

Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2013 roku

Dla Akcjonariuszy, Rady Nadzorczej i Zarządu TUP S.A.

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego TUP S.A. (Spółka) z siedzibą w Warszawie (kod pocztowy: 00-108), ul. Zielna 37, obejmującego:

- śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2013 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 185 028 tysięcy złotych,
- śródroczne sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku wykazujące zysk netto w kwocie 3 719 tysięcy złotych oraz całkowity dochód w kwocie 3 719 tysięcy złotych,
- śródroczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku, wykazujące zwiększenie stanu kapitału własnego o kwotę 3 719 tysięcy złotych,
- śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku, wykazujące zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 4 tysiące złotych,
- dodatkowe noty objaśniające.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Naszym zadaniem było przeprowadzenie przeglądu tego sprawozdania.

Przegląd przeprowadziliśmy stosownie do obowiązujących w Polsce przepisów prawa oraz postanowień krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Standardy nakładają na nas obowiązek zaplanowania i przeprowadzenia przeglądu w taki sposób, aby uzyskać umiarkowaną pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych nieprawidłowości.

Przegląd przeprowadziliśmy głównie drogą analizy danych sprawozdania finansowego, wglądu w księgi rachunkowe, a także wykorzystania informacji uzyskanych od kierownictwa oraz osób odpowiedzialnych za finanse i rachunkowość jednostki.

Zakres i metoda przeglądu skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego istotnie różni się od badań leżących u podstaw opinii wyrażanej o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości rocznego sprawozdania finansowego oraz o jego rzetelności i jasności, dlatego nie możemy wydać takiej opinii o załączonym skróconym śródrocznym sprawozdaniu finansowym.

Na podstawie przeprowadzonego przeglądu potwierdzamy, że nie zidentyfikowano niczego, co nie pozwoliłoby stwierdzić, że skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało przygotowane, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń wykonawczych Komisji Europejskiej i mającymi zastosowanie do sprawozdawczości śródrocznej.

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności przeglądanego skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego, zwracamy uwagę na poniższe kwestie:

- Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe, do którego wydajemy raport stanowi część raportu półrocznego Spółki TUP S.A. sporządzonego za okres 1 stycznia 2013 do 30 czerwca 2013 roku zawierającego również śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej TUP S.A.
- Dnia 26 czerwca 2013 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie TUP S.A. uchwałą nr 29 podjęło decyzję o zmianie nazwy Spółki na Alta S.A. Do dnia przeglądu zmiana ta nie została odnotowana w Krajowym Rejestrze Sądowym.
- Spółka wycenia w skróconym śródrocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym udziały i akcje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych co do zasady w oszacowanych wartościach godziwych, stosownie do postanowień MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” oraz MSR 39 „Instrumenty finansowe – ujmowanie i wycena”. W przypadku TUP Property S.A., której akcje stanowią 44,2 % wartości udziałów i akcji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wykazanych w skróconym śródrocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym TUP S.A. za najlepszy szacunek wartości godziwej akcji przyjęto wartość kapitałów własnych tej spółki. TUP Property S.A. prowadzi działalność inwestycyjną w zakresie nieruchomości, które są corocznie wyceniane do wartości godziwych. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych należących do TUP Property S.A. nie będących przedmiotem wynajmu jest ustalana raz na rok w drodze wyceny przez niezależnych rzeczoznawców. Wartość godziwa nieruchomości należących do TUP Property S.A. będących przedmiotem wynajmu została ustalona przez Zarząd TUP Property S.A. samodzielnie na dzień 30 czerwca 2013 roku. Podstawowe założenia przyjęte

do wyceny zostały przedstawione w nocie dodatkowej nr IV.4.9 do skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego TUP S.A.

- Udziały w Chmielowskie Sp. z o.o. (TUP S.A. jest właścicielem 96% udziałów tej spółki, pozostałe stanowią własność spółki zależnej TUP Property S.A. i wpływają na wycenę tej spółki w księgach TUP S.A.), stanowiące 47,6 % wartości udziałów i akcji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wykazanych w skróconym śródrocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym TUP S.A., zostały przeszacowane do wartości godziwej z zastosowaniem metody skorygowanych aktywów netto. Głