zgromadzenia i który zgłosił sprzeciw do protokołu, może złożyć w terminie tygodnia od zakończenia tego zgromadzenia wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Zarządu do udzielenia informacji bądź też wniosek o zobowiązanie Spółki do ogłoszenia informacji udzielonych innemu akcjonariuszowi poza Walnym Zgromadzeniem (art. 428-429 KSH),
- prawo do wniesienia powództwa przeciwko członkom władz Spółki lub innym osobom, które wyrządziły jej szkodę (art. 486 i 487 KSH), jeżeli Spółka nie wytoczy powództwa o naprawienie wyrządzonej jej szkody w terminie roku od dnia ujawnienia czynu wyrządzającego szkodę,
- prawo do złożenia przez akcjonariusza albo akcjonariuszy Spółki posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów wniosku o powołanie, na podstawie art. 84 Ustawy o Ofercie Publicznej, biegłego rewidenta do zbadania, na koszt Emitenta, określonego zagadnienia związanego z utworzeniem Emitenta lub prowadzeniem jego spraw (rewident do spraw szczególnych). Akcjonariusze mogą w tym celu żądać zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia lub żądać umieszczenia sprawy podjęcia tej uchwały w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Jeżeli Walne Zgromadzenie nie podejmie uchwały zgodnie z treścią wniosku albo podejmie taką uchwałę z naruszeniem art. 84 ust. 4 Ustawy o Ofercie Publicznej, wnioskodawcy mogą wystąpić w terminie 14 dni do sądu rejestrowego o wyznaczenie wskazanego podmiotu jako rewidenta do spraw szczególnych.



#### 4.2.6 Postanowienia Statutu w sprawie umorzenia oraz zamiany akcji

Akcje Emitenta mogą być umorzone z czystego zysku albo w drodze obniżenia kapitału zakładowego (§ 7 Statutu). Wskazać jednak należy, iż powyższe postanowienie Statutu jest sprzeczne z art. 360 KSH dopuszczającym umorzenie jedynie w drodze obniżenia kapitału zakładowego i jako takie nieskuteczne.

W związku z tym, że Statut Emitenta nie precyzuje bliżej kwestii umorzenia, uznać należy, iż w przypadku TUP S.A. możliwe jest jedynie umorzenie dobrowolne, za zgodą akcjonariusza w drodze nabycia jego akcji przez Spółkę.

Zgodnie z art. 5 pkt 2 Statutu, akcje kolejnych emisji są imienne albo na okaziciela. Statut nie zawiera ograniczeń w zakresie zamiany akcji na okaziciela na Akcje imienne.

#### 4.3 Uchwała o emisji

**„Uchwała nr 1/5/2007  
Zarządu Spółki TUP S.A.  
z siedzibą w Warszawie  
z dnia 30 maja 2007 roku**

Zarząd, działając na podstawie art. 446 § 1 Kodeksu spółek handlowych oraz art. 6 ust. 4 Statutu Spółki, w związku z uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 20/2007 z dnia 23 kwietnia 2007 r. i uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/5/2007 z dnia 30 maja 2007 r., postanawia co następuje:

1. Podwyższa się kapitał zakładowy Spółki o kwotę od 1 (jednego) do 5.500.000 (pięciu milionów pięciuset tysięcy) złotych, w drodze emisji od 1 (jednej) do 5.500.000 (pięciu milionów pięciuset tysięcy) nowych Akcji **serii F**, o wartości nominalnej 1,00 (słownie: jeden) złoty każda Akcja.
2. Akcje **serii F** są Akcjami zwykłymi na okaziciela.
3. Pozbawia się dotychczasowych Akcjonariuszy w całości prawa poboru Akcji **serii F**. Pozbawienie dotychczasowych Akcjonariuszy prawa poboru następuje w interesie Spółki, w celu umożliwienia pozyskania nowych inwestorów i rozproszenia akcjonariatu, a tym samym osiągnięcia niezbędnej płynności obrotu Akcjami Spółki na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Pozyskanie środków w drodze tej emisji Akcji umożliwi także kontynuację rozwoju działalności Spółki oraz zwiększenie jej wiarygodności na rynku. Akcje **serii F**, w liczbie od 1 (jednej) do 5.500.000 (pięciu milionów pięciuset tysięcy) sztuk zostaną zaoferowane w drodze subskrypcji otwartej, zgodnie z art. 431 § 2 pkt 3 Kodeksu spółek handlowych, w ramach oferty publicznej, w rozumieniu Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, inwestorom instytucjonalnym i indywidualnym.
4. Akcje **serii F** uczestniczyć będą w dywidendzie począwszy od dnia 1 stycznia 2007 roku tj. w dywidendzie za rok obrotowy 2007.
5. Akcje będą objęte w zamian za wkłady pieniężne. Cena emisyjna Akcji **serii F** zostanie ustalona przez Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej, na podstawie rekomendacji domu maklerskiego oferującego Akcje w ramach oferty publicznej.
6. Terminy przeprowadzenia oferty publicznej, w tym data otwarcia i zamknięcia subskrypcji, zostaną określone przez Zarząd w odrębnej uchwale.
7. W związku z uchwalonym podwyższeniem kapitału zakładowego zmienia się statut Spółki w ten sposób, że art. 5 ust. 1 statutu otrzymuje brzmienie:
  - „1. Kapitał akcyjny wynosi od 9.712.346,00 (dziewięciu milionów siedmuset dwunastu tysięcy trzystu czterdziestu sześciu) złotych do 15.212.345,00 (piętnastu milionów dwustu dwunastu tysięcy trzystu czterdziestu pięciu) złotych i dzieli się na:
    - 3.462.567 (trzy miliony czterysta sześćdziesiąt dwa tysiące pięćset sześćdziesiąt siedem) Akcji imiennych o wartości nominalnej 1,00.- zł (jeden złoty) każda, emitowanych w serii A (założycielskiej, obejmującej 3.462.567 Akcji imiennych, oznaczonych numerami od 0000001 do 3462567),
    - 67.233 (sześćdziesiąt siedem tysięcy dwieście trzydzieści trzy) Akcje na okaziciela o wartości nominalnej 1,00.- zł (jeden złoty) każda, emitowanych w serii A,
    - 2.000.000 (dwa miliony) Akcji na okaziciela o wartości nominalnej 1,00.- zł (jeden złoty) każda, emitowanych w serii B,
    - 2.804.425 (dwa miliony osiemset cztery tysiące czterysta dwadzieścia pięć) Akcji na okaziciela o wartości nominalnej 1,00.- zł (jeden złoty) każda, emitowanych w serii C,
    - 1.377.120 (jeden milion trzysta siedemdziesiąt siedem tysięcy sto dwadzieścia) Akcji na okaziciela o wartości nominalnej 1,00.- zł (jeden złoty) każda, emitowanych w serii D,
    - od 1 do 5.500.000 (pięciu milionów pięciuset tysięcy) Akcji na okaziciela o wartości nominalnej 1,00.- (jeden złoty) każda, emitowanych w serii F.”.

8. Z zastrzeżeniem zdań następujących, osobom będącym Akcjonariuszami Spółki w dniu poprzedzającym dzień otwarcia publicznej subskrypcji Akcji **serii F**, po spełnieniu wymogów, które zostaną określone w prospekcie emisyjnym, przysługiwać będzie preferencja w przydziale Akcji **serii F**, polegająca na tym, że za 2 (dwie) posiadane w wyżej wymienionym dniu Akcje Spółki przysługuje przydział 1 (jednej) Akcji **serii F**.

Preferencją w przydziale Akcji **serii F** nie są objęte następujące podmioty i osoby:

- Eagle International Trading Limited z siedzibą w Surrey, Wielka Brytania,
- Pan Lesław Aleksander Moritz – Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółki,
- Pani Elżbieta Moritz – żona Pana Lesława Aleksandra Moritza,
- Pan Robert Jacek Moritz – Prezes Zarządu Spółki.

Pozostałe zasady subskrypcji, w tym zasady przydziału Akcji zostaną opisane w prospekcie emisyjnym.

9. Po przeprowadzeniu oferty Zarząd złoży oświadczenie o wysokości objętego kapitału zakładowego oraz o dookreśleniu wysokości kapitału zakładowego w statucie.
10. Zarząd Spółki podejmie wszelkie niezbędne czynności w celu rejestracji praw do Akcji serii F oraz Akcji **serii F** w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. i czynności zmierzające do wprowadzenia ww. papierów wartościowych do obrotu giełdowego.”

#### 4.4 Przewidywana data emisji papierów wartościowych

Emitent przewiduje, iż subskrypcja Akcji Serii F rozpocznie się w dniu 9 lipca 2007 r. i zakończy w dniu 27 lipca 2007 r.

#### 4.5 Opis ograniczeń w swobodzie przenoszenia papierów wartościowych

Statut Emitenta nie przewiduje żadnych ograniczeń w zakresie obrotu akcjami Emitenta.

Obrót Akcjami Serii D jest ograniczony na mocy umów z dnia 28 sierpnia 2007 r. zawartych przez pana Lesława Aleksandra Moritza oraz panią Elżbietę Moritz z Domem Maklerskim BZ WBK S.A. Opis umów o ograniczeniu rozporządzania akcjami zawarty jest w punkcie 21.6 Dokumentu Rejestracyjnego Prospektu.

Obrót akcjami Emitenta podlega reglamentacji ustanowionej przez przepisy Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz Ustawy o Ofercie Publicznej.

W szczególności, zgodnie z art. 19 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, o ile ustawa ta nie stanowi inaczej, papiery wartościowe objęte zatwierdzonym prospektem emisyjnym mogą być przedmiotem obrotu na rynku regulowanym wyłącznie po ich dopuszczeniu do tego obrotu. Ponadto dokonywanie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oferty publicznej albo obrotu papierami wartościowymi lub innymi instrumentami finansowymi na rynku regulowanym wymaga pośrednictwa firmy inwestycyjnej.

Dalej, w art. 159 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, określony jest dotyczący członków zarządu, rady nadzorczej, prokurentów lub pełnomocników emitenta, a także wystawców, pracowników, biegłych rewidentów oraz innych osób pozostających z tym emitentem lub wystawcą w stosunku zlecenia lub innym stosunku prawnym o podobnym charakterze zakaz nabywania lub zbywania na rachunek własny lub osoby trzeciej akcji emitenta, praw pochodnych dotyczących akcji emitenta oraz innych instrumentów finansowych z nimi powiązanych, a także zakaz dokonywania, na rachunek własny lub osoby trzeciej, innych czynności prawnych powodujących lub mogących powodować rozporządzenie takimi instrumentami finansowymi w okresie zamkniętym. Okresem zamkniętym jest przy tym:

- okres od wejścia w posiadanie przez wskazane powyżej osoby fizyczne informacji poufnej dotyczącej emitenta lub ww. instrumentów finansowych, spełniających warunki określone w art. 156 ust. 4 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi do przekazania tej informacji do publicznej wiadomości;
- w przypadku raportu rocznego – dwa miesiące przed przekazaniem raportu do publicznej wiadomości lub okres pomiędzy końcem roku obrotowego a przekazaniem tego raportu do publicznej wiadomości, gdyby okres ten był krótszy od pierwszego ze wskazanych – chyba że osoba fizyczna wymieniona powyżej nie posiadała dostępu do danych finansowych, na podstawie których sporządzany jest dany raport;
- w przypadku raportu półrocznego – miesiąc przed przekazaniem raportu do publicznej wiadomości lub okres pomiędzy dniem zakończenia danego półrocza a przekazaniem tego raportu do publicznej wiadomości, gdyby okres ten był krótszy od pierwszego ze wskazanych – chyba że osoba fizyczna wymieniona powyżej nie posiadała dostępu do danych finansowych, na podstawie których sporządzany jest dany raport;
- w przypadku raportu kwartalnego – dwa tygodnie przed przekazaniem raportu do publicznej wiadomości lub okres pomiędzy dniem zakończenia danego kwartału a przekazaniem tego raportu do publicznej wiadomości, gdyby okres ten był krótszy od

pierwszego ze wskazanych – chyba że osoba fizyczna wymieniona powyżej nie posiadała dostępu do danych finansowych, na podstawie których sporządzany jest dany raport.

Na wskazane powyżej osoby, które w czasie trwania okresu zamkniętego dokonałyby czynności zabronionych przez art. 159 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, Komisja Nadzoru Finansowego może nałożyć w drodze decyzji karę pieniężną do wysokości 200.000 zł, chyba że osoba ta zleciła uprawnionemu podmiotowi prowadzącemu działalność maklerską zarządzanie portfelem jej papierów wartościowych w sposób, który wyłącza ingerencję tej osoby w podejmowane na jej rachunek decyzje (art. 174 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi).

Z kolei, jak wskazuje art. 160 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, osoby wchodzące w skład organów zarządzających lub nadzorczych emitenta albo będące jego prokurentami, bądź też inne osoby pełniące w strukturze organizacyjnej emitenta funkcje kierownicze, które posiadają stały dostęp do informacji poufnych dotyczących bezpośrednio lub pośrednio tego emitenta oraz kompetencje w zakresie podejmowania decyzji wywierających wpływ na jego rozwój i perspektywy prowadzenia działalności gospodarczej, są obowiązane do przekazywania Komisji Nadzoru Finansowego oraz temu emitentowi informacji o zawartych przez te osoby oraz osoby blisko z nimi związane, na własny rachunek, transakcjach nabycia lub zbycia akcji emitenta, praw pochodnych dotyczących akcji emitenta oraz innych instrumentów finansowych powiązanych z tymi papierami wartościowymi, dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub będących przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na takim rynku. Przez osoby blisko związane z ww. osobami rozumie się przy tym:

- małżonka lub osobę pozostającą faktycznie we wspólnym pożyciu;
- dzieci pozostające na utrzymaniu bądź osoby związane z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli;
- innych krewnych i powinowatych, którzy pozostają we wspólnym gospodarstwie domowym przez okres co najmniej roku;
- podmioty:
  - a) w których ww. osoba lub osoba blisko z nią związana wchodzi w skład organów zarządzających lub nadzorczych, lub w których strukturze organizacyjnej pełni funkcje kierownicze i posiada stały dostęp do informacji poufnych dotyczących tego podmiotu oraz kompetencje w zakresie podejmowania decyzji wywierających wpływ na jego rozwój i perspektywy prowadzenia działalności gospodarczej, lub
  - b) które są bezpośrednio lub pośrednio kontrolowane przez ww. osobę lub osobę blisko z nią związaną lub
  - c) z działalności których ww. osoba lub osoba blisko z nią związana czerpie zyski,
  - d) których interesy ekonomiczne są równoważne interesom ekonomicznym ww. osoby lub osoby blisko z nią związanej.

W razie niewykonania bądź nienależytego wykonania powyższych obowiązków na osobę, która dopuściła się takiego naruszenia, Komisja Nadzoru Finansowego może nałożyć, w drodze decyzji, karę pieniężną w wysokości do 100.000 zł, chyba że osoba ta:

- zleciła uprawnionemu podmiotowi prowadzącemu działalność maklerską zarządzanie portfelem jej papierów wartościowych w sposób, który wyłącza wiedzę tej osoby o transakcjach zawieranych w ramach tego zarządania;
- przy zachowaniu należytej staranności nie wiedziała lub nie mogła się dowiedzieć o dokonaniu transakcji (art. 175 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi).

Z kolei Ustawa o Ofercie Publicznej nakłada na akcjonariusza, który osiągnął lub przekroczył określony próg ogólnej liczby głosów, określone obowiązki informacyjne. I tak zgodnie z art. 69 Ustawy o Ofercie Publicznej każdy, kto:

- osiągnął lub przekroczył 5%, 10%, 20%, 25%, 33%, 50% albo 75% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej albo
- posiadał co najmniej 5%, 10%, 20%, 25%, 33%, 50% albo 75% ogólnej liczby głosów w tej spółce, a w wyniku zmniejszenia tego udziału osiągnął odpowiednio 5%, 10%, 20%, 25%, 33%, 50% albo 75% lub mniej ogólnej liczby głosów,

jest obowiązany zawiadomić o tym Komisję Nadzoru Finansowego oraz daną spółkę w terminie 4 dni od dnia zmiany udziału w ogólnej liczbie głosów albo od dnia, w którym dowiedział się o takiej zmianie lub przy zachowaniu należytej staranności mógł się o niej dowiedzieć.

Obowiązek dokonania stosownego zawiadomienia powstaje również w przypadku:

- zmiany dotychczas posiadanego udziału ponad 10% ogólnej liczby głosów o co najmniej:
  - a) 2% ogólnej liczby głosów – w spółce publicznej, której akcje są dopuszczone do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych,
  - b) 5% ogólnej liczby głosów – w spółce publicznej, której akcje są dopuszczone do obrotu na innym rynku regulowanym niż określony w lit. a;
- zmiany dotychczas posiadanego udziału ponad 33% ogólnej liczby głosów o co najmniej 1% ogólnej liczby głosów.

Powyższy obowiązek nie powstaje jednak w przypadku, gdy po rozliczeniu w depozycie papierów wartościowych kilku transakcji zawartych na rynku regulowanym w tym samym dniu zmiana udziału w ogólnej liczbie głosów w spółce publicznej na koniec dnia rozliczenia nie powoduje osiągnięcia lub przekroczenia progu ogólnej liczby głosów, z którym wiąże się powstanie tych obowiązków.

Dokonane przez akcjonariusza zawiadomienie powinno zawierać informację o:

- dacie i rodzaju zdarzenia powodującego zmianę udziału, której dotyczy zawiadomienie;
- liczbie akcji posiadanych przed zmianą udziału i ich procentowym udziale w kapitale zakładowym oraz o liczbie głosów z tych akcji i ich procentowym udziale w ogólnej liczbie głosów;
- liczbie aktualnie posiadanych akcji i ich procentowym udziale w kapitale zakładowym spółki oraz o liczbie głosów z tych akcji i ich procentowym udziale w ogólnej liczbie głosów;
- informacje dotyczące zamiarów dalszego zwiększania udziału w ogólnej liczbie głosów w okresie 12 miesięcy od złożenia zawiadomienia oraz celu zwiększania tego udziału – w przypadku gdy zawiadomienie jest składane w związku z osiągnięciem lub przekroczeniem 10% ogólnej liczby głosów. W przypadku zmiany tych zamiarów lub celu akcjonariusz jest obowiązany niezwłocznie, nie później niż w terminie 3 dni od zaistnienia tej zmiany, poinformować o tym Komisję Nadzoru Finansowego oraz tę spółkę.

Z kolei zgodnie z art. 72 Ustawy o Ofercie Publicznej nabycie akcji spółki publicznej w liczbie powodującej zwiększenie udziału w ogólnej liczbie głosów o więcej niż:

- 10% ogólnej liczby głosów w okresie krótszym niż 60 dni przez podmiot, którego udział w ogólnej liczbie głosów w tej spółce wynosi mniej niż 33%,
- 5% ogólnej liczby głosów w okresie krótszym niż 12 miesięcy przez akcjonariusza, którego udział w ogólnej liczbie głosów w tej spółce wynosi co najmniej 33%

może nastąpić co do zasady wyłącznie w wyniku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę tych akcji. Gdy jednak w wymienionych wyżej okresach zwiększenie udziału w ogólnej liczbie głosów odpowiednio o więcej niż 10% lub 5% ogólnej liczby głosów nastąpiło w wyniku zajścia innego zdarzenia prawnego niż czynność prawna, akcjonariusz jest obowiązany, w terminie trzech miesięcy od dnia zajścia zdarzenia, do zbycia takiej liczby akcji, która spowoduje, że ten udział nie zwiększy się w tym okresie odpowiednio o więcej niż 10% lub 5% ogólnej liczby głosów.

Dalej, stosownie do art. 73 oraz 74 Ustawy o Ofercie Publicznej, przekroczenie 33% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej może nastąpić co do zasady wyłącznie w wyniku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji tej spółki w liczbie zapewniającej osiągnięcie 66% ogólnej liczby głosów. W przypadku natomiast, gdy przekroczenie progu 33% ogólnej liczby głosów nastąpiło w wyniku nabycia akcji w ofercie publicznej lub w ramach wnoszenia ich do spółki jako wkładu niepieniężnego, połączenia lub podziału spółki, w wyniku zmiany statutu spółki, wygaśnięcia uprzywilejowania akcji lub zajścia innego niż czynność prawna zdarzenia prawnego, akcjonariusz jest obowiązany, w terminie trzech miesięcy od przekroczenia 33% ogólnej liczby głosów, do:

- ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji tej spółki w liczbie powodującej osiągnięcie 66% ogólnej liczby głosów albo
- zbycia akcji w liczbie powodującej osiągnięcie nie więcej niż 33% ogólnej liczby głosów,

chyba że w tym terminie udział akcjonariusza w ogólnej liczbie głosów ulegnie zmniejszeniu do nie więcej niż 33% ogólnej liczby głosów, odpowiednio w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego, zmiany statutu spółki lub wygaśnięcia uprzywilejowania jego akcji.

Podobnie przekroczenie 66% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej może nastąpić wyłącznie w wyniku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji tej spółki. Gdy jednak przekroczenie tego progu nastąpiło w wyniku nabycia akcji w ofercie publicznej lub w ramach wnoszenia ich do spółki jako wkładu niepieniężnego, połączenia lub podziału spółki, w wyniku zmiany statutu spółki, wygaśnięcia uprzywilejowania akcji lub zajścia innego niż czynność prawna zdarzenia prawnego, w terminie trzech miesięcy od przekroczenia 66% ogólnej liczby głosów akcjonariusz taki powinien:

- ogłosić wezwanie do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji tej spółki albo
- zbyć akcje w liczbie powodującej osiągnięcie nie więcej niż 66% ogólnej liczby głosów,

chyba że w tym terminie udział akcjonariusza w ogólnej liczbie głosów ulegnie zmniejszeniu do nie więcej niż 66% ogólnej liczby głosów, odpowiednio w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego, zmiany statutu spółki lub wygaśnięcia uprzywilejowania jego akcji.

Ponadto jeżeli przekroczenie 33% bądź 66% ogólnej liczby głosów nastąpiło w wyniku dziedziczenia, powyższy obowiązek aktualizuje się w przypadku, gdy po takim nabyciu akcji udział w ogólnej liczbie głosów uległ dalszemu zwiększeniu; termin wykonania tego obowiązku liczy się od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie powodujące zwiększenie udziału w ogólnej liczbie głosów.

Jak stanowi art. 75 Ustawy o Ofercie Publicznej, wskazane w art. 72 Ustawy o Ofercie Publicznej obowiązki nie powstają w przypadku nabywania akcji w obrocie pierwotnym, w ramach wnoszenia ich do spółki jako wkładu niepieniężnego oraz w przypadku połączenia lub podziału spółki.

Ponadto obowiązki, o których mowa w art. 72-74 Ustawy o Ofercie Publicznej, nie powstają w przypadku nabywania akcji:

- wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu, które nie są przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym lub nie są dopuszczone do tego obrotu;
- od podmiotu wchodzącego w skład tej samej grupy kapitałowej;
- w trybie określonym przepisami prawa upadłościowego i naprawczego oraz w postępowaniu egzekucyjnym;
- zgodnie z umową o ustanowienie zabezpieczenia finansowego zawartą przez uprawnione podmioty na warunkach określonych w ustawie z dnia 2 kwietnia 2004 r. o niektórych zabezpieczeniach finansowych (Dz.U. Nr 91, poz. 871 oraz z 2005 r. Nr 83, poz. 719 i Nr 183, poz. 1538);
- obciążonych zastawem w celu zaspokojenia zastawnika uprawnionego na podstawie innych ustaw do korzystania z trybu zaspokojenia polegającego na przejęciu na własność przedmiotu zastawu;
- w drodze dziedziczenia, z wyłączeniem przypadków, o których mowa w art. 73 ust. 3 i art. 74 ust. 5 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Art. 75 ust. 4 Ustawy o Ofercie Publicznej stanowi przy tym, iż akcje obciążone zastawem do chwili jego wygaśnięcia nie mogą być przedmiotem obrotu, z wyjątkiem przypadku, gdy nabycie tych akcji następuje w wykonaniu umowy o ustanowienie zabezpieczenia finansowego w rozumieniu ustawy z dnia 2 kwietnia 2004 r. o niektórych zabezpieczeniach finansowych.

Stosownie natomiast do art. 76 Ustawy o Ofercie Publicznej w zamian za akcje będące przedmiotem wezwania do zapisywania się na zamianę akcji mogą być nabywane wyłącznie zdematerializowane: akcje innej spółki, kwity depozytowe, listy zastawne bądź też obligacje emitowane przez Skarb Państwa. W przypadku gdy przedmiotem wezwania mają być wszystkie pozostałe akcje spółki, wezwanie musi przewidywać możliwość sprzedaży akcji przez podmiot zgłaszający się w odpowiedzi na to wezwanie po cenie ustalonej zgodnie z art. 79 ust. 1-3 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Ogłoszenie wezwania, zgodnie z art. 77 Ustawy o Ofercie Publicznej, następuje po ustanowieniu zabezpieczenia w wysokości nie mniejszej niż 100% wartości akcji, które mają być przedmiotem wezwania. Ustanowienie zabezpieczenia powinno być udokumentowane zaświadczeniem banku lub innej instytucji finansowej udzielającej zabezpieczenia lub pośredniczącej w jego udzieleniu. Wezwanie takie jest ogłaszane i przeprowadzane za pośrednictwem podmiotu prowadzącego działalność maklerską na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, który jest obowiązany – nie później niż na 7 dni roboczych przed dniem rozpoczęcia przyjmowania zapisów – do równoczesnego zawiadomienia o zamiarze jego ogłoszenia Komisji oraz spółki prowadzącej rynek regulowany, na którym notowane są dane akcje. Podmiot ten załącza do zawiadomienia treść wezwania. Nie jest przy tym dopuszczalne odstępianie od ogłoszonego wezwania, chyba że po jego ogłoszeniu inny podmiot ogłosił wezwanie dotyczące tych samych akcji. Odstąpienie od wezwania ogłoszonego na wszystkie pozostałe akcje tej spółki jest natomiast dopuszczalne jedynie wtedy, gdy inny podmiot ogłosił wezwanie na wszystkie pozostałe akcje tej spółki po cenie nie niższej niż w tym wezwaniu.

W okresie między dokonaniem zawiadomienia a zakończeniem wezwania podmiot obowiązany do ogłoszenia wezwania oraz podmioty zależne od niego lub wobec niego dominujące oraz podmioty będące stronami zawartego z nim porozumienia o nabyciu przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu dotyczącego istotnych spraw spółki mogą nabywać akcje spółki, której dotyczy wezwanie, jedynie w ramach tego wezwania i w sposób w nim określony, a zarazem nie mogą zbywać akcji spółki, której dotyczy wezwanie, ani zawierać umów, z których mógłby wynikać obowiązek zbycia przez nie tych akcji w czasie trwania wezwania.

Po ogłoszeniu wezwania podmiot obowiązany do ogłoszenia wezwania oraz zarząd spółki, której akcji wezwanie dotyczy, przekazują informację o tym wezwaniu, wraz z jego treścią, odpowiednio przedstawicielom zakładowych organizacji zrzeszających pracowników spółki, a w przypadku braku takiej organizacji – bezpośrednio pracownikom.

Cena akcji proponowana w wezwaniu, o którym mowa w art. 72-74 Ustawy o Ofercie Publicznej, jest ustalana na zasadach określonych w art. 79 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Obowiązki powyższe, stosownie do art. 87 Ustawy o Ofercie Publicznej, dotyczą również:

- podmiotu, który osiągnął lub przekroczył określony w ustawie próg ogólnej liczby głosów w związku z:
  - a) zajęciem innego niż czynność prawna zdarzenia prawnego,
  - b) nabywaniem lub zbywaniem obligacji zamiennych na akcje spółki publicznej, kwitów depozytowych wystawionych w związku z akcjami takiej spółki, jak również innych papierów wartościowych, z których wynika prawo lub obowiązek nabycia jej akcji,

- c) uzyskaniem statusu podmiotu dominującego w spółce kapitałowej lub innej osobie prawnej posiadającej akcje spółki publicznej lub w innej spółce kapitałowej bądź innej osobie prawnej będącej wobec niej podmiotem dominującym,
  - d) dokonywaniem czynności prawnej przez jego podmiot zależny lub zajściem innego zdarzenia prawnego dotyczącego tego podmiotu zależnego;
- funduszu inwestycyjnego – również w przypadku, gdy osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach następuje w związku z posiadaniem akcji łącznie przez:
    - a) inne fundusze inwestycyjne zarządzane przez to samo towarzystwo funduszy inwestycyjnych,
    - b) inne fundusze inwestycyjne utworzone poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zarządzane przez ten sam podmiot;
  - podmiotu, w przypadku którego osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach następuje w związku z posiadaniem akcji:
    - a) przez osobę trzecią w imieniu własnym, lecz na zlecenie lub na rzecz tego podmiotu, z wyłączeniem akcji nabytych w ramach wykonywania czynności, o których mowa w art. 69 ust. 2 pkt 2 ustawy o obrocie instrumentami finansowymi,
    - b) w ramach wykonywania czynności, o których mowa w art. 69 ust. 2 pkt 4 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi – w zakresie akcji wchodzących w skład zarządzanych portfeli papierów wartościowych, z których podmiot ten, jako zarządzający, może w imieniu zleceniodawców wykonywać prawo głosu na walnym zgromadzeniu,
    - c) przez osobę trzecią, z którą ten podmiot zawarł umowę, której przedmiotem jest przekazanie uprawnienia do wykonywania prawa głosu;
  - podmiotu prowadzącego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej działalność maklerską, który w ramach reprezentowania posiadaczy papierów wartościowych wobec emitentów tych papierów wykonuje, na zlecenie osoby trzeciej, prawo głosu z akcji spółki publicznej, jeżeli osoba ta nie wydała wiążącej dyspozycji co do sposobu głosowania;
  - łącznie wszystkich podmiotów, które łączy pisemne lub ustne porozumienie dotyczące nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu dotyczącego istotnych spraw spółki, chociażby tylko jeden z tych podmiotów podjął lub zamierzał podjąć czynności powodujące powstanie tych obowiązków;
  - podmiotów, które zawierają porozumienie, o którym mowa powyżej, posiadając akcje spółki publicznej w liczbie zapewniającej łącznie osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach. Istnienie takiego porozumienia domniemywa się w przypadku podejmowania czynności określonych w tym przepisie przez:
    - a) małżonków, ich wstępnych, zstępnych i rodzeństwo oraz powinowatych w tej samej linii lub stopniu, jak również osoby pozostające w stosunku przysposobienia, opieki i kurateli;
    - b) osoby pozostające we wspólnym gospodarstwie domowym;
    - c) mocodawcę lub jego pełnomocnika, niebędącego firmą inwestycyjną, upoważnionego do dokonywania na rachunku papierów wartościowych czynności zbycia lub nabycia papierów wartościowych;
    - d) jednostki powiązane w rozumieniu ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

Ponadto obowiązki wskazane powyżej powstają również w przypadku, gdy prawa głosu są związane z:

- papierami wartościowymi stanowiącymi przedmiot zabezpieczenia; nie dotyczy to sytuacji, gdy podmiot, na rzecz którego ustanowiono zabezpieczenie, ma prawo wykonywać prawo głosu i deklaruje zamiar wykonywania tego prawa – w takim przypadku prawa głosu uważa się za należące do podmiotu, na rzecz którego ustanowiono zabezpieczenie;
- akcjami, z których prawa przysługują danemu podmiotowi osobiście i dożywotnio;
- papierami wartościowymi zdeponowanymi lub zarejestrowanymi w podmiocie, który może nimi rozporządzać według własnego uznania.

Do liczby głosów, która powoduje powstanie ww. obowiązków:

- po stronie podmiotu dominującego – wlicza się liczbę głosów posiadanych przez jego podmioty zależne;
- po stronie podmiotu prowadzącego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej działalność maklerską, który wykonuje czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 4 – wlicza się liczbę głosów z akcji spółki objętych zleceniem udzielonym temu podmiotowi przez osobę trzecią;
- wlicza się liczbę głosów ze wszystkich akcji, nawet jeżeli wykonywanie z nich prawa głosu jest ograniczone lub wyłączone z mocy statutu, umowy lub przepisu prawa.

Ustawa o Ofercie Publicznej wprowadza wiele rygorów bądź też sankcji na wypadek niedochowania obowiązków, o których mowa powyżej. I tak, zgodnie z art. 89 Ustawy o Ofercie Publicznej akcjonariusz nie może wykonywać prawa głosu z:

- akcji spółki publicznej będących przedmiotem czynności prawnej lub innego zdarzenia prawnego powodującego osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów, jeżeli osiągnięcie lub przekroczenie tego progu nastąpiło z naruszeniem obowiązków określonych odpowiednio w art. 69, art. 72 ust. 1 lub art. 73 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej,
- wszystkich akcji spółki publicznej, jeżeli przekroczenie progu 66% ogólnej liczby głosów nastąpiło z naruszeniem obowiązków określonych w art. 74 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej
- akcji spółki publicznej, nabytych w wezwaniu po cenie ustalonej z naruszeniem art. 79 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Ponadto podmiot, którego udział w ogólnej liczbie głosów powodujący powstanie obowiązków, o których mowa odpowiednio w art. 72 ust. 1, art. 73 ust. 1 lub art. 74 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej, uległ zmianie w wyniku zdarzeń, o których mowa odpowiednio w art. 72 ust. 2, art. 73 ust. 2 i 3 lub art. 74 ust. 2 i 3 Ustawy o Ofercie Publicznej, nie może wykonywać prawa głosu ze wszystkich akcji spółki publicznej do dnia wykonania obowiązków określonych w tych przepisach. Prawo głosu z akcji spółki publicznej wykonane wbrew powyższym zakazom nie jest uwzględniane przy obliczaniu wyniku głosowania nad uchwałą walnego zgromadzenia, z zastrzeżeniem przepisów innych ustaw.

Dalej idące sankcje zawiera art. 97 Ustawy o Ofercie Publicznej, zgodnie z którym na każdego, kto:

- nabywa lub zbywa papiery wartościowe z naruszeniem zakazu, o którym mowa w art. 67 Ustawy o Ofercie Publicznej,
- nie dokonuje w terminie zawiadomienia, o którym mowa w art. 69 Ustawy o Ofercie Publicznej, lub dokonuje takiego zawiadomienia z naruszeniem warunków określonych w tych przepisach,
- przekracza określony próg ogólnej liczby głosów bez zachowania warunków, o których mowa w art. 72-14 Ustawy o Ofercie Publicznej,
- nie zachowuje warunków, o których mowa w art. 76 lub 77 Ustawy o Ofercie Publicznej,
- nie ogłasza lub nie przeprowadza w terminie wezwania albo nie zbywa w terminie akcji w przypadkach, o których mowa w art. 72 ust. 2, art. 73 ust. 2 i 3 oraz art. 74 ust. 2 i 5 Ustawy o Ofercie Publicznej,
- podaje do publicznej wiadomości informację o zamiarze ogłoszenia wezwania przed przekazaniem informacji o tym w trybie, o którym mowa w art. 77 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej,
- wbrew żądaniu, o którym mowa w art. 78 Ustawy o Ofercie Publicznej, w określonym w nim terminie nie wprowadza niezbędnych zmian lub uzupełnień w treści wezwania albo nie przekazuje wyjaśnień dotyczących jego treści,
- nie dokonuje w terminie zapłaty różnicy w cenie akcji w przypadku określonym w art. 74 ust. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej,
- w wezwaniu, o którym mowa w art. 72-74 lub art. 91 ust. 6 Ustawy o Ofercie Publicznej, proponuje cenę niższą niż określona na podstawie art. 79 Ustawy o Ofercie Publicznej,
- nabywa akcje własne z naruszeniem trybu, terminów i warunków określonych w art. 72-74, art. 79 lub art. 91 ust. 6 Ustawy o Ofercie Publicznej,
- wbrew obowiązkowi określonymu w art. 86 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej nie udostępnia dokumentów rewidentowi do spraw szczególnych lub nie udziela mu wyjaśnień,
- dopuszcza się wymienionych powyżej czynów, działając w imieniu lub w interesie osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej,

Komisja Nadzoru Finansowego może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości 1.000.000 zł. Kara ta może zostać nałożona odrębnie za każdy z czynów określonych w tym przepisie, a także odrębnie na każdy z podmiotów wchodzących w skład wspomnianego w art. 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy o Ofercie Publicznej porozumienia. W tejże decyzji Komisja Nadzoru Finansowego może również wyznaczyć termin ponownego wykonania obowiązku lub dokonania czynności wymaganej przepisami, których naruszenie było podstawą nałożenia kary pieniężnej, a w razie bezskutecznego jego upływu – powtórnie wydać decyzję o nałożeniu kary pieniężnej. Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio.

Stosownie do art. 13 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów zamiar koncentracji podlega zgłoszeniu Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, jeżeli łączny światowy obrót przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji w roku obrotowym poprzedzającym rok zgłoszenia przekracza równowartość 1.000.000.000,00 EUR lub łączny obrót na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji w roku obrotowym poprzedzającym rok zgłoszenia przekracza równowartość 50.000.000,00 EUR.

Obowiązek ten dotyczy w szczególności zamiaru przejęcia (przez nabycie lub objęcie akcji, innych papierów wartościowych, udziałów lub w jakikolwiek inny sposób) bezpośredniej lub pośredniej kontroli nad jednym lub więcej przedsiębiorcami przez jednego lub więcej przedsiębiorców. Dokonanie koncentracji przez przedsiębiorcę zależnego uważa się przy tym za jej dokonanie przez przedsiębiorcę dominującego.

Ustawa o Ochronie Konkurencji i Konsumentów precyzuje w art. 14, iż nie podlega zgłoszeniu zamiar koncentracji:

- jeżeli obrót przedsiębiorcy, nad którym ma nastąpić przejęcie kontroli, jak i jego przedsiębiorców zależnych, nie przekroczył na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w żadnym z dwóch lat obrotowych poprzedzających zgłoszenie równowartości 10.000.000,00 EUR,
- polegającej na czasowym nabyciu lub objęciu przez instytucję finansową akcji albo udziałów w celu ich odsprzedaży, jeżeli przedmiotem działalności gospodarczej tej instytucji jest prowadzone na własny lub cudzy rachunek inwestowanie w akcje albo udziały innych przedsiębiorców pod warunkiem że odsprzedaż ta nastąpi przed upływem roku od dnia nabycia lub objęcia, oraz że:
  - a) instytucja ta nie wykonuje praw z tych akcji albo udziałów, z wyjątkiem prawa do dywidendy, lub
  - b) wykonuje te prawa wyłącznie w celu przygotowania odsprzedaży całości lub części przedsiębiorstwa, jego majątku lub tych akcji albo udziałów,
- polegającej na czasowym nabyciu przez przedsiębiorcę akcji lub udziałów w celu zabezpieczenia wierzytelności, pod warunkiem że nie będzie on wykonywał praw z tych akcji lub udziałów, z wyłączeniem prawa do ich sprzedaży;
- następującej w toku postępowania upadłościowego, z wyłączeniem przypadków, gdy zamierzający przejąć kontrolę jest konkurentem albo należy do grupy kapitałowej, do której należą konkurenci przedsiębiorcy przejmowanego;
- przedsiębiorców należących do tej samej grupy kapitałowej.

Stosownie do art. 94 ust. 2 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów zgłoszenia zamiaru koncentracji w wyszczególnionych powyżej przypadkach dokonują:

- wspólnie łączący się przedsiębiorcy – w przypadku, o którym mowa w art. 13 ust. 2 pkt 1 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów,
- przedsiębiorca przejmujący kontrolę – w przypadku, o którym mowa w art. 13 ust. 2 pkt 2 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów,
- wspólnie wszyscy przedsiębiorcy biorący udział w utworzeniu wspólnego przedsiębiorcy – w przypadku, o którym mowa w art. 13 ust. 2 pkt 3 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów.

W przypadku natomiast gdy koncentracji dokonuje przedsiębiorca dominujący za pośrednictwem co najmniej dwóch przedsiębiorców zależnych, zgłoszenia zamiaru tej koncentracji dokonuje przedsiębiorca dominujący.

Postępowanie antymonopolowe w sprawach koncentracji powinno być zakończone co do zasady nie później niż w terminie 2 miesięcy od dnia jego wszczęcia. Przedsiębiorcy, których zamiar koncentracji podlega zgłoszeniu, są obowiązani do wstrzymania się od dokonania koncentracji do czasu wydania przez Prezesa Urzędu decyzji lub upływu terminu, w jakim decyzja powinna zostać wydana. Czynność prawna, na podstawie której ma nastąpić koncentracja, może być jednak dokonana pod warunkiem wydania przez Prezesa Urzędu, w drodze decyzji, zgody na dokonanie koncentracji lub upływu wskazanego powyżej terminu.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydaje w drodze decyzji zgodę na dokonanie koncentracji, w wyniku której konkurencja na rynku nie zostanie istotnie ograniczona, w szczególności przez powstanie lub umocnienie pozycji dominującej na rynku, bądź też koncentracji takiej zakazuje. W tym pierwszym przypadku zgoda może być również uzależniona od nałożenia na przedsiębiorców zamierzających dokonać koncentracji pewnych obowiązków albo przyjęcia ich zobowiązania do dokonania określonych działań, które w szczególności mogą polegać na:

- zbyciu całości lub części majątku jednego lub kilku przedsiębiorców,
- wyzbyciu się kontroli nad określonym przedsiębiorcą lub przedsiębiorcami, w szczególności przez zbycie określonego pakietu akcji lub udziałów, lub odwołania z funkcji członka organu zarządzającego lub kontrolnego jednego lub kilku przedsiębiorców,
- udzieleniu licencji praw wyłącznych konkurentowi.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydaje również w drodze decyzji zgodę na dokonanie koncentracji, w wyniku której konkurencja na rynku zostanie istotnie ograniczona, w szczególności przez powstanie lub umocnienie pozycji dominującej na rynku, w przypadku gdy odstąpienie od zakazu koncentracji jest uzasadnione, a w szczególności gdy przyczyni się ona do rozwoju ekonomicznego lub postępu technicznego bądź też może ona wywrzeć pozytywny wpływ na gospodarkę narodową.

Decyzje powyższe mogą być uchylone przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, jeżeli zostały one oparte na nierzetelnych informacjach, za które są odpowiedzialni przedsiębiorcy uczestniczący w koncentracji, lub jeżeli przedsiębiorcy nie spełniają warunków, o których mowa w art. 19 ust. 2 i 3 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów. Gdyby jednak koncentracja w przypadku takim została już dokonana, a przywrócenie konkurencji na rynku nie byłoby możliwe w inny sposób, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może, w drodze decyzji, określając termin jej wykonania na warunkach określonych w decyzji, nakazać w szczególności:



- podział połączonego przedsiębiorcy na warunkach określonych w decyzji;
- zbycie całości lub części majątku przedsiębiorcy;
- zbycie udziałów lub akcji zapewniających kontrolę nad przedsiębiorcą lub przedsiębiorcami lub rozwiązanie spółki, nad którą przedsiębiorcy sprawują wspólną kontrolę.

Decyzja tego rodzaju nie może być wydana po upływie 5 lat od dnia dokonania koncentracji. Sankcje powyższe mogą być również odpowiednio stosowane w przypadku niezgłoszenia Prezesowi Urzędu zamiaru koncentracji oraz niewykonania decyzji o zakazie koncentracji.

Decyzje Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wygasają, jeżeli koncentracja nie zostanie dokonana w terminie 2 lat od dnia ich wydania. Na wniosek przedsiębiorcy uczestniczącego w koncentracji Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może jednak przedłużyć, w drodze postanowienia, powyższy termin o rok, jeżeli przedsiębiorca wykaze, że nie nastąpiła zmiana okoliczności, w wyniku której koncentracja może spowodować istotne ograniczenie konkurencji na rynku.

Ustawa o Ochronie Konkurencji i Konsumentów wprowadza określone sankcje w przypadku dokonania koncentracji z naruszeniem powyższych przepisów. I tak, na przedsiębiorcę, który dokonał koncentracji bez zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, organ ten może nałożyć w drodze decyzji karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może również nałożyć na przedsiębiorcę w drodze decyzji karę pieniężną w wysokości stanowiącej równowartość do 50.000.000,00 EUR, jeżeli przedsiębiorca ten choćby nieumyślnie podał nieprawdziwe dane we wniosku, o którym mowa w art. 23 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, lub w zgłoszeniu, o którym mowa w art. 94 ust. 2 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, podał nieprawdziwe dane. W przypadku natomiast, gdy przedsiębiorca nie osiągnął przychodu w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może ustalić karę pieniężną w wysokości do dwustukrotności przeciętnego wynagrodzenia.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może nałożyć na przedsiębiorców, w drodze decyzji, karę pieniężną w wysokości stanowiącej równowartość do 10.000,00 EUR za każdy dzień zwłoki w wykonaniu obowiązków wynikających z przepisów Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, w szczególności dotyczących spełnienia w terminie warunków modyfikujących koncentrację oraz wykonania decyzji zakazującej dokonania koncentracji.

Ponadto na osobę pełniącą funkcję kierowniczą lub wchodzącą w skład organu zarządzającego przedsiębiorcy lub związku przedsiębiorców Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną w wysokości do pięćdziesięciokrotności przeciętnego wynagrodzenia, jeżeli osoba ta umyślnie albo nieumyślnie naruszyła określone przepisy Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, w szczególności nie zgłosiła zamiaru koncentracji.

W przypadku koncentracji przedsiębiorców posiadających wymiar wspólnotowy stosowane są ponadto przepisy Rozporządzenia Rady (WE) nr 139/2004 z dnia 20 stycznia 2004 r. w sprawie kontroli koncentracji przedsiębiorców. Zgodnie z art. 1 ust. 2 Rozporządzenia koncentracja ma wymiar wspólnotowy, gdy:

- łączny światowy obrót wszystkich zainteresowanych przedsiębiorstw wynosi więcej niż 5.000,00 mln EUR oraz
- łączny obrót przypadający na wspólnotę, każdego z co najmniej dwóch zainteresowanych przedsiębiorstw, wynosi więcej niż 250,00 mln EUR,

chyba że każde z zainteresowanych przedsiębiorstw uzyskuje więcej niż dwie trzecie swoich łącznych obrotów przypadających na wspólnotę w jednym i tym samym Państwie Członkowskim.

Mimo nieosiągnięcia powyższych progów koncentracja ma wymiar wspólnotowy również wówczas, gdy:

- łączny światowy obrót wszystkich zainteresowanych przedsiębiorstw wynosi więcej niż 2.500,00 mln EUR,
- w każdym z co najmniej trzech Państw Członkowskich łączny obrót wszystkich zainteresowanych przedsiębiorstw wynosi więcej niż 100,00 mln EUR,
- w każdym z co najmniej trzech Państw Członkowskich ujętych dla celów lit. b) łączny obrót każdego z co najmniej dwóch zainteresowanych przedsiębiorstw wynosi więcej niż 25 mln EUR oraz
- łączny obrót przypadający na Wspólnotę każdego z co najmniej dwóch zainteresowanych przedsiębiorstw wynosi więcej niż 100 mln EUR,

chyba że każde z zainteresowanych przedsiębiorstw uzyskuje więcej niż dwie trzecie swoich łącznych obrotów przypadających na wspólnotę w jednym i tym samym Państwie Członkowskim.

Koncentracje o wymiarze wspólnotowym zgłasza się Komisji Europejskiej przed ich wykonaniem i po zawarciu umowy, ogłoszeniu publicznej oferty przejęcia lub nabyciu kontrolnego pakietu akcji celem wszczęcia stosownego postępowania.

Stosownie do art. 7 ust. 1 wskazanego powyżej rozporządzenia przedsiębiorcy są zobowiązani do wstrzymania się od dokonania koncentracji do czasu wydania przez Komisję Europejską zgody na tę koncentrację lub do upływu terminu, w jakim decyzja powinna zostać wydana. Do czasu zakończenia badania zgłoszonej koncentracji przez Komisję Europejską, tj. do czasu wydania stosownej decyzji, zamknięcie zgłoszonej transakcji nie może zostać dokonane.

Zgodnie z art. 14 ust. 2 wskazanego powyżej rozporządzenia Komisja Europejska może nałożyć na przedsiębiorcę karę pieniężną w wysokości do 10% łącznych przychodów przedsiębiorstwa w poprzednim roku obrotowym, jeżeli przedsiębiorca ten dokonał koncentracji bez zgody Komisji Europejskiej lub wbrew decyzji Komisji Europejskiej. Ponadto, zgodnie z art. 8 ust. 4 Rozporządzenia, w niektórych wypadkach, a w szczególności w przypadku dokonania koncentracji, która została zakazana, Komisja Europejska może nakazać odwrócenie skutków koncentracji, w szczególności poprzez podział przedsiębiorcy lub zbycie całości lub części majątku, udziałów lub akcji.

#### **4.6 Obowiązujące oferty przejęcia lub procedury przymusowego wykupu albo odkupu akcji**

Obowiązujące regulacje dotyczące obowiązkowych ofert przejęcia opisane zostały powyżej w punkcie 4.5. Prospektu.

Z kolei jeżeli chodzi o obowiązkowy przymusowy wykup akcji, to stosowne regulacje zawiera art. 82 Ustawy o Ofercie Publicznej, który przyznaje akcjonariuszowi spółki publicznej, który samodzielnie lub wspólnie z podmiotami od niego zależnymi lub wobec niego dominującymi oraz podmiotami będącymi stronami zawartego z nim porozumienia, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy o Ofercie Publicznej, osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów w tej spółce, przysługuje prawo żądania od pozostałych akcjonariuszy sprzedaży wszystkich posiadanych przez nich akcji. Nabycie akcji w wyniku przymusowego wykupu następuje bez zgody akcjonariusza, do którego skierowane jest żądanie wykupu. Ogłoszenie żądania sprzedaży akcji w ramach przymusowego wykupu następuje po ustanowieniu zabezpieczenia w wysokości nie mniejszej niż 100% wartości akcji, które mają być przedmiotem przymusowego wykupu. Ustanowienie zabezpieczenia powinno być udokumentowane zaświadczeniem banku lub innej instytucji finansowej udzielającej zabezpieczenia lub pośredniczącej w jego udzieleniu. Przymusowy wykup jest ogłaszany i przeprowadzany za pośrednictwem podmiotu prowadzącego działalność maklerską na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, który jest obowiązany – nie później niż na 14 dni roboczych przed rozpoczęciem przymusowego wykupu – do równoczesnego zawiadomienia o zamiarze jego ogłoszenia Komisji oraz spółki prowadzącej rynek regulowany, na którym notowane są dane akcje, a jeżeli akcje spółki notowane są na kilku rynkach regulowanych – wszystkie te spółki. Podmiot ten załącza do zawiadomienia informacje na temat przymusowego wykupu. Odstąpienie od ogłoszonego przymusowego wykupu jest niedopuszczalne.

Stosownie do art. 83 Ustawy o Ofercie Publicznej akcjonariusz spółki publicznej może zażądać na piśmie wykupienia posiadanych przez niego akcji przez innego akcjonariusza, który osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów w tej spółce (przymusowy odkup). Żądaniu temu są obowiązani zadośćuczynić solidarnie akcjonariusz, który osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów, jak również podmioty wobec niego zależne i dominujące, w terminie 30 dni od dnia jego zgłoszenia. Obowiązek nabycia akcji od akcjonariusza spoczywa również solidarnie na każdej ze stron porozumienia, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy o Ofercie Publicznej, o ile członkowie tego porozumienia posiadają wspólnie, wraz z podmiotami dominującymi i zależnymi, co najmniej 90% ogólnej liczby głosów.

#### **4.7 Publiczne oferty przejęcia w stosunku do kapitału Emitenta dokonane przez osoby trzecie**

W ciągu ostatniego roku obrotowego nie zostały dokonane przez osoby trzecie publiczne oferty przejęcia w stosunku do kapitału Emitenta.

#### **4.8 Informacje na temat potrącania u źródła podatków od dochodu**

W Prospekcie zostały opisane jedynie ogólne zasady opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem akcji. Inwestorzy zainteresowani uzyskaniem szczegółowych informacji w tym zakresie powinni skorzystać z porad licencjonowanych doradców podatkowych.

##### **4.8.1 Opodatkowanie dochodów z dywidendy**

###### **4.8.1.1 Opodatkowanie dochodów uzyskiwanych przez osoby fizyczne z tytułu udziału w zyskach Emitenta podlegające w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu**

Zgodnie z art. 30a ust. 1 pkt 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych dywidendy i inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych uzyskiwane przez osoby fizyczne podlegają opodatkowaniu zryczałtowanym podatkiem dochodowym w wysokości 19%, bez pomniejszania o koszty uzyskania przychodu.

Dochodów uzyskiwanych przez osoby fizyczne z tytułu udziału w zyskach osób prawnych nie łączy się z dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych opodatkowanymi według progresywnej skali podatkowej.

Na podstawie art. 24 ust. 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych dochodem z udziału w zyskach osób prawnych jest dochód faktycznie uzyskany z akcji, w tym także: dochód z umorzenia udziałów lub akcji, dochód uzyskany z odpłatnego zbycia akcji na rzecz spółki – w celu umorzenia tych akcji, wartość majątku otrzymanego w związku z likwidacją osoby prawnej, dochód przeznaczony na podwyższenie kapitału zakładowego oraz dochód stanowiący równowartość kwot przekazanych na ten kapitał z innych kapitałów osoby prawnej.

Zgodnie z art. 24 ust. 5d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych dochodem z umorzenia akcji jest nadwyżka przychodu otrzymanego w związku z umorzeniem nad kosztami uzyskania przychodu obliczonymi zgodnie z art. 22 ust. 1f albo art. 23 ust. 1 pkt 38 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych; jeżeli nabycie nastąpiło w drodze spadku lub darowizny, koszty ustala się do wysokości wartości z dnia nabycia spadku lub darowizny.

Stosownie do treści art. 41 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych płatnikiem zryczałtowanego podatku dochodowego od dywidend i innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych jest podmiot dokonujący wypłat lub stawiający do dyspozycji podatnika pieniądze lub wartości pieniężne z tych tytułów. Pobrany podatek przekazywany jest przez płatnika na rachunek właściwego urzędu skarbowego w terminie do dnia 20. miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek.

#### *4.8.1.2 Opodatkowanie dochodów uzyskiwanych przez osoby prawne z tytułu udziału w zyskach Emitenta podlegające w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu*

Zasady opodatkowania podatkiem dochodowym przychodów/dochodów uzyskiwanych przez osoby prawne z tytułu udziału w zyskach Emitenta regulują postanowienia Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych.

Zgodnie z art. 10 powołanej ustawy dochodem z udziału w zyskach osób prawnych jest dochód faktycznie uzyskany z akcji (dywidendy), w tym także: dochód z umorzenia akcji, dochód uzyskany z odpłatnego zbycia akcji na rzecz spółki – w celu umorzenia tych akcji, wartość majątku otrzymanego w związku z likwidacją osoby prawnej, dochód przeznaczony na podwyższenie kapitału zakładowego oraz dochód stanowiący równowartość kwot przekazanych na ten kapitał z innych kapitałów osoby prawnej. Należy wskazać, iż zgodnie z art. 12 ust. 4 pkt 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych do przychodów z tytułu umorzenia akcji w spółce, w tym kwot otrzymanych z odpłatnego zbycia akcji na rzecz spółki w celu umorzenia tych akcji oraz wartości majątku otrzymanego w związku z likwidacją osoby prawnej, nie zalicza się kwot otrzymanych w tej części, która stanowi koszt nabycia, bądź objęcia odpowiednio, umarżanych lub unicestwianych w związku z likwidacją spółki akcji.

Na podstawie art. 22 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych dywidendy i inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych podlegają zryczałtowanemu podatkowi dochodowemu w wysokości 19%.

Stosownie do art. 26 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych Emitent, który dokonuje wypłat dywidend i innych przychodów z tytułów udziału w zyskach osób prawnych, obowiązany jest jako płatnik pobierać, w dniu dokonania wypłaty, zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat. Kwoty pobranego podatku przekazywane są przez Emitenta w terminie do 7. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek, na rachunek właściwego urzędu skarbowego.

#### *4.8.1.3 Opodatkowanie dochodów z dywidend uzyskiwanych przez osoby fizyczne niemające na terytorium Polski miejsca zamieszkania i podatników podatku dochodowego od osób prawnych, którzy nie posiadają w Polsce siedziby lub zarządu*

Opisane wyżej zasady dotyczące opodatkowania dochodów z dywidendy odnoszą się również do opodatkowania dochodów uzyskiwanych przez osoby fizyczne niemające na terytorium Polski miejsca zamieszkania oraz podatników podatku dochodowego od osób prawnych, którzy nie posiadają w Polsce siedziby lub zarządu z tych tytułów, o ile umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania nie stanowią inaczej.

Jednakże, stosownie do treści art. 30a ust. 2 oraz Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych oraz art. 26 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, zastosowanie w odniesieniu do powyższych dochodów stawki podatku wynikającej z umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca zamieszkania lub odpowiednio miejsca siedziby podatnika do celów podatkowych uzyskanym od niego zaświadczeniem (w formie certyfikatu rezydencji) wydanym przez właściwy organ administracji podatkowej.

Na podstawie art. 22 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych zwolnione od podatku dochodowego są przychody z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- wypłacającym dywidendę oraz inne należności z tytułu udziału w zyskach osób prawnych jest spółka będąca podatnikiem podatku dochodowego, mająca siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej,
- uzyskującym przychody z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych jest spółka podlegająca w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim Unii Europejskiej opodatkowaniu podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągnięcia,

- spółka uzyskująca przychody z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych posiada bezpośrednio nie mniej niż 15% akcji w kapitale spółki wypłacającej dywidendę, nieprzerwanie przez okres dwóch lat,
- odbiorcą przychodów z dywidend oraz innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych jest spółka opisana powyżej w tirecie 2 lub położony poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład tej spółki, jeżeli osiągnięty dochód podlega opodatkowaniu w tym państwie członkowskim Unii Europejskiej, w którym ten zagraniczny zakład jest położony.

Powyższe zwolnienie ma również zastosowanie w przypadku, gdy okres dwóch lat nieprzerwanego posiadania minimum 15% akcji przez spółkę uzyskującą dochody z tytułu udziału w zysku osoby prawnej upływa po dniu uzyskania tych dochodów. W przypadku niedotrzymania warunku posiadania akcji w wysokości określonej powyżej nieprzerwanie przez okres dwóch lat spółka uzyskująca te dochody jest obowiązana do zapłaty podatku, wraz z odsetkami za zwłokę, w wysokości 19% przychodów, z uwzględnieniem umów w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska.

#### **4.8.2 Opodatkowanie dochodów ze sprzedaży papierów wartościowych**

##### *4.8.2.1 Dochody ze sprzedaży papierów wartościowych uzyskiwane przez osoby fizyczne mające miejsce zamieszkania na terytorium Polski*

Zgodnie z art. 30b ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych podatek od dochodów uzyskanych z odpłatnego zbycia papierów wartościowych wynosi 19% uzyskanego dochodu. Przez dochód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych rozumieć należy nadwyżkę uzyskanych z tego tytułu przychodów (to jest wartości papierów wartościowych wyrażonej w cenie umowy sprzedaży) nad kosztami uzyskania przychodu (czyli nad wydatkami poniesionymi na ich nabycie lub objęcie) osiągniętą w roku podatkowym.

W wypadku, gdy cena wyrażona w umowie bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej, przychód z odpłatnego zbycia określa organ podatkowy w wysokości wartości rynkowej tych papierów wartościowych.

Po zakończeniu danego roku podatkowego podatnicy osiągający dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych są zobowiązani wykazać te dochody w odrębnym rocznym zeznaniu podatkowym, obliczyć należny podatek dochodowy i odprowadzić go na rachunek właściwego organu podatkowego. Przy czym wskazanych dochodów nie łączy się z dochodami osiąganymi z innych tytułów.

Powyższych przepisów nie stosuje się, jeżeli odpłatne zbycie papierów wartościowych następuje w wykonywaniu działalności gospodarczej, gdyż w takim przypadku przychody z ich sprzedaży kwalifikowane powinny być jako pochodzące z wykonywania takiej działalności i rozliczone na zasadach ogólnych.

##### *4.8.2.2 Dochody ze sprzedaży papierów wartościowych uzyskiwane przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych posiadających siedzibę lub zarząd na terytorium Polski*

Dochody podatników podatku dochodowego od osób prawnych posiadających siedzibę lub zarząd na terytorium Polski z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (zarówno akcji, jak i praw do akcji) podlegają opodatkowaniu w Polsce podatkiem dochodowym na zasadach ogólnych. Dochodem z odpłatnego zbycia papierów wartościowych jest różnica między przychodem (to jest ich wartością wyrażoną w cenie umowy sprzedaży) a kosztem jego uzyskania (czyli wydatkami poniesionymi na nabycie lub objęcie wskazanych papierów wartościowych). Jeżeli cena sprzedaży bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej, przychód z odpłatnego zbycia określa organ podatkowy w wysokości ich wartości rynkowej. Dochód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych zwiększa u podatnika podstawę opodatkowania.

##### *4.8.2.3 Dochody ze sprzedaży papierów wartościowych uzyskiwane przez podatników podatku dochodowego od osób fizycznych nieposiadających miejsca zamieszkania w Polsce i przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych nieposiadających siedziby na terytorium Polski*

Zgodnie z art. 30b ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych podatek od dochodów uzyskanych z odpłatnego zbycia papierów wartościowych wynosi 19% uzyskanego dochodu. Przez dochód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych rozumieć należy nadwyżkę uzyskanych z tego tytułu przychodów (to jest wartości papierów wartościowych wyrażonej w cenie umowy sprzedaży) nad kosztami uzyskania przychodu (czyli nad wydatkami poniesionymi na ich nabycie lub objęcie) osiągniętą w roku podatkowym.

W wypadku, gdy cena wyrażona w umowie bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej, przychód z odpłatnego zbycia określa organ podatkowy w wysokości wartości rynkowej tych papierów wartościowych.

Dochody podatników podatku dochodowego od osób prawnych posiadających siedzibę lub zarząd na terytorium Polski z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (zarówno akcji, jak i praw do akcji) podlegają opodatkowaniu w Polsce podatkiem

dochodowym na zasadach ogólnych. Dochodem z odpłatnego zbycia papierów wartościowych jest różnica między przychodem (to jest ich wartością wyrażoną w cenie umowy sprzedaży) a kosztem jego uzyskania (czyli wydatkami poniesionymi na nabycie lub objęcie wskazanych papierów wartościowych). Jeżeli cena sprzedaży bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej, przychód z odpłatnego zbycia określa organ podatkowy w wysokości ich wartości rynkowej. Dochód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych zwiększa u podatnika podstawę opodatkowania.

Powyższe zasady opodatkowania mogą zostać zmodyfikowane przez postanowienia umów o unikaniu podwójnego opodatkowania. Zastosowanie postanowień danej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania uzależnione jest od posiadania certyfikatu rezydencji danego podatnika.

#### 4.8.2.4 Podatek od czynności cywilnoprawnych

Stosownie do art. 9 pkt 9 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych zwolniona jest od podatku od czynności cywilnoprawnych sprzedaż maklerskich instrumentów finansowych firmom inwestycyjnym, bądź za ich pośrednictwem, oraz sprzedaż tych instrumentów dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego – w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Wspomniana Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi dopuszcza możliwość zawierania umów przenoszących własność papierów wartościowych bez pośrednictwa podmiotu prowadzącego przedsiębiorstwo maklerskie. Umowy takie na podstawie przepisów Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych obciążone są podatkiem w wysokości 1% wartości rynkowej sprzedawanych praw majątkowych, co wynika z art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych.

W takim wypadku podatnicy są obowiązani, bez wezwania organu podatkowego, złożyć deklaracje w sprawie podatku od czynności cywilnoprawnych oraz obliczyć i wpłacić podatek w terminie 14 dni od dnia powstania obowiązku podatkowego, z wyłączeniem przypadków, gdy podatek jest pobierany przez płatnika. Płatnikiem tego podatku jest notariusz, jeżeli czynność jest dokonywana w formie aktu notarialnego. Obowiązek podatkowy ciąży na nabywcy papierów wartościowych.

#### 4.8.3 Odpowiedzialność płatnika

Płatnik, zgodnie z art. 30 § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (tekst jednolity Dz.U. z 2005 roku nr 8, poz. 60, ze zm.), który nie wykonał ciężącego na nim obowiązku obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu – odpowiada za podatek niepobrany lub podatek pobrany, ale niewypłacony. Płatnik odpowiada za te należności całym swoim majątkiem. Odpowiedzialność ta jest niezależna od woli płatnika. Przepisów o odpowiedzialności płatnika nie stosuje się wyłącznie w przypadku, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej, albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika.

## 5 Informacje o warunkach Oferty

### 5.1 Warunki, parametry i przewidywany harmonogram Oferty oraz działania wymagane przy składaniu zapisów

#### Warunki Oferty i wielkość emisji

Akcje oferuje się w następujących transzach:

- Transza Instytucjonalna – w której oferuje się 4 125 000 Akcji Serii F,
- Transza Indywidualna – w której oferuje się 1 375 000 Akcji Serii F.

Emitent zastrzega sobie prawo do dokonywania przesunięć Akcji Serii F pomiędzy poszczególnymi transzami zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie 5.2 „Zasady dystrybucji i przydziału”.

Powyższe liczby oferowanych akcji stanowią wstępnie oferowane akcje. Liczba ostatecznie oferowanych Akcji Serii F w poszczególnych transzach zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został udostępniony Prospekt, oraz w trybie art. 56 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej, najpóźniej następnego dnia po zakończeniu przyjmowania zapisów w Transzy Instytucjonalnej.

Osobie, która złożyła zapis przed przekazaniem do publicznej wiadomości informacji o ostatecznej liczbie oferowanych Akcji Serii F, przysługuje uprawnienie do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu poprzez złożenie na piśmie w domu maklerskim, w którym został złożony zapis, stosownego oświadczenia w terminie 2 Dni Roboczych od dnia przekazania do publicznej wiadomości tej informacji.

**Terminy Oferty i procedura składania zapisów**

najpóźniej 27 września 2007	podanie do publicznej wiadomości przedziału cenowego
28 września 2007 r.	otwarcie publicznej subskrypcji
28 września – 2 października 2007	przyjmowanie zapisów w Transzy Indywidualnej
28 września – 3 października 2007 (3 października – do godz. 15.00)	proces budowania Księgi Popytu
do godz. 9.00 w dniu 4 października 2007	podanie do publicznej wiadomości wysokości Ceny Emisyjnej
do godz. 10.00 w dniu 4 października 2007	skierowanie do Inwestorów wezwań do złożenia zapisów w Transzy Instytucjonalnej
4-5 października 2007	przyjmowanie zapisów w Transzy Instytucjonalnej
do 11 października 2007	zamknięcie Oferty Publicznej
do 12 października 2007	przydział Akcji Serii F

Emitent może postanowić o zmianie powyższych terminów. Informacja o ewentualnej zmianie terminów zostanie podana do publicznej wiadomości w formie aneksu do Prospektu oraz w formie raportu bieżącego zgodnie z art. 56 Ustawy o Ofercie Publicznej najpóźniej w dniu upływu podanego wyżej terminu, z zastrzeżeniem, że w przypadku skrócenia okresu przyjmowania zapisów lub budowania Księgi Popytu informacja zostanie podana do publicznej wiadomości nie później niż w dniu poprzedzającym ostatni – według nowego harmonogramu – dzień przyjmowania zapisów lub budowania Księgi Popytu.

Ponadto termin przydziału Akcji Serii F może zostać przesunięty, jeśli zaistnieją przesłanki, o których mowa w art. 51 ust. 5 lub art. 54 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Miejsce składania zapisów

Miejsca, w których przyjmowane będą zapisy na Akcje Serii F w poszczególnych transzach, określa Załącznik nr 5 do Prospektu.

Przed rozpoczęciem subskrypcji Dom Maklerski BZ WBK S.A. określi, czy zapisy będą mogły być składane również za pośrednictwem internetu i telefonu, oraz określi zasady ich składania. Jednakże zwraca się uwagę, że ewentualne zapisy w tej formie będą mogły być składane jedynie przez inwestorów, którzy podpisali z Domem Maklerskim BZ WBK S.A. umowę, w której upoważnili ten podmiot do składania w jego imieniu zapisów na akcje.

Budowanie Księgi Popytu

Przeprowadzenie procesu budowy Księgi Popytu jest niezbędne dla przeprowadzenia Oferty – w oparciu o jego wyniki ustalona będzie Cena Emisyjna. Wyniki tego procesu mogą także stanowić podstawę podjęcia decyzji o odwołaniu Oferty.

W procesie budowy Księgi Popytu uczestniczyć mogą wyłącznie Inwestorzy, którzy otrzymali od Emitenta za pośrednictwem Oferującego zaproszenie do złożenia deklaracji nabycia Akcji Serii F. Zaproszenie może być złożone w dowolnej formie. W zaproszeniu Inwestorzy zostaną poinformowani o miejscach i szczegółowych zasadach składania tych deklaracji, ich odwoływania i zmiany, a także otrzymają wzór formularza deklaracji.

W deklaracjach inwestorzy będą określać liczbę Akcji Serii F, którą chcieliby nabyć, oraz cenę, jaką gotowi są za nie zapłacić. Proponowana cena musi zawierać się w przedziale cenowym.

Zarządzający cudzym pakietem papierów wartościowych na zlecenie mogą złożyć, dla danej ceny, łączną deklarację nabycia Akcji Serii F obejmującą zarządzane przez nich rachunki.

W związku z preferencjami w przydziale Akcji Serii F przewidzianymi dla akcjonariuszy Spółki, w deklaracji inwestor musi wskazać, czy był akcjonariuszem Spółki w Dniu Uprawnienia oraz na dowód posiadania podstawy do preferencyjnego przydziału Akcji Serii F winien przedstawić stosowne zaświadczenie wystawione przez podmiot prowadzący jego rachunek papierów wartościowych. Warunki preferencji zostały szczegółowo opisane w pkt 5.2 w części zatytułowanej „Preferencje w przydziale Akcji Serii F”.

Deklaracje od momentu przekazania inwestorom wezwania do złożenia i opłacenia zapisu mają dla inwestorów charakter wiążący. Składając deklarację, Inwestor powinien zatem wziąć pod uwagę fakt, że jeśli cena wskazana przez niego w deklaracji nie będzie niższa niż ustalona ostatecznie Cena Emisyjna, może on takie wezwanie otrzymać.

Wykonaniem zobowiązania wynikającego ze złożenia deklaracji nabycia Akcji Serii F jest złożenie zapisu na Akcje Serii F i opłacenie – w wyznaczonym terminie – Akcji Serii F w liczbie określonej w wezwaniu.

Księga Popytu nie zostanie podana do publicznej wiadomości.

Na podstawie złożonych deklaracji nabycia Akcji Serii F Emitent na podstawie rekomendacji Oferującego ustali Cenę Emisyjną oraz dokona wstępnej alokacji Akcji Serii F i sporządzi listę Inwestorów zobowiązanych do nabycia Akcji Serii F w Transzy Instytucjonalnej. Lista zawierać będzie liczby Akcji Serii F wstępnie alokowane poszczególnym Inwestorom.

Lista ta będzie zawierać wyłącznie Inwestorów, którzy w deklaracjach wskazali cenę równą lub wyższą od ostatecznie ustalonej Ceny Emisyjnej, z zastrzeżeniem, że złożenie deklaracji z ceną równą lub wyższą od ostatecznie ustalonej Ceny Emisyjnej nie gwarantuje umieszczenia Inwestora na liście wstępnej alokacji, z wyjątkiem sytuacji, gdy deklarację taką składał akcjonariusz uprawniony do preferencyjnego przydziału Akcji Serii F.

Akcje Serii F będą alokowane w sposób uznaniowy, tzn. stopa alokacji może być różna dla poszczególnych Inwestorów, z zastrzeżeniem, że Inwestorom uprawnionym do preferencji w przydziale wstępnie alokowane będą Akcje Serii F w liczbie co najmniej przysługującej z tytułu preferencji w przydziale.

Ewentualne roszczenia Emitenta z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania Inwestora do złożenia i opłacenia zapisu na Akcje Serii F będą dochodzone na zasadach ogólnych, zgodnie z przepisami Kodeksu Cywilnego (art. 471 i następne). Podstawą odpowiedzialności Inwestora są zasady odpowiedzialności kontraktowej. Zobowiązanie umowne Inwestora wobec Emitenta powstaje w wyniku zawarcia w deklaracji składanej w procesie budowania Księgi Popytu zobowiązania Inwestora do złożenia zapisu zgodnie z treścią otrzymanego przez Inwestora wezwania do złożenia zapisu, o którym mowa w niniejszym punkcie. Odpowiedzialność wobec Emitenta obejmuje poniesioną przez niego szkodę w pełnym zakresie (tzn. obejmuje także utracone korzyści), a termin przedawnienia roszczenia o naprawienie szkody wynosi dziesięć lat od daty powstania szkody.

Jeśli po przeprowadzeniu procesu budowy Księgi Popytu Emitent podejmie decyzję o odstąpieniu od Oferty Publicznej – Cena Emisyjna nie zostanie ustalona oraz nie zostanie dokonana wstępna alokacja Akcji Serii F. Deklaracje przestają mieć wówczas charakter wiążący.

#### Opis procedury składania zapisów

Zapisy przyjmowane będą na formularzu zapisu według wzoru przygotowanego przez Emitenta (formularze zapisu dostępne będą w miejscach składania zapisów) zawierającym w szczególności następujące informacje:

- imię i nazwisko/nazwa inwestora,
- adres zamieszkania/siedzibę i adres,
- liczbę Akcji Serii F,
- cenę Akcji Serii F:
  - maksymalną cenę z przedziału cenowego – w przypadku zapisów w Transzy Indywidualnej,
  - Cenę Emisyjną – w przypadku zapisów w Transzy Instytucjonalnej,
- kwotę wpłaty,
- adres podmiotu uprawnionego do przyjmowania zapisów i wpłat,
- podpisy osoby składającej i przyjmującej zapis.

Formularz zapisu będzie zawierał oświadczenie, w którym Inwestor stwierdza m.in., że zapoznał się z treścią Prospektu oraz akceptuje treść Statutu oraz warunki Oferty Publicznej.

W związku z preferencjami w przydziale Akcji Serii F przewidzianymi dla Akcjonariuszy Spółki, w formularzu zapisu Inwestor musi wskazać, czy był Akcjonariuszem Spółki w Dniu Uprawnienia oraz na dowód posiadania podstawy do preferencyjnego przydziału Akcji Serii F winien przedstawić stosowne zaświadczenie wystawione przez podmiot prowadzący jego rachunek papierów wartościowych. Warunki preferencji zostały szczegółowo opisane w pkt 5.2 w części zatytułowanej „Preferencje w przydziale Akcji Serii F”.

Dopuszcza się złożenie zapisu w języku angielskim przez Inwestora będącego nierezydentem.

Inwestor będący osobą fizyczną, składając zapis, winien okazać ważny dokument tożsamości, a pozostali Inwestorzy winni okazać ważne dokumenty, z których wynikają status prawny oraz zasady reprezentacji Inwestora.

W momencie składania zapisu Inwestor zobowiązany jest złożyć nieodwołalną dyspozycję deponowania Akcji Serii F na prowadzonym dla niego rachunku papierów wartościowych. Dyspozycja deponowania Akcji Serii F stanowi integralną część formularza zapisowego.

Na dowód złożenia zapisu Inwestor otrzyma jeden egzemplarz formularza zapisowego. Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu na Akcje Serii F ponosi Inwestor. Konsekwencjami wynikającymi z niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu mogą być:

- nieprzydzielenie Akcji Serii F,
- brak możliwości zapisania Akcji Serii F na rachunku papierów wartościowych Inwestora albo zapisanie ich na nieprawidłowym rachunku – w przypadku podania przez Inwestora błędnego numeru rachunku papierów wartościowych,
- brak możliwości zwrotu środków na rachunek bankowy Inwestora albo zwrot środków na nieprawidłowy rachunek bankowy – w przypadku podania przez Inwestora błędnego numeru rachunku bankowego.

Inwestorzy nabywający Akcje Serii F oraz uczestniczący w procesie budowania Księgi Popytu uprawnieni są do działania za pośrednictwem właściwie umocowanego pełnomocnika, będącego osobą fizyczną lub osobą prawną. Osoba występująca w charakterze pełnomocnika zobowiązana jest przedstawić pisemne pełnomocnictwo oraz dokumenty potwierdzające jej tożsamość. Pełnomocnictwo powinno zawierać dane pozwalające na identyfikację mocodawcy i pełnomocnika.

W przypadku pełnomocnictw wystawionych dla osób prowadzących działalność polegającą na zarządzaniu cudzym pakietem papierów wartościowych na zlecenie, wystarczające jest pełnomocnictwo udzielone na podstawie umowy o zarządzanie cudzym pakietem papierów wartościowych.

W przypadku, gdy w imieniu inwestora działa pełnomocnik będący bankiem depozytariuszem lub podmiotem zarządzającym pakietem papierów wartościowych na zlecenie, wystarczające jest przedłożenie oświadczenia tego podmiotu o posiadaniu stosownego pełnomocnictwa do złożenia zapisu.

Inwestor składający deklarację nabycia Akcji Serii F może udzielić Domowi Maklerskiemu BZ WBK S.A. pełnomocnictwa do złożenia w jego imieniu zapisu.

### **Warunki wycofania lub zawieszenia Oferty**

Emitent może podjąć decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty Akcji Serii F w każdym czasie przed jej rozpoczęciem bez podawania przyczyn.

Emitent może podjąć decyzję o odstąpieniu od Oferty Akcji Serii F w trakcie trwania subskrypcji w sytuacji, gdy wystąpią nagle i nieprzewidywalne wcześniej zdarzenia, które mogą mieć istotny, negatywny wpływ na rynki finansowe, gospodarkę kraju lub na dalszą działalność Emitenta. Ponadto Emitent może podjąć decyzję o odwołaniu Oferty Akcji Serii F po przeprowadzeniu procesu budowania Księgi Popytu, gdy wynik tego procesu okaże się niesatysfakcjonujący, tj. w szczególności nie będzie gwarantował pozyskania wysokiej jakości inwestorów.

W przypadku podjęcia decyzji o odstąpieniu od Oferty stosowna informacja zostanie podana do publicznej wiadomości w formie aneksu do Prospektu niezwłocznie po jej podjęciu.

W przypadku odwołania Oferty Inwestorom, którzy złożyli i opłacili zapisy, zostanie dokonany zwrot wpłaconych przez nich środków przelewem na rachunek wskazany w formularzu zapisu. Zwrot środków zostanie dokonany w terminie 3 Dni Roboczych od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o odwołaniu Oferty, bez żadnych odsetek i odszkodowań.

### **Opis możliwości dokonania redukcji zapisów oraz sposób zwrotu nadpłaconych kwot**

W Transzy Indywidualnej łączna liczba Akcji Serii F w złożonych zapisach może przekroczyć łączną liczbę Akcji Serii F oferowanych w tej transzy, w związku z powyższym możliwe jest przydzielenie inwestorom Akcji Serii F w liczbie mniejszej, niż wskazana przez nich w zapisie. Zwrot środków pieniężnych z tytułu przydzielenia mniejszej liczby Akcji Serii F, niż określona w zapisie, albo nieprzydzielenia Akcji Serii F, albo z tytułu dokonanych nadpłat, w tym w sytuacji, gdy w Transzy Indywidualnej Inwestorzy nabędą Akcje Serii F po cenie niższej niż maksymalna cena z przedziału cenowego, zostanie dokonany przelewem na rachunek wskazany w formularzu zapisu.

Zwroty środków rozpoczną się najpóźniej w terminie 7 Dni Roboczych od dnia przydziału Akcji Serii F.

W przypadku niedojścia emisji Akcji Serii F do skutku zwrot środków pieniężnych zostanie dokonany w sposób opisany powyżej w terminie 7 Dni Roboczych od dnia przekazania informacji o niedojściu emisji Akcji Serii F do skutku.

W przypadku, gdy ogłoszenie o niedojściu emisji do skutku zostanie podane do publicznej wiadomości po rozpoczęciu notowania PDA, zwrot środków pieniężnych dokonany zostanie na rzecz tych Inwestorów, na rachunkach których będą zapisane PDA w dniu rozliczenia transakcji przeprowadzonych w ostatnim dniu ich notowań, w kwotach odpowiadających iloczynowi liczby PDA posiadanych przez Inwestora i Ceny Emisyjnej Akcji Serii F.

Terminowy zwrot dokonanych wpłat nastąpi bez żadnych odsetek i odszkodowań. Emitent nie ponosi odpowiedzialności za nieterminowy zwrot wpłaty, w przypadku gdy zwrot środków okaże się niemożliwy ze względu na jego odrzucenie przez bank prowadzący rachunek Inwestora.

### **Minimalna i maksymalna wielkość zapisu**

W Transzy Indywidualnej Inwestor może złożyć zapis lub zapisy, przy czym łączna liczba Akcji Serii F w złożonych przez niego zapisach nie może przekroczyć większej z liczb:

- 50 000 Akcji Serii F albo
- liczby akcji Spółki posiadanych przez Inwestora w Dniu Uprawnienia (udokumentowanej w stosownym zaświadczeniu) i podzielonej przez dwa.



Jeśli Inwestor złoży kilka zapisów, w których łączna liczba Akcji Serii F przekroczy dopuszczalny limit, przed dokonaniem zmniejszenia liczby Akcji Serii F w zapisie lub odrzuceniem zapisu/zapisów, zapisy złożone przez danego Inwestora zostaną uszeregowane w kolejności, poczynając od największego zapisu. Zmniejszeniu ulegnie liczba Akcji Serii F w zapisie, który spowodował przekroczenie dopuszczalnego limitu. Ewentualne pozostałe zapisy, które powodują przekroczenie dopuszczalnego limitu możliwego do objęcia przez jednego Inwestora, zostaną odrzucone.

W Transzy Instytucjonalnej zapisy na Akcje Serii F przyjmowane będą od Inwestorów, do których wystosowano wezwanie do opłacenia i złożenia zapisu na Akcje Serii F. Zapisy powinny być złożone na liczbę Akcji Serii F określoną w wezwaniu, z zastrzeżeniem, że za ważny jest uznany również zapis złożony na inną liczbę Akcji Serii F, niż liczba Akcji Serii F wskazana w wezwaniu. W przypadku, gdy liczba Akcji Serii F w zapisie będzie mniejsza, niż określona w wezwaniu, zapis zostanie uznany na liczbę Akcji Serii F określoną w zapisie, natomiast gdy liczba Akcji Serii F w zapisie będzie większa, niż liczba określona w wezwaniu, zapis zostanie uznany na liczbę Akcji Serii F określoną w wezwaniu.

### **Termin, w którym możliwe jest wycofanie zapisu przez Inwestora**

Zapis na Akcje Serii F jest nieodwołalny, z wyjątkiem sytuacji opisanej poniżej.

Inwestor może wycofać się z zapisu na Akcje Serii F na warunkach określonych w art. 51 ust. 5 Ustawy o Ofercie Publicznej. Zgodnie z tym zapisem, w przypadku gdy po rozpoczęciu Oferty do publicznej wiadomości został udostępniony aneks dotyczący zdarzenia lub okoliczności zaistniałych przed dokonaniem przydziału papierów wartościowych, o których Emitent powziął wiadomość przed tym przydziałem, Inwestor, który złożył zapis przed udostępnieniem aneksu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu, składając w instytucji, w której złożył zapis, oświadczenie na piśmie, w terminie 2 Dni Roboczych od dnia udostępnienia aneksu.

Oświadczenie winno w takim przypadku zawierać dane Inwestora oraz parametry wycofywanego zapisu. Zwrot środków nastąpi zgodnie z formularzem zapisu niezwłocznie po złożeniu oświadczenia.

Ponadto, jeśli do Prospektu zostanie udostępniony aneks, Inwestorzy, którzy złożyli deklarację nabycia Akcji Serii F w Transzy Instytucjonalnej, również mogą uchylić się od skutków prawnych złożonej deklaracji poprzez złożenie stosownego oświadczenia w terminie dwóch Dni Roboczych od dnia udostępnienia aneksu.

### **Sposób i terminy wnoszenia wpłat na Akcje Serii F**

Zapis na Akcje Serii F w Transzy Indywidualnej powinien być w pełni opłacony najpóźniej w dniu jego złożenia. Przez wpłatę w pełnej wysokości rozumie się iloczyn liczby Akcji Serii F objętych zapisem i maksymalnej ceny z przedziału cenowego.

Inwestorzy, którzy znaleźli się na liście wstępnej alokacji i otrzymali wezwanie do złożenia zapisu w Transzy Instytucjonalnej, winni w pełni opłacić wstępnie alokowane Akcje Serii F najpóźniej do godz. 16.00 ostatniego dnia przyjmowania zapisów w Transzy Instytucjonalnej. Przez pełną wpłatę rozumie się wpłatę w wysokości równej iloczynowi liczby Akcji Serii F wskazanej w wezwaniu i Ceny Emisyjnej.

Wpłaty dokonywane mogą być gotówką lub przelewem i winny być dokonane w polskich złotych na rachunek Domu Maklerskiego BZ WBK S.A. (numer rachunku dostępny będzie w miejscach przyjmowania zapisów). Za termin dokonania wpłaty przyjmuje się wpływ środków na rachunek.

W tytule dokonywanej wpłaty winien zostać podany numer zapisu wygenerowany na formularzu zapisu lub tytuł ten winien zawierać: imię i nazwisko Inwestora wraz z dopiskiem: „Akcje TUP”.

Dokonywane wpłaty na Akcje Serii F nie podlegają oprocentowaniu.

Skutkiem prawnym niedokonania wpłaty w określonym terminie lub dokonania niepełnej wpłaty na Akcje Serii F będzie nieważność całego zapisu, z zastrzeżeniem, że w przypadku Transzy Instytucjonalnej dokonanie częściowej wpłaty w wymaganym terminie skutkuje tym, że zapis będzie uznany za ważny w części, w jakiej został opłacony.

### **Dostarczenie Akcji Serii F**

Przed rozpoczęciem Oferty Publicznej Emitent wystąpi do KDPW z wnioskiem zarejestrowanie w depozycie Akcji Serii F oraz PDA.

Niezwłocznie po dokonaniu przydziału Akcji Serii F Emitent dokona ostatecznej rejestracji PDA w KDPW, wówczas na rachunkach papierów wartościowych Inwestorów wskazanych w dyspozycji deponowania zostaną zapisane PDA.

Niezwłocznie po dokonaniu przydziału Akcji Serii F Emitent złoży wniosek do sądu rejestrowego w sprawie rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego o emisję Akcji Serii F. Po dokonaniu rejestracji Akcji Serii F w sądzie Akcje Serii F zostaną ostatecznie zarejestrowane w KDPW oraz zapisane na rachunkach papierów wartościowych Inwestorów posiadających PDA. Za każde PDA Inwestor otrzyma jedną Akcję Serii F.

Nie przewiduje się wydawania dokumentów dotyczących nabytych Akcji Serii F – po przydziale wszystkie Akcje Serii F (w postaci PDA) zostaną zapisane na rachunku Inwestora wskazanym w dyspozycji deponowania Akcji Serii F. Zawiadomienia o zapisaniu

papierów wartościowych na rachunku papierów wartościowych Inwestora zostaną przekazane Inwestorom zgodnie z zasadami obowiązującymi w danym domu maklerskim. Jednakże termin przekazania Inwestorom takiego zawiadomienia nie ma wpływu na termin rozpoczęcia notowań PDA oraz Akcjami Serii F.

### **Opis sposobu podania wyników Oferty do publicznej wiadomości**

Emisja Akcji Serii F dojdzie do skutku, jeśli co najmniej 1 Akcja Serii F zostanie objęta zapisami i należycie opłacona.

Jeśli emisja Akcji Serii F nie dojdzie do skutku z powodu niezgłoszenia przez Spółkę w odpowiednim terminie do sądu rejestrowego uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego lub sąd odmówi zarejestrowania emisji Akcji Serii F, informacja zostanie podana do publicznej wiadomości niezwłocznie, odpowiednio od upływu terminu na zgłoszenie ww. uchwały do sądu lub od uprawomocnienia się postanowienia sądu o odmowie rejestracji emisji Akcji Serii F.

Informacja o wyniku Oferty Publicznej zostanie przekazana do publicznej wiadomości w terminie dwóch tygodni od jej zakończenia, zgodnie z art. 56 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej. Informacja o ewentualnym niedość do skutku emisji Akcji serii F zostanie podana do wiadomości również zgodnie z art. 56 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej.

## **5.2 Zasady dystrybucji i przydziału**

### **Rodzaje Inwestorów, do których kierowana jest Oferta**

#### Transza Indywidualna

Inwestorami uprawnionymi do nabywania Akcji Serii F w Transzy Indywidualnej na zasadach określonych w Prospekcie są rezydenci i nierezydenci w rozumieniu Prawa Dewizowego: osoby fizyczne, osoby prawne oraz podmioty nieposiadające osobowości prawnej, posiadające zdolność do zaciągania zobowiązań i nabywania praw we własnym imieniu.

#### Transza Instytucjonalna

Inwestorami uprawnionymi do nabywania Akcji Serii F w Transzy Instytucjonalnej na zasadach określonych w Prospekcie są rezydenci i nierezydenci w rozumieniu Prawa Dewizowego: osoby fizyczne, osoby prawne oraz podmioty nieposiadające osobowości prawnej, posiadające zdolność do zaciągania zobowiązań i nabywania praw we własnym imieniu.

Spośród wyżej wymienionych, uprawnione i zobowiązane do złożenia zapisu na Akcje Serii F będą podmioty, które zostaną zaproszone przez Emitenta za pośrednictwem Oferującego do uczestnictwa w procesie budowania Księgi Popytu oraz do których następnie zostanie wystosowane wezwanie do złożenia zapisu.

### **Zamiary znacznych akcjonariuszy i członków organów zarządzających, nadzorczych lub administracyjnych Emitenta co do uczestnictwa w Ofercie**

Według wiedzy posiadanej przez Emitenta znaczący akcjonariusze nie planują nabywać Akcji Serii F w Ofercie Publicznej, natomiast członkowie organów zarządzających i nadzorczych Spółki nie wykluczają udziału w Ofercie, jednakże nie zamierzają oni objąć ponad 5% Akcji Serii F będących przedmiotem Oferty.

### **Podział Oferty na Transze**

Akcje Serii F oferuje się w następujących transzach:

- Transza Instytucjonalna – w której oferuje się 4.125.000 Akcji Serii F,
- Transza Indywidualna – w której oferuje się 1.375.000 Akcji Serii F.

Emitent zastrzega sobie prawo do dokonywania przesunięć Akcji Serii F pomiędzy transzami według następujących zasad:

- ponieważ zapisy na Akcje Serii F w Transzy Indywidualnej zostaną zakończone przed rozpoczęciem zapisów w Transzy Instytucjonalnej, na podstawie informacji otrzymanej od Oferującego o liczbie akcji, jaka została objęta zapisami w Transzy Indywidualnej, nieobjęte w tej transzy Akcje Serii F mogą zostać zaoferowane w Transzy Instytucjonalnej,
- Akcje Serii F, które nie zostały wstępnie alokowane w Transzy Instytucjonalnej na podstawie deklaracji złożonych w procesie budowania Księgi Popytu mogą zostać przesunięte do Transzy Indywidualnej, jeśli w Transzy Indywidualnej wystąpi nadsubskrypcja,
- Akcje Serii F, które zostały wstępnie alokowane w Transzy Instytucjonalnej, a na które następnie nie zostały złożone zapisy lub które nie zostały prawidłowo opłacone, mogą zostać przesunięte do Transzy Indywidualnej, jeśli w tej transzy wystąpi nadsubskrypcja.

- niezależnie od wymienionych wyżej możliwości dokonania przesunięć Akcji Serii F, Emitent dokona ewentualnego przesunięcia Akcji Serii F pomiędzy transzami, tak by zapewnić preferencyjny przydział akcjonariuszom, którzy posiadali akcje Spółki w Dniu Uprawnienia.

Powyższe liczby oferowanych akcji stanowią wstępnie oferowane akcje. Liczba ostatecznie oferowanych Akcji Serii F w poszczególnych transzach zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został udostępniony Prospekt, oraz w trybie art. 56 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej, najpóźniej następnego dnia po zakończeniu przyjmowania zapisów w Transzy Instytucjonalnej.

Ewentualne przesunięcie Akcji Serii F pomiędzy transzami dokonywane w momencie przydziału w związku z nieobjęciem oferowanych Akcji w danej transzy i nadsubskrypcją w drugiej transzy, nie będzie wymagało przekazywania informacji o przesunięciu w trybie art. 54 ust. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Osobie, która złożyła zapis przed przekazaniem do publicznej wiadomości informacji o ostatecznej liczbie oferowanych Akcji Serii F, przysługuje uprawnienie do uchylecia się od skutków prawnych złożonego zapisu poprzez złożenie na piśmie w domu maklerskim, w którym został złożony zapis, stosownego oświadczenia w terminie 2 Dni Roboczych od dnia przekazania do publicznej wiadomości tej informacji.

## Zasady przydziału Akcji Serii F

### Preferencje w przydziale

Z zastrzeżeniem zdań następujących, osobom, które były akcjonariuszami Spółki w dniu poprzedzającym dzień otwarcia publicznej subskrypcji, tj. w Dniu Uprawnienia, przysługuje preferencja w przydziale Akcji Serii F polegająca na tym, że za 2 (dwie) posiadane w wyżej wymienionym dniu akcje Spółki przysługuje przydział w liczbie 1 (jednej) Akcji Serii F.

Preferencją w przydziale Akcji Serii F nie są objęte następujące podmioty i osoby:

- Eagle International Trading Limited z siedzibą w Surrey, Wielka Brytania,
- Pan Lesław Aleksander Moritz – Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółki,
- Pani Elżbieta Moritz – żona pana Lesława Aleksandra Moritza,
- Pan Robert Jacek Moritz – Prezes Zarządu Spółki.

Biorąc pod uwagę liczbę dotychczasowych akcji Emitenta oraz wyłączenie z preferencji w przydziale osób i podmiotów wymienionych powyżej, maksymalna liczba Akcji Serii F możliwa do przydziału z zastosowaniem preferencji wynosi 873 869 sztuk.

Inwestor w formularzu zapisu winien wskazać, czy był/nie był akcjonariuszem Spółki w Dniu Uprawnienia.

Ponadto w formularzu zapisu inwestor określa, czy na dowód posiadania akcji Spółki w Dniu Uprawnienia składa stosowne zaświadczenie/zaświadczenia oraz wskazuje łączną liczbę akcji wynikającą z przedstawianego zaświadczenia/zaświadczeń.

Zwraca się uwagę Inwestorom, że na dowód posiadania podstawy do preferencyjnego przydziału Akcji Serii F zobowiązani oni są do przedstawienia w momencie składania odpowiednio deklaracji i zapisu zaświadczenia sporządzonego według wzoru określonego w załączniku nr 2 do Prospektu. Dopuszcza się również możliwość przedstawienia innego dokumentu niż zaświadczenie, o którym mowa powyżej, jednakże dokument ten w sposób jednoznaczny powinien wskazywać dane Inwestora oraz stan posiadania przez niego akcji Spółki w Dniu Uprawnienia.

Zaświadczenie powinno być wystawione przez podmiot prowadzący rachunek papierów inwestora.

W przypadku, gdy inwestor posiadał akcje Spółki w Dniu Uprawnienia na rachunku prowadzonym przez Dom Maklerski BZ WBK S.A., nie jest konieczne przedstawianie zaświadczenia. Weryfikacji w takich przypadkach dokona Dom Maklerski BZ WBK S.A.

Jeśli akcje Spółki Inwestor posiadał na rachunkach prowadzonych w kilku podmiotach, by możliwe było skorzystanie z preferencji wynikających ze wszystkich posiadanych akcji Spółki, winien on przedstawić zaświadczenie sporządzone przez każdy z tych podmiotów.

Inwestor, który był akcjonariuszem Spółki w Dniu Uprawnienia, ale nie przedstawi zaświadczenia na dowód tego, nie będzie uprawniony do preferencji w przydziale (wymóg przedstawienia zaświadczenia nie dotyczy klientów Domu Maklerskiego BZ WBK S.A.).

Zwraca się uwagę, że Inwestorzy, którzy zostaną zaproszeni do udziału w budowie Księgi Popytu i którzy chcą skorzystać z preferencji w przydziale, winni złożyć oświadczenie w deklaracji nabycia Akcji Serii F oraz złożyć stosowne zaświadczenie w momencie jej składania.

### Przydział w Transzy Indywidualnej

Przydział Akcji Serii F w Transzy Indywidualnej nastąpi najpóźniej w dniu 12 października 2007 r. na podstawie złożonych zapisów. Podstawą przydziału będzie prawidłowe złożenie i opłacenie zapisu zgodnie z zasadami określonymi w Prospekcie.

Jeśli łączna liczba Akcji Serii F objętych zapisami w Transzy Indywidualnej będzie równa lub mniejsza niż liczba Akcji Serii F w tej transzy, Akcje Serii F zostaną przydzielone zgodnie ze złożonymi zapisami.

Jeśli łączna liczba Akcji Serii F objętych zapisami w Transzy Indywidualnej będzie większa niż liczba Akcji Serii F w tej transzy, również po dokonaniu przesunięć między transzami, Akcje Serii F zostaną przydzielone zgodnie z następującą zasadą:

- w pierwszej kolejności Akcje Serii F zostaną przydzielone Inwestorom posiadającym preferencje w przydziale w proporcji: za dwie akcje Spółki poprzednich emisji jedna Akcja Serii F,
- pozostałe po przydziale preferencyjnym Akcje Serii F zostaną przydzielone zgodnie z zasadą proporcjonalnej redukcji. Zasada proporcjonalnej redukcji będzie miała zastosowanie zarówno do zapisów Inwestorów, którzy nie posiadali preferencji w przydziale, jak również do zapisów Inwestorów, którzy posiadali taką preferencję, ale do tej części zapisów, która przekracza przydział gwarantowany wynikający z zastosowanej preferencji.

Ułamkowe części Akcji Serii F nie będą przydzielane, jak również nie będą przydzielane łącznie kilku Inwestorom. W przypadku części ułamkowych dokonane zostaną zaokrąglenia w dół do najbliższej liczby całkowitej. Akcje nieprzyznane w wyniku dokonania zaokrągleń zostaną przydzielone kolejno zapisom na największą liczbę Akcji Serii F, a w przypadku równych zapisów, o przydziale zadecyduje losowanie.

### Przydział w Transzy Instytucjonalnej

#### *Wstępna alokacja w Transzy Instytucjonalnej*

Przed dokonaniem wstępnej alokacji Akcji Serii F w tej transzy brane będą pod uwagę ewentualne przesunięcia Akcji Serii F między transzami. Emitent dokona wstępnej alokacji Akcji Serii F po zakończeniu procesu budowania Księgi Popytu w oparciu o złożone deklaracje nabycia Akcji Serii F i rekomendację Oferującego.

Akcje będą wstępnie alokowane wybranym Inwestorom, którzy w deklaracjach określili cenę nie niższą, niż ostatecznie ustalona Cena Emisyjna, z zastrzeżeniem, że złożenie deklaracji z ceną równą lub wyższą od ostatecznie ustalonej Ceny Emisyjnej nie gwarantuje umieszczenia Inwestora na liście wstępnej alokacji, z wyjątkiem gdy deklarację taką składał akcjonariusz uprawniony do preferencyjnego przydziału Akcji Serii F.

Akcje Serii F będą alokowane w sposób uznaniowy, tzn. stopa alokacji może być różna dla poszczególnych inwestorów, z zastrzeżeniem, że inwestorom uprawnionym do preferencji w przydziale, alokowane będą Akcje Serii F w liczbie co najmniej przysługującej z tytułu preferencji w przydziale.

Najpóźniej do godz. 10.00 następnego Dnia Roboczego po zakończeniu procesu budowania Księgi Popytu Oferujący prześle Inwestorom na numer faksu wskazany w deklaracji lub w inny sposób wskazany w deklaracji informację o liczbie Akcji Serii F wstępnie alokowanych oraz wezwie ich do złożenia zapisu i dokonania wpłat.

Podstawą wstępnej alokacji Akcji Serii F dla zarządzających cudzym portfelem na zlecenie będzie łączna deklaracja złożona w imieniu osób, których rachunkami zarządza i na rzecz których zamierza nabyć Akcje Serii F.

Łączna liczba Akcji Serii F wstępnie alokowanych nie będzie przekraczać łącznej liczby Akcji Serii F możliwych do przydzielenia w Transzy Instytucjonalnej.

#### *Ostateczny przydział w Transzy Instytucjonalnej*

Przydział Akcji Serii F w Transzy Instytucjonalnej zostanie dokonany najpóźniej w dniu 12 października 2007 r. w oparciu o złożone i prawidłowo opłacone zapisy. Ponieważ Inwestorzy są zobowiązani do składania zapisów w liczbie wskazanej w wezwaniu do złożenia zapisu, nie przewiduje się wystąpienia nadsubskrypcji i tym samym redukcji zapisów.

### **5.3 Cena Akcji Serii F**

Przed rozpoczęciem Oferty Publicznej Emitent na podstawie rekomendacji Oferującego ustali przedział cenowy Akcji Serii F. Przedział cenowy zostanie podany do publicznej wiadomości w formie aneksu do Prospektu przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów. Górna granica przedziału cenowego stanowić będzie cenę maksymalną w rozumieniu art. 54 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Ofercie Publicznej.

W ramach przedziału cenowego:

- wśród Inwestorów uprawnionych do nabywania Akcji Serii F w Transzy Instytucjonalnej zostanie przeprowadzony proces budowania Księgi Popytu, w którym będą oni składali wiążące deklaracje nabycia Akcji Serii F, wskazując liczbę Akcji Serii F, jaką są zainteresowani nabyć, oraz cenę z przedziału cenowego,
- w Transzy Indywidualnej Inwestorzy składać będą zapisy na Akcje Serii F po maksymalnej cenie z przedziału cenowego.

Cena emisyjna Akcji Serii F zostanie ustalona przez Zarząd Emitenta w oparciu o wyniki procesu budowania Księgi Popytu na podstawie rekomendacji Oferującego.

Cena Emisyjna nie będzie wyższa niż maksymalna cena z przedziału cenowego.

Cena Emisyjna zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki udostępniony został Prospekt, oraz w formie raportu bieżącego zgodnie z art. 56 Ustawy o Ofercie Publicznej najpóźniej do godz. 9.00 w dniu rozpoczęcia przyjmowania zapisów w Transzy Instytucjonalnej.

Zgodnie z art. 54 ust. 1 pkt 2 Ustawy o Ofercie Publicznej osobie, która złożyła zapis przed podaniem ceny, przysługuje uprawnienie do uchylania się od skutków prawnych złożonego zapisu poprzez złożenie na piśmie oświadczenia w domu maklerskim, w którym zapis został złożony. Oświadczenie można złożyć w terminie 2 Dni Roboczych od dnia przekazania do publicznej wiadomości informacji o cenie Akcji Serii F.

W momencie składania zapisów Inwestor nie ponosi dodatkowych kosztów ani podatków, z wyjątkiem ewentualnych kosztów związanych z otwarciem i prowadzeniem rachunku papierów wartościowych (jeśli Inwestor takiego rachunku nie posiada).

Zwraca się uwagę, że Inwestorzy mogą ponieść koszty wystawienia zaświadczenia na potrzeby ustalenia uprawnienia do preferencyjnego przydziału Akcji Serii F przez podmioty prowadzące rachunki inwestorów.

*Porównanie opłat ze strony Inwestorów i opłat ponoszonych na nabycie akcji Spółki przez członków jej organów*

W okresie ostatniego roku osoby zarządzające i nadzorcze Emitenta oraz podmiot powiązany dokonywały następujących transakcji akcjami Emitenta:

Pan Lesław Aleksander Moritz – Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółki – nabył 938.888 Akcji Serii D po cenie emisyjnej 8,30 zł w grudniu 2006 roku w ramach subskrypcji prywatnej.

Pani Elżbieta Moritz (żona pana Lesława Aleksandra Moritza) nabyła 438.232 Akcje Serii D po cenie emisyjnej 8,30 zł w grudniu 2006 roku w ramach subskrypcji prywatnej.

Pan Robert Jacek Moritz nabył Akcje TUP S.A. na rynku regulowanym GPW:

- w dniu 27.06.2006 r. – 334 akcje po cenie 7,50 zł,
- w dniu 28.06.2006 r. – 100 akcji po cenie 7,40 zł,
- w dniu 25.08.2006 r. – 20 akcji po cenie 7,30 zł,
- w dniu 02.10.2006 r. – 50 akcji po cenie 7,67 zł.
- w dniu 10.08.2007 r. – 8 831 akcji po średniej cenie 17,23 zł.

W dniu 08.09.2006 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o sprzedaży Akcji TUP S.A. w ilości 67.233 sztuki, po cenie nominalnej 1,00 zł Prezesowi Zarządu – panu Robertowi Jackowi Moritzowi. Umowa ta została zrealizowana w dniu 30 maja 2007 r. Pan Robert Jacek Moritz został zobowiązany do niezbywania akcji przez okres 90 dni od daty nabycia. W okresie 24 miesięcy od daty nabycia Spółce zostało przyznane prawo pierwokupu akcji objętych umową po średniej cenie notowań na GPW z ostatnich 12 miesięcy poprzedzających dzień odkupienia. Akcje zostały nabyte 30.05.2007 roku.

Zwraca się ponadto uwagę na opisany w pkt 16.2 oraz 20.1.4 części III Prospektu Program Motywacyjny, zgodnie z którym Osoby Uprawnione będą mogły w terminie do 31 grudnia 2012 r. wykonywać prawo objęcia akcji w zamian za posiadane warranty subskrypcyjne. Cena nabywanych akcji zostanie określona wg poniższych zasad:

- a) cena ta będzie równa cenie emisyjnej, jaka zostanie ustalona dla akcji oferowanych w ramach oferty publicznej, której przeprowadzenie planowane jest w roku 2007, a w przypadku kilku ofert, na podstawie pierwszej takiej oferty albo,
- b) w przypadku braku ceny, o której mowa lit. a), po cenie równej średniemu kursowi zamknięcia akcji Spółki z 60 sesji Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. poprzedzających dzień Walnego Zgromadzenia z dnia 23 kwietnia 2007 r., czyli po cenie 32,60 zł.

#### **5.4 Plasowanie i gwarantowanie**

Koordynatorem całości Oferty jest Dom Maklerski BZ WBK S.A.

Dom Maklerski BZ WBK S.A. na podstawie umowy z Emitentem zobowiązany jest do plasowania Oferty bez wiążącego zobowiązania do nabycia Akcji Serii F nieobjętych przez Inwestorów.

Szacunkowe koszty emisji Akcji Serii F wraz z kosztami plasowania zostały przedstawione w pkt 8 niniejszej części Prospektu.

Emitent na dzień zatwierdzenia Prospektu nie przewiduje zawarcia umowy o subemisję inwestycyjną lub usługową.

## 6 Dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu i ustalenia dotyczące obrotu

Przed rozpoczęciem Oferty Publicznej Emitent zawarł z KDPW umowę, której przedmiotem będzie rejestracja w depozycie papierów wartościowych objętych Ofertą Publiczną.

Emitent będzie się ubiegał o dopuszczenie i wprowadzenie:

- Praw do Akcji

Prawa do Akcji są dopuszczone do obrotu giełdowego z upływem dnia otrzymania przez GPW od Emitenta zawiadomienia o dokonaniu przydziału Akcji Serii F, pod warunkiem zatwierdzenia Prospektu przez Komisję. Po dokonaniu przydziału Akcji Serii F Zarząd Emitenta wystąpi z wnioskiem do GPW w sprawie wprowadzenia Praw do Akcji do obrotu na GPW. Przewiduje się, iż obrót Prawami do Akcji rozpocznie się w terminie około tygodnia od dnia przydziału Akcji Serii F.

- Akcji

Akcje Emitenta w liczbie 4.872.658 są przedmiotem obrotu na GPW na rynku równoległym i są oznaczone kodem ISIN PLTRNSU00013.

Intencją Emitenta jest, aby równocześnie z wprowadzeniem Akcji Serii F do obrotu nastąpiła zmiana rynku notowań akcji z równoległego na podstawowy. W tym celu Zarząd Emitenta po zarejestrowaniu Akcji Serii F przez właściwy sąd wystąpi z wnioskiem do GPW w sprawie dopuszczenia Akcji Serii F do obrotu na GPW na rynku podstawowym oraz z wnioskiem o wprowadzenie Akcji Serii F w wyniku asymilacji z akcjami notowanymi.

Przewiduje się, iż obrót Akcjami Serii F na GPW rozpocznie się w sierpniu 2007 roku.

Równocześnie z ubieganiem się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu Akcji serii F Emitent podejmie działania w celu dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu na GPW 1.377.120 akcji zwykłych na okaziciela serii D wyemitowanych na podstawie Uchwały Zarządu z dnia 8 grudnia 2006 r. oraz art. 6 ust. 4 Statutu Spółki, w związku z uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy nr 26 z dnia 22 czerwca 2006 roku oraz uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/11/2006 z dnia 7 listopada 2006 roku i uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/12/2006 z dnia 6 grudnia 2006 r. Akcje zostały zaoferowane w ramach subskrypcji prywatnej pani Elżbiecie Moritz oraz panu Lesławowi Aleksandrowi Moritzowi.

W tym celu Zarząd Emitenta wystąpi do KDPW z wnioskiem o zarejestrowanie w depozycie Akcji Serii D oraz wystąpi z wnioskiem o wprowadzenie do obrotu na GPW Akcji Serii D w wyniku asymilacji z akcjami notowanymi.

Nie przewiduje się ustanawiania agentów ds. płatności. Po zatwierdzeniu Prospektu przewiduje się korzystanie z usług Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A., który w Polsce pełni rolę głównego podmiotu świadczącego usługi depozytowe.

## 7 Informacje na temat właścicieli papierów wartościowych objętych sprzedażą

Na podstawie niniejszego Prospektu dotychczasowi właściciele nie oferują do sprzedaży Akcji Emitenta.

### Umowy zakazu sprzedaży akcji typu „lock-up”

W dniu 28 sierpnia 2007 r. roku kluczowi akcjonariusze Spółki zawarli umowę z Domem Maklerskim BZ WBK S.A., 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 właścicielstwa 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 dwunastu miesięcy, licząc od dnia przydziału Akcji Serii F w Publicznej Ofercie. Stronami tej umowy są: pan Robert Jacek Moritz – Prezes Zarządu, pan Lesław Aleksander Moritz – Przewodniczący Rady Nadzorczej, pani Elżbieta Moritz – żona Pana Lesława Aleksandra Moritza, oraz Eagle International Trading Limited z siedzibą w Wielkiej Brytanii.

Strony postanowiły w umowie, że sprzedaż akcji może mieć miejsce wyłącznie w przypadku:

1. ogłoszenia publicznego wezwania do sprzedaży akcji,
2. odpowiedzi na znaczący popyt na akcje Spółki, pod warunkiem wyrażenia zgody na taką transakcję przez Dom Maklerski BZ WBK S.A.

Dom Maklerski BZ WBK S.A., rozpatrując wniosek akcjonariuszy o wyrażenie zgody na zbycie akcji Spółki przed terminem wskazanym w umowie lock-up, będzie kierował się interesem akcjonariuszy, którzy nabyli akcje w Ofercie Publicznej lub w obrocie regulowanym. Dom Maklerski BZ WBK S.A. wyrazi zgodę na zbycie akcji, pod warunkiem że zidentyfikuje odpowiednio duży popyt o charakterze długoterminowym pochodzący od wiarygodnego inwestora lub inwestorów.

W przypadku zaistnienia takiej sytuacji, Dom Maklerski BZ WBK S.A. poinformuje Emitenta, który informację o wyrażeniu zgody na zbycie akcji objętych „lock-upem” przekaże do publicznej wiadomości w formie raportu bieżącego.

## 8 Koszty emisji

Na dzień sporządzania Prospektu Emitent szacuje koszty stałe emisji na poziomie około 340 tys. zł. Na koszty te składają się koszty sporządzenia Prospektu, doradztwa, promocji Oferty oraz analiz w związku z Ofertą i jej celami.

Inne koszty, w tym w szczególności koszty konsultacji i prowizji doradców oraz wpływy pieniężne netto z Oferty, możliwe będą do obliczenia po jej zakończeniu i zostaną podane przez Emitenta do publicznej wiadomości w ciągu dwóch tygodni po zakończeniu Oferty Akcji Serii F.

## 9 Rozwodnienie

Wielkość i wartość procentową natychmiastowego rozwodnienia spowodowanego emisją Akcji Serii F przedstawia poniższa tabela, przy czym dane w tabeli podano przy założeniu:

- objęcia wszystkich Akcji Serii F,
- wszyscy inwestorzy objęci preferencjami przy przydziale Akcji Serii F skorzystają ze swojego uprawnienia i obejmą wszystkie przysługujące im Akcje Serii F,
- pani Elżbieta Moritz i pan Lesław Aleksander Moritz pozostają w związku małżeńskim, przy czym akcje Emitenta nabyte zostały przez nich do majątków osobistych – pani Elżbieta Moritz posiada 438 232 akcje Emitenta, a pan Lesław Aleksander Moritz posiada 938 888 Akcji Emitenta. Zgodnie jednak z treścią art. 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy o Ofercie Publicznej, w związku z art. 87 ust. 4 te same Ustawy, obowiązki informacyjne, o których mowa w art. 69 Ustawy o Ofercie Publicznej, spoczywają również łącznie na wszystkich podmiotach, które łączą pisemne lub ustne porozumienie dotyczące nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu dotyczącego istotnych spraw spółki, chociażby tylko jeden z tych podmiotów podjął lub zamierzał podjąć czynności powodujące powstanie tych obowiązków, przy czym w przypadku małżonków domniemywa się istnienie takiego porozumienia. Dlatego też Akcje Emitenta należące do Państwa Elżbiety i Lesława Aleksandra Moritzów podano łącznie,
- Pan Robert Jacek Moritz posiada 78 636 akcji TUP S.A.

Akcjonariusze	Liczba posiadanych akcji Emitenta przed Ofertą	Liczba głosów na WZA Emitenta przed Ofertą	Udział w kapitale Emitenta przed Ofertą w %	Udział w głosach Emitenta przed Ofertą w %	Liczba posiadanych akcji Emitenta po Ofercie	Liczba głosów na WZA Emitenta po Ofercie	Udział w kapitale Emitenta po Ofercie w %	Udział w głosach Emitenta po Ofercie w %
Eagle International Trading Limited z siedzibą w Surrey, Wielka Brytania	6 508 851	20 204 051	67,02	86,31	6 508 851	20 204 051	42,79	69,89
Pani Elżbieta i pan Lesław Aleksander Moritzowie	1 377 120	1 377 120	14,18	5,88	1 377 120	1 377 120	9,05	4,76
Pan Jacek Moritz	78 636	78 636	0,81	0,34	78 636	78 636	0,52	0,27
Pozostali	1 747 738	1 747 738	18,00	7,47	2 621 607	2 621 607	17,23	9,07
Nowi inwestorzy nabywający Akcje Serii F w Ofercie					4 626 131	4 626 131	30,41	16,00
<b>Ogółem</b>	<b>9 712 345</b>	<b>23 407 545</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>15 212 345</b>	<b>28 907 545</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Źródło: Emitent

## 10 Informacje dodatkowe

### 10.1 W przypadku gdy w Dokumencie Ofertowym wymienia się doradców związanych z emisją, opis zakresu ich działań

Opis działań doradców związanych z emisją i wymienionych w Dokumencie Ofertowym znajduje się w pkt 3.3.

### 10.2 Informacje, które zostały zbadane lub przejrane przez uprawnionych biegłych rewidentów oraz w odniesieniu do których sporządzili oni raport

Nie dotyczy Emitenta.

- 10.3 W przypadku zamieszczenia w Dokumencie Ofertowym oświadczenia lub raportu osoby określonej jako ekspert należy podać imię i nazwisko takiej osoby, adres miejsca zatrudnienia, kwalifikacje oraz charakter zaangażowania w Emitencie, jeśli jest istotne. Jeżeli raport został sporządzony na zlecenie Emitenta, należy zamieścić stosowne oświadczenie o zamieszczeniu takiego oświadczenia lub raportu w formie i w kontekście, w którym jest on zamieszczony, za zgodą osoby, która zatwierdzała tę część dokumentu ofertowego**

Nie dotyczy Emitenta.

- 10.4 W przypadku uzyskania informacji od osób trzecich należy przedstawić potwierdzenie, że informacje te zostały dokładnie powtórzone oraz że w stopniu, w jakim jest tego świadom Emitent oraz w jakim może to ocenić na podstawie informacji opublikowanych przez osobę trzecią, nie zostały pominięte żadne fakty, które sprawiłyby, że powtórzone informacje byłyby niedokładne lub wprowadzałyby w błąd. Ponadto należy wskazać źródła tych informacji**

Nie dotyczy Emitenta.



## 11 Załączniki

### 11.1 Załącznik 1 Wykaz odesłań

Pełna treść oświadczenia Zarządu Spółki w sprawie ładu korporacyjnego	Linki do dokumentów włączonych do Prospektu przez odniesienie znajdują się na stronie: <a href="http://www.tup.com.pl">www.tup.com.pl</a>
Zbadane historyczne dane finansowe za lata 2004-2006 wraz z raportami biegłych rewidentów	
Sprawozdania finansowe według stanu na koniec I kwartału 2007 r.	

11.2 Załącznik 2 Zaświadczenie

**Zaświadczenie**

.....  
Miejscowość, data

.....  
Nazwa podmiotu prowadzącego rachunek papierów wartościowych,  
wystawiającego zaświadczenie

.....zaświadcza, iż:  
(nazwa podmiotu wystawiającego zaświadczenie)

.....  
(pełna nazwa i adres inwestora)

nr REGON/PESEL inwestora .....

był w Dniu Uprawnienia, tj. w dniu poprzedzającym dzień otwarcia publicznej subskrypcji (data.....).  
akcjonariuszem spółki TUP Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, a na jego rachunku papierów wartościowych  
nr.....

.....  
na koniec wyżej wymienionego dnia zapisanych było łącznie.....  
(słownie).....akcji tej spółki.

Zaświadczenie wystawia się na prośbę klienta celem przedłożenia go jako dowód istnienia zgodnie z Prospektem Emisyjnym  
TUP S.A. podstawy do preferencyjnego przydziału Akcji Serii F spółki TUP S.A. oferowanych w publicznej ofercie.

.....  
pieczęć adresowa podmiotu  
wystawiającego zaświadczenie

.....  
pieczęć imienna i podpis  
osoby wystawiającej zaświadczenie

## 11.3 Załącznik 3 Definicje i skróty

<b>Akcje</b>	Akcje Serii A, Akcje Serii B, Akcje Serii C, Akcje Serii D, Akcje Serii E, Akcje Serii F emitowane przez Spółkę
<b>Akcje Serii A Założycielskie</b>	3.462.567 akcji imiennych o wartości nominalnej 1,00.- zł (jeden złoty) każda, emitowanych w Serii A (założycielskiej, obejmującej 3.462.567 akcji imiennych). Akcje imienne założycielskie są uprzywilejowane co do głosu w ten sposób, że każda akcja daje prawo do pięciu głosów na Walnym Zgromadzeniu
<b>Akcje Serii A</b>	67.233 akcje zwykłe na okaziciela o wartości nominalnej 1,00.- zł (jeden złoty) każda, emitowanych w Serii A przez Spółkę
<b>Akcje Serii B</b>	2.000.000 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 1,00.- zł (jeden złoty) każda, emitowanych w Serii B przez Spółkę
<b>Akcje Serii C</b>	2.805.425 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 1,00.- zł (jeden złoty) każda, emitowanych w Serii C przez Spółkę
<b>Akcje Serii D</b>	1.377.120 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 1,00.- zł (jeden złoty) każda, emitowanych w Serii D przez Spółkę
<b>Akcje Serii E</b>	300.000 akcji zwykłych na okaziciela serii E o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda, emitowanych przez Spółkę w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego. Akcje Serii E obejmowane będą przez Osoby Uprawnione w ramach Programu Motywacyjnego z warrantów subskrypcyjnych serii A emitowanych na podstawie uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 23 kwietnia 2007 r.
<b>Akcje Serii F</b>	5.500.000 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 1,00.- zł (jeden złoty) każda, emitowanych w Serii F w ramach kapitału docelowego. Akcje Serii F emitowane są na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr 1/5/2007 z dnia 30 maja 2007 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze publicznej emisji akcji z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy
<b>Bank, BZ WBK</b>	Bank Zachodni WBK Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu
<b>Cena Emisyjna</b>	Cena emisyjna Akcji Serii F
<b>DM BZ WBK, Dom Maklerski BZ WBK S.A.</b>	Dom Maklerski BZ WBK Spółka Akcyjna z siedzibą w Poznaniu
<b>DRK, DRK BZ WBK</b>	Departament Rynków Kapitałowych Banku Zachodniego WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu
<b>Dzień Uprawnienia</b>	Dzień poprzedzający dzień otwarcia publicznej subskrypcji. Właściciele akcji Emitenta na koniec tego dnia będą posiadali uprawnienie do preferencyjnego przydziału Akcji Serii F
<b>Dzień Roboczy</b>	Dni od poniedziałku do piątku, z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy
<b>Dz.U.</b>	Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej
<b>Emitent, Spółka, TUP S.A., TUP</b>	TUP Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
<b>EUR, €</b>	Waluta obca, wspólna waluta państw członkowskich Unii Europejskiej należących do Unii Gospodarczej i Walutowej
<b>EURIBOR</b>	Euro Interbank Offered Rate – stopa procentowa kredytów w strefie euro oferowanych na rynku międzybankowym. Jest to średnie notowanie ustalane przez FBE – Federation Bancaire de L'Union Europeenne w Brukseli
<b>Giełda, GPW, Giełda Papierów Wartościowych</b>	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie
<b>KDPW, KDPW S.A., Krajowy Depozyt</b>	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie
<b>Grupa Kapitałowa TUP S.A.</b>	Grupa kapitałowa, do której należy Spółka oraz jej spółki zależne
<b>Kancelaria</b>	Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy Spółka Komandytowa z siedzibą w Poznaniu
<b>Kodeks Cywilny, kc, KC</b>	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93, z późniejszymi zmianami)
<b>Kodeks Karny, kk, KK</b>	Ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks karny (Dz.U. Nr 88, poz. 553, z późniejszymi zmianami)
<b>Kodeks Postępowania Cywilnego, kpc, KPC</b>	Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z Nr 43 poz. 296, z późniejszymi zmianami)
<b>Kodeks Spółek Handlowych, KSH</b>	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks Spółek Handlowych (Dz.U. Nr 94, poz. 1037, z późniejszymi zmianami)

<b>Komisja, KNF</b>	Komisja Nadzoru Finansowego
<b>Krajowa Rada Biegłych Rewidentów</b>	Organ kierujący Krajową Izbą Biegłych Rewidentów – samorządem biegłych rewidentów w Rzeczypospolitej Polskiej
<b>KRS</b>	Krajowy Rejestr Sądowy
<b>Księga Popytu</b>	Lista inwestorów, którzy złożyli deklaracje zainteresowania Akcjami Serii F Spółki w ramach Publicznej Oferty
<b>MSR</b>	Międzynarodowe Standardy Rachunkowości
<b>MSSF</b>	Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej
<b>NIP</b>	Numer Identyfikacji Podatkowej
<b>NWZA</b>	Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki
<b>Oferujący</b>	Dom Maklerski BZ WBK Spółka Akcyjna z siedzibą w Poznaniu
<b>Oferta, Oferta Publiczna, Publiczna Oferta</b>	Publiczna oferta 5.500.000 nowo emitowanych akcji zwykłych na okaziciela serii F Spółki o wartości nominalnej 1,00 zł każda
<b>Osoby Uprawnione</b>	Osoby uprawnione do objęcia warrantów subskrypcyjnych serii A z prawem do objęcia Akcji Serii E w ramach Programu Motywacyjnego
<b>PDA, Prawo do Akcji, Prawo do Akcji Serii F</b>	Papier wartościowy niemający formy dokumentu, z którego wynika uprawnienie do otrzymania Akcji Serii F
<b>PLN, zł.</b>	Polski złoty, waluta polska będąca prawnym środkiem płatniczym Rzeczypospolitej Polskiej
<b>POK</b>	Punkt Obsługi Klientów Oferującego lub lokal agenta Oferującego
<b>Program Motywacyjny</b>	Programu motywacyjnego dla członków Zarządu oraz kluczowych pracowników i współpracowników (Osoby Uprawnione) Grupy Kapitałowej Spółki przyjęty przez WZA Emitenta w dniu 23 kwietnia 2007 r.
<b>Prospekt</b>	Prospekt emisyjny – dokument sporządzony w formie jednego dokumentu zawierający szczegółowe informacje o sytuacji prawnej i finansowej Spółki oraz o papierach wartościowych, związany z ich wprowadzeniem do obrotu na rynku regulowanym oraz z Ofertą Publiczną
<b>Rada Nadzorcza, RN</b>	Rada Nadzorcza Spółki
<b>Rozporządzenie nr 809/2004</b>	Rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. wykonującego dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam (Dz.U. UE.L. 2004 Nr 149 poz. 1, z późniejszymi zmianami)
<b>Statut</b>	Statut Spółki
<b>UE</b>	Unia Europejska ustanowiona Traktatem o Unii Europejskiej
<b>UOKiK</b>	Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów
<b>USD</b>	Dolar amerykański, waluta obca będąca prawnym środkiem płatniczym Stanów Zjednoczonych Ameryki
<b>Ustawa o Nadzorze nad Rynkiem Kapitałowym</b>	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o nadzorze nad rynkiem kapitałowym (Dz.U. Nr 183, poz. 1537, z późniejszymi zmianami)
<b>Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi</b>	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz.U. Nr 183, poz. 1538, z 2006 r. Nr 104, poz. 708, Nr 157, poz. 1119)
<b>Ustawa o Ochronie Konkurencji i Konsumentów</b>	Ustawa z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. nr 50, poz. 331)
<b>Ustawa o Ofercie Publicznej</b>	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. Nr 184, poz. 1539, z 2006 r. Nr 157, poz. 1119))
<b>Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych</b>	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 2000 r. Nr 22, poz. 270, z późniejszymi zmianami)
<b>Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych</b>	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2000 r. Nr 54, poz. 654, późniejszymi zmianami)
<b>Ustawa o rachunkowości</b>	Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2002 r. Nr 76, poz. 694, z późniejszymi zmianami)

<b>Ustawa o VAT</b>	Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. Nr 54, poz. 535, z późniejszymi zmianami)
<b>VAT</b>	Podatek od towarów i usług
<b>Warranty subskrypcyjne</b>	300 000 warrantów subskrypcyjnych serii A z prawem do objęcia Akcji Serii E w ramach Programu Motywacyjnego
<b>WIBOR</b>	Warsaw Inter Bank Offered Rate – stopa procentowa przyjęta na polskim rynku międzybankowym dla kredytów międzybankowych
<b>Walne Zgromadzenie, WZA</b>	zwyczajne lub nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki
<b>Zarząd</b>	Zarząd Spółki

## 11.4 Załącznik 4 Statut Emitenta

### STATUT TUP S.A.

(tekst jednolity uwzględniający zmiany z dnia 23 kwietnia 2007 r.)

#### ROZDZIAŁ I

##### Nazwa i siedziba Spółki

###### Art. 1

Firma Spółki brzmi: „TUP Spółka Akcyjna”.

Spółka może używać nazwy skróconej „TUP S.A.”.

###### Art. 2

1. Siedzibą Spółki jest Warszawa.
2. Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą.
3. Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

#### ROZDZIAŁ II

##### Przedmiot działalności Spółki

###### Art. 3

1. Przedmiotem działalności przedsiębiorstwa Spółki jest:
  - 1) towarowy transport drogowy,
  - 2) przeładunek towarów,
  - 3) magazynowanie i przechowywanie towarów,
  - 4) pozostała działalność wspomagająca transport lądowy,
  - 5) działalność agencji transportowych,
  - 6) obsługa i naprawa pojazdów mechanicznych,
  - 7) sprzedaż pojazdów mechanicznych,
  - 8) sprzedaż części i akcesoriów do pojazdów mechanicznych,
  - 9) sprzedaż, konserwacja i naprawa motocykli oraz sprzedaż części i akcesoriów do nich,
  - 10) sprzedaż detaliczna paliw,
  - 11) sprzedaż hurtowa paliw stałych, ciekłych, gazowych oraz produktów pochodnych,
  - 12) doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania,
  - 13) badania i analizy techniczne,
  - 14) działalność agentów specjalizujących się w sprzedaży określonego towaru lub określonej grupy towarów, gdzie indziej nie sklasyfikowana;
  - 15) działalność agentów zajmujących się sprzedażą towarów różnego rodzaju;
  - 16) sprzedaż detaliczna prowadzona przez domy sprzedaży wysyłkowej;
  - 17) pozostała sprzedaż detaliczna poza siecią sklepową;
  - 18) wynajem samochodów osobowych;
  - 19) wynajem pozostałych środków transportu lądowego;
  - 20) reklama;
  - 21) działalność rachunkowo-księgowa;
  - 22) działalność holdingów.

Art. 4

1. Spółka może tworzyć oddziały, filie, zakłady, biura, przedstawicielstwa i spółki zależne w kraju i za granicą, a także zawiązywać inne spółki, względnie przystępować do już istniejących spółek z kapitałem tak polskim, jak i zagranicznym i obejmować w nich udziały lub akcje.
2. Spółka prowadzi działalność określoną w Art. 3 na rachunek własny lub w pośrednictwie, samodzielnie lub w kooperacji z podmiotami krajowymi lub zagranicznymi.
3. Spółka może wykonywać zadania statutowe we własnym imieniu lub na zlecenie.
4. Przedmiot działania Spółki może być rozszerzony o inną działalność, podejmowaną na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

**ROZDZIAŁ III**

**Kapitał akcyjny i akcje**

Art. 5

1. Kapitał akcyjny wynosi 9.712.345,00.- zł (dziewięć milionów siedemset dwanaście tysięcy trzysta czterdzieści pięć złotych) i dzieli się na:
  - 3.462.567 (trzy miliony czterysta sześćdziesiąt dwa tysiące pięćset sześćdziesiąt siedem) akcji imiennych o wartości nominalnej 1,00.- zł (jeden złoty) każda, emitowanych w serii A (założycielskiej, obejmującej 3.462.567 akcji imiennych, oznaczonych numerami od 0000001 do 3462567),
  - 67.233 (sześćdziesiąt siedem tysięcy dwieście trzydzieści trzy) akcje na okaziciela o wartości nominalnej 1,00.- zł (jeden złoty) każda, emitowanych w serii A,
  - 2.000.000 (dwa miliony) akcji na okaziciela o wartości nominalnej 1,00.- zł (jeden złoty) każda, emitowanych w serii B,
  - 2.805.425 (dwa miliony osiemset pięć tysięcy czterysta dwadzieścia pięć) akcji na okaziciela o wartości nominalnej 1,00.- zł (jeden złoty) każda, emitowanych w serii C,
  - 1.377.120 (jeden milion trzysta siedemdziesiąt siedem tysięcy sto dwadzieścia) akcji na okaziciela o wartości nominalnej 1,00.- zł (jeden złoty) każda, emitowanych w serii D.
2. Akcje są imienne z tym, że akcje kolejnych emisji mogą być imienne lub na okaziciela.
3. Akcje imienne założycielskie są uprzywilejowane co do głosu w ten sposób, że każda akcja daje prawo do pięciu głosów na Walnym Zgromadzeniu.
4. Spółka może emitować obligacje, w tym obligacje zamienne na akcje oraz obligacje z prawem pierwszeństwa.

Art. 6

1. Kapitał akcyjny może być podwyższony lub obniżony uchwałą Walnego Zgromadzenia.
2. Podwyższenie kapitału akcyjnego może nastąpić przez emisję nowych akcji.
3. Podwyższenie kapitału akcyjnego może nastąpić także przez podwyższenie wartości nominalnej istniejących akcji lub przeniesienie części środków z kapitału rezerwowego bądź kapitału zapasowego.
4. Zarząd jest upoważniony do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w granicach kapitału docelowego o wysokości równej 7.284.258,00 zł (siedem milionów dwieście osiemdziesiąt cztery tysiące dwieście pięćdziesiąt osiem złotych). Zarząd może wykonać przyznane mu upoważnienie w drodze jednego albo kilku kolejnych podwyższeń kapitału zakładowego. W celu wykonania niniejszego upoważnienia Zarząd może wydawać akcje w zamian za wkłady niepieniężne oraz może pozbawić prawa poboru akcji w całości lub w części za zgodą Rady Nadzorczej. Upoważnienie Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki wygasa w dniu 21 czerwca 2009 r. Skorzystanie przez Zarząd z upoważnienia do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki wymaga każdorazowo zgody Rady Nadzorczej.
5. Warunkowy kapitał zakładowy Spółki wynosi nie więcej niż 300.000 zł (trzysta tysięcy złotych) i obejmuje nie więcej niż 300.000 (trzysta tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii E o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda. Akcje serii E obejmowane będą przez uprawnionych z warrantów subskrypcyjnych serii A emitowanych na podstawie uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 23 kwietnia 2007 r.

Art. 7

Akcje mogą być umarzone z czystego zysku albo w wyniku obniżenia kapitału akcyjnego.

## ROZDZIAŁ IV

### Założyciele i władze Spółki

#### Art. 8

Władzami Spółki są:

1. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy,
2. Rada Nadzorcza,
3. Zarząd.

### Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy

#### Art. 9

1. Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne i nadzwyczajne.
2. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w terminie sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. Zwołuje je Zarząd Spółki – z własnej inicjatywy lub na wniosek Rady Nadzorczej.
3. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółki z własnej inicjatywy lub na pisemny wniosek Rady Nadzorczej lub Akcjonariuszy przedstawiających co najmniej 1/10 kapitału akcyjnego.
4. Zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia na wniosek Rady Nadzorczej lub Akcjonariuszy powinno nastąpić w ciągu dwóch tygodni od daty zgłoszenia wniosku.
5. Rada Nadzorcza zwołuje Walne Zgromadzenie:
  - a) w przypadku, gdy Zarząd Spółki nie zwołał Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w określonym w ust. 2 terminie,
  - b) jeżeli pomimo złożenia wniosku, o którym mowa w ust. 3 i upływu terminu, o którym mowa w ust. 4, Zarząd Spółki nie zwołał Walnego Zgromadzenia.

#### Art. 10

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad.
2. Porządek obrad ustala Zarząd Spółki.
3. Rada Nadzorcza oraz Akcjonariusze przedstawiający co najmniej 1/10 część kapitału akcyjnego mogą żądać umieszczenia poszczególnych spraw na porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia.
4. Walne Zgromadzenie jest władne podejmować uchwały bez względu na liczbę Akcjonariuszy i ilość reprezentowanych na nim akcji, chyba że co innego wynika z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa lub niniejszego Statutu.
5. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów oddanych, chyba że co innego wynika z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa lub niniejszego Statutu. W przypadku przewidzianym w art. 397 Kodeksu spółek handlowych lub uchwały o rozwiązaniu Spółki, wymagana jest większość 3/4 głosów oddanych.

#### Art. 11

1. Głosowanie jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach oraz nad wnioskiem o odwołanie członków władz lub likwidatorów Spółki, bądź o pociągnięcie ich do odpowiedzialności, jak również w sprawach osobistych. Ponadto tajne głosowanie zarządza się na wniosek choćby jednego z obecnych uprawnionych do głosowania.
2. Uchwały w sprawie zmiany przedmiotu przedsiębiorstwa Spółki zapadają zawsze w jawnym głosowaniu imiennym.

#### Art. 12

Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba przez niego wskazana, po czym spośród osób uprawnionych do głosowania wybiera się Przewodniczącą.

#### Art. 13

1. Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy:
  - a) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
  - b) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu Spółki oraz sprawozdania finansowego za rok ubiegły,



- c) powzięcie uchwały o podziale zysków lub o pokryciu strat,
  - d) udzielenie absolutorium władzom Spółki z wykonania przez nie obowiązków,
  - e) zmiana przedmiotu przedsiębiorstwa Spółki,
  - f) zmiana Statutu Spółki,
  - g) podwyższenie lub obniżenie kapitału akcyjnego,
  - h) przekształcenie lub połączenie Spółki,
  - i) rozwiązanie i likwidacja Spółki,
  - j) umorzenie akcji i określenie warunków umorzenia,
  - k) emisja obligacji, w tym obligacji zamiennych na akcje,
  - l) wyrażenie zgody na zbycie nieruchomości Spółki o wartości przekraczającej połowę kapitału akcyjnego,
  - ł) wyrażenie zgody na nabycie dla Spółki nieruchomości lub urządzeń trwałego użytku, za cenę przewyższającą jedną piątą część wpłaconego kapitału akcyjnego, jeżeli nabycie miałyby miejsce przed upływem dwóch lat od zarejestrowania Spółki,
  - m) wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru,
  - n) zatwierdzenie kierunków rozwoju Spółki oraz wieloletnich programów jej działania,
  - o) inne sprawy przewidziane w Kodeksie spółek handlowych.
2. Kompetencje wymienione w ust. 1 pkt b), e), h), ł), n), o) Walne Zgromadzenie wykonuje na wniosek zarządu Spółki, przedłożony łącznie z pisemną opinią Rady Nadzorczej. Wniosek akcjonariuszy w tych sprawach powinien być zaopiniowany przez Zarząd Spółki i Radę Nadzorczą.

### **Rada Nadzorcza**

#### Art. 13a

1. Rada Nadzorcza liczy od pięciu do siedmiu członków.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata.
3. Członków Rady Nadzorczej wybiera i odwołuje Walne Zgromadzenie.
4. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Przewodniczącego Rady Nadzorczej, a w miarę potrzeby także jednego lub dwóch Wiceprzewodniczących i Sekretarza Rady.
5. Co najmniej dwóch członków Rady Nadzorczej winno być członkami niezależnymi – spełniającymi następujące kryteria:
  - a) osoby te nie mogą być powiązane ze Spółką umową o pracę ani żadnymi umowami cywilnoprawnymi powodującymi ich zależność,
  - b) osoby te nie mogą być właścicielami lub współwłaścicielami, ani nie mogą zasiadać w organach zarządzających lub nadzorujących podmiotów, będących akcjonariuszami Spółki, bądź, które świadczą Spółce jakiegokolwiek usługi lub też są dostawcą bądź odbiorcą produktów Spółki,
  - c) osoby te nie uczestniczą w programach motywacyjnych przeprowadzanych w Spółce,
  - d) osoby te nie są powiązane z akcjonariuszem umową o pracę ani żadnymi umowami cywilnoprawnymi powodującymi ich zależność, osoby te nie są krewnymi lub powinowatymi (do drugiego stopnia) członków Zarządu Spółki.
6. Członkowie Rady Nadzorczej mogą dokooptować członka Rady Nadzorczej w miejsce członka, którego mandat wygaś przed upływem kadencji Rady, przy czym w skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić więcej niż dwie osoby powołane w trybie kooptacji.
7. Uprawnienie, o którym mowa w § 13a ust. 6 Statutu przysługuje również członkom Rady Nadzorczej w przypadku, jeżeli liczba jej członków spada poniżej minimum określonego w § 13a ust. 1 Statutu, z zastrzeżeniem, że członków Rady Nadzorczej dokonujących dokooptowania musi być przynajmniej trzech. W przypadku, o którym mowa w zdaniu poprzednim dokooptowania dokonuje się poprzez złożenie zgodnych oświadczeń woli w formie pisemnej przez wszystkich pozostałych członków Rady Nadzorczej.
8. Dokooptowani członkowie Rady Nadzorczej winni zostać zatwierdzeni przez najbliższe Walne Zgromadzenie. W przypadku zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie mandaty dokooptowanego członka wygasają z upływem kadencji członka, w miejsce którego zostali powołani.

9. W przypadku niezatwierdzenia przez najbliższe Walne Zgromadzenie lub nieprzedstawienia Walnemu Zgromadzeniu decyzji członków Rady o kooptacji, mandaty dokooptowanych członków wygasają z chwilą zamknięcia Walnego Zgromadzenia.
10. W przypadku niezatwierdzenia decyzji członków Rady o kooptacji, Walne Zgromadzenie wybiera nowych członków Rady w miejsce członków dokooptowanych.

#### Art. 14

1. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenia Rady i przewodniczy na nich.
2. Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia co najmniej raz na kwartał.
3. Przewodniczący Rady Nadzorczej ma obowiązek zwołać posiedzenie na pisemny wniosek Zarządu.
4. Spółki lub co najmniej 1/3 ogólnej liczby członków Rady. Posiedzenie winno odbyć się w ciągu dwóch tygodni od chwili złożenia wniosku.
5. Rada Nadzorcza uchwała swój regulamin, który szczegółowo określa tryb jej postępowania.
6. Dla ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest powiadomienie o terminie posiedzenia wszystkich członków Rady oraz obecności co najmniej 1/2 jej składu.
7. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów obecnych, w przypadku równości głosów rozstrzyga głos przewodniczącego Rady Nadzorczej.
8. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady.
9. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym (obiegowym) lub przy wykorzystaniu poczty elektronicznej lub faksu. Uchwały podjęte w ten sposób są ważne, jeżeli o treści projektów tych uchwał zostali powiadomieni wszyscy członkowie Rady. Uchwały zapadają bezwzględną większością głosów wszystkich członków Rady.

#### Art. 15

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki.
2. W szczególności do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - a) badanie sprawozdania finansowego Spółki,
  - b) badanie sprawozdania Zarządu Spółki oraz wniosków Zarządu co do podziału zysków lub pokrycia strat,
  - c) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania z czynności o których mowa w pkt a i b,
  - d) powoływanie i odwoływanie oraz ustalanie warunków pracy i płacy z zachowaniem ustaleń art. 16 p. 3, Zarządu Spółki lub poszczególnych jego członków,
  - e) delegowanie swojego członka lub swoich członków do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu Spółki nie mogących sprawować swoich czynności,
  - f) wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółki,
  - g) wyrażenie zgody na nabywanie praw majątkowych i środków trwałych o wartości przekraczającej wysokość kapitału akcyjnego.
3. Rada Nadzorcza może wyrażać opinię we wszystkich sprawach Spółki oraz występować do Zarządu Spółki z wnioskami i inicjatywami. Zarząd ma obowiązek powiadomić Radę Nadzorczą o zajęтым stanowisku w sprawie opinii, wniosku lub inicjatywy Rady nie później, niż w ciągu dwóch tygodni.
4. Rada Nadzorcza może przeglądać każdy dział czynności Spółki, żądać od Zarządu i pracowników Spółki sprawozdań i wyjaśnień, dokonywać rewizji majątku, jak również sprawdzać księgi i dokumenty. Rada Nadzorcza wykonuje czynności zbiorowo, może jednak delegować członków do indywidualnego wykonywania poszczególnych czynności nadzorczych.
5. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście.
6. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie, którego wysokość określa uchwała Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy.
7. Rada Nadzorcza może korzystać z pomocy biegłych.
8. Przewodniczący Rady Nadzorczej obowiązany jest, natychmiast po odbyciu Walnego Zgromadzenia za rok obrotowy kończący kadencję Zarządu, do zwołania posiedzenia Rady w celu wyboru nowego Zarządu. Jeżeli Rada została wybrana na tym samym zgromadzeniu, jej posiedzenie zwołuje i otwiera Przewodniczący Zgromadzenia.

## Zarząd

### Art. 16

1. Zarząd Spółki składa się z jednego lub większej liczby członków. W skład Zarządu może zostać powołany prezes zarządu, wiceprezesi oraz członkowie.
2. Prezesa Zarządu powołuje i ustala zasady zatrudnienia i wynagrodzenia oraz odwołuje Rada Nadzorcza.
3. Pozostałych członków Zarządu powołuje i odwołuje oraz ustala zasady zatrudnienia i wynagrodzenia, Rada Nadzorcza na wniosek prezesa z zachowaniem postanowień ust. 1.
4. Kadencja Zarządu trwa 3 lata.
5. Mandaty członków Zarządu wygasają z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członków Zarządu.

### Art. 17

1. Zarząd Spółki pod przewodnictwem Prezesa Zarządu, zarządza Spółką i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd wykonuje wszelkie uprawnienia w zakresie zarządzania Spółką z wyjątkiem uprawnień należących do pozostałych władz Spółki.
3. Regulamin Zarządu określi szczegółowy tryb działania Zarządu, a także sprawy wymagające uchwały Zarządu oraz sprawy, które mogą załatwić w imieniu Zarządu poszczególni jego członkowie.
4. Regulamin uchwała Zarząd na wniosek Prezesa Zarządu, a zatwierdza Rada Nadzorcza.

### Art. 18

Do składania oświadczeń woli i podpisywania w imieniu Spółki są upoważnieni:

1. Prezes Zarządu samodzielnie,
2. pozostali dwaj członkowie Zarządu łącznie,
3. członek Zarządu łącznie z prokurentem.

### Art. 19

Umowę o pracę z członkami Zarządu zawiera w imieniu Spółki przedstawiciel Rady Nadzorczej delegowany spośród jej członków. W tym samym trybie dokonuje się innych czynności związanych ze stosunkiem pracy członka Zarządu.

## ROZDZIAŁ V

### Gospodarka Spółki

#### Art. 20

Organizację przedsiębiorstwa Spółki określa regulamin organizacyjny ustalony przez Zarząd Spółki.

#### Art. 21

Spółka prowadzi rzetelną rachunkowość zgodnie z obowiązującymi przepisami.

#### Art. 22

Na własne środki finansowe Spółki składają się:

- kapitał akcyjny,
- kapitał zapasowy,
- kapitał rezerwowy,
- fundusze specjalne.

#### Art. 23

1. Kapitał akcyjny równa się sumie nominalnej wartości wszystkich akcji objętych przez Akcjonariuszy.

2. Kapitał zapasowy tworzy się z corocznych odpisów wskazanego w bilansie czystego zysku rocznego Spółki oraz innych tytułów, do czasu osiągnięcia przez ten kapitał co najmniej 1/3 wartości kapitału akcyjnego. Kapitał zapasowy jest przeznaczony przede wszystkim na pokrycie ewentualnych strat bilansowych.
3. Kapitał rezerwowy tworzy się z corocznych odpisów wskazanego w bilansie czystego rocznego zysku Spółki. Z kapitału rezerwowego mogą być pokrywane szczególne straty lub wydatki na mocy uchwał Walnego Zgromadzenia.
4. Fundusze specjalne mogą być tworzone lub znoszone stosownie do potrzeb na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia. Zasady gospodarowania funduszami specjalnymi, określają regulaminy uchwalone przez Zarząd.

#### Art. 24

1. Czysty zysk roczny może być przeznaczony na:
  - a) dywidendę w wysokości uchwalonej przez Walne Zgromadzenie,
  - b) umorzenie akcji Spółki,
  - c) inne cele stosownie do uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Walne Zgromadzenie określa dzień ustalenia prawa do dywidendy i termin jej wypłaty.
3. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę, że dywidendę w całości lub w części, przeznacza na podwyższenie kapitału akcyjnego, a akcjonariuszom wydane w zamian za to nowe akcje.

#### Art. 25

Sprawozdanie, bilans, rachunek strat i zysków, powinny być sporządzone, co najmniej na 15 dni przed datą Walnego Zgromadzenia i zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia nie później niż sześć miesięcy od zakończenia roku obrotowego.

#### Art. 26

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy. Pierwszy rok obrotowy kończy się 31 grudnia roku, w którym Spółka uzyskała wpis do rejestru.

#### Art. 27

Spółka zamieszcza swoje ogłoszenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

### **ROZDZIAŁ VI**

#### **Postanowienia końcowe**

#### Art. 28

We wszystkich sprawach nieuregulowanych w niniejszym Statucie, mają zastosowanie przepisy Kodeksu Spółek Handlowych oraz właściwe inne przepisy.

11.5 Załącznik 5 Lista punktów subskrypcyjnych przyjmujących zapisy na Akcje Serii F

**Wykaz Punktów Domu Maklerskiego BZ WBK S.A., w których przyjmowane będą zapisy na Akcje Serii F**

Transza Indywidualna

Lp.	Miejscowość	Ulica
1	BIALYSTOK	ul. Marii Skłodowskiej-Curie 2
2	BIELSKO-BIAŁA	ul. Partyzantów 22
3	BOLESŁAWIEC	ul. Bankowa 12
4	BOLESŁAWIEC	ul. Sądowa 6
5	BYDGOSZCZ	ul. Królowej Jadwigi 18
6	BYDGOSZCZ	ul. Powstańców Wielkopolskich 26
7	BYDGOSZCZ	ul. Szubińska 83
8	CHODZIEŻ	ul. Ks. Prymasa St. Wyszyńskiego 4
9	CHORZÓW	ul. Katowicka 72
10	CZĘSTOCHOWA	ul. Krótka 46/48
11	DZIERŻONIÓW	ul. Mickiewicza 4
12	GDAŃSK	ul. 3 Maja 3
13	GDAŃSK	ul. Długie Ogrody 10
14	GDAŃSK	ul. Miszewskiego 12/14
15	GDYNIA	ul. 10 Lutego 11
16	GŁOGÓW	ul. Obrońców Pokoju 12
17	GNIEZNO	ul. Sienkiewicza 17
18	GORZÓW WLKP.	ul. Kombatantów 2
19	GORZÓW WLKP.	ul. Pionierów 8
20	GOSTYŃ	ul. Bojanowskiego 22
21	INOWROCLAW	ul. Grodzka 5/7
22	JAROCIN	ul. Kilińskiego 2A
23	JELENIA GÓRA	ul. Jasna 14
24	JELENIA GÓRA	pl. Niepodległości 4
25	KALISZ	ul. Parczewskiego 9A
26	KATOWICE	ul. Katowicka 61
27	KATOWICE	ul. Wita Stwosza 2
28	KĘDZIERZYN-KOŹLE	ul. Żeromskiego 5
29	KĘPNO	ul. Kościuszki 6
30	KIELCE	ul. Wspólna 2
31	KŁODZKO	ul. Kościuszki 7
32	KONIN	ul. Energetyka 6a
33	KOSZALIN	ul. 1 Maja 12
34	KRAKÓW	ul. Karmelicka 9
35	KRAKÓW	ul. Rynek Główny 30
36	KROTOSZYN	ul. Sienkiewicza 12A
37	LEGNICA	ul. Gwarna 4A

Lp.	Miejscowość	Ulica
38	LESZNO	ul. Słowiańska 33
39	LUBIN	ul. Odrodzenia 5
40	LUBLIN	ul. Spółdzielczości Pracy 26
41	ŁÓDŹ	al. Piłsudskiego 3
42	ŁÓDŹ	ul. Sienkiewicza 24
43	NOWA SÓL	ul. Moniuszki 9
44	NOWY TOMYŚL	ul. Poznańska 13
45	OLSZTYN	ul. Piłsudskiego 44A
46	OPOLE	ul. Ozimska 6
47	OSTRÓW WLKP.	pl. Bankowy 1
48	PIŁA	ul. Sikorskiego 81
49	PŁOCK	ul. Kolegialna 21
50	POZNAŃ	pl. Wolności 15
51	POZNAŃ	pl. Wolności 16
52	POZNAŃ	ul. Gronowa 22
53	POZNAŃ	ul. Jugosłowiańska 10
54	POZNAŃ	ul. św. Marcin 66/72
55	POZNAŃ	ul. św. Marcin 81
56	POZNAŃ	ul. Szkolna 5
57	SŁUBICE	ul. Kościuszki 2
58	SUWAŁKI	ul. Kościuszki 49
59	SZCZECIN	ul. Śląska 43A
60	ŚREM	pl. 20 Października 31
61	ŚWIDNICA	ul. 1000-lecia Państwa Polskiego 1
62	ŚWIEBODZIN	ul. Głogowska 8
63	TORUŃ	ul. Krasińskiego 2
64	TYCHY	ul. Bałuckiego 4
65	WAŁBRZYCH	ul. Chrobrego 7
66	WARSZAWA	pl. Inwalidów 3
67	WARSZAWA	ul. Domaniewska 37
68	WARSZAWA	ul. Jasna 12
69	WARSZAWA	ul. Kasprówicza 132
70	WARSZAWA	ul. Marszałkowska 142
71	WARSZAWA	ul. Marszałkowska 55/73
72	WARSZAWA	ul. Rzymowskiego 34
73	WARSZAWA	al. Jana Pawła II 23
74	WŁOCŁAWEK	ul. Kościuszki 6
75	WOLSZTYN	Rynek 7
76	WROCLAW	ul. Kuźnicza 17-19
77	WROCLAW	Rynek 9/11
78	WROCLAW	pl. Kościuszki 7/8

Lp.	Miejscowość	Ulica
79	WRZEŚNIA	ul. Warszawska 17
80	WSCHOWA	ul. Niepodległości 3a
81	ZGORZELEC	ul. Wolności 11
82	ZIELONA GÓRA	ul. Bankowa 5
83	WARSZAWA	ul. Sobieskiego 60

#### Transza Instytucjonalna

1	Poznań	60-967	pl. Wolności 16
2	Warszawa	00-854	Atrium Tower, al. Jana Pawła II 23
3	Warszawa*	00-061	ul. Marszałkowska 142
4	Poznań*	60-967	pl. Wolności 15

*\*Zapisy w tych miejscach przyjmowane są wyłącznie od inwestorów posiadających rachunki w bankach depozytariuszach*



**TUP S.A.**  
ul. Zielna 37  
00-108 WARSZAWA  
[www.tup.com.pl](http://www.tup.com.pl)

DOM MAKLERSKI  **WBK**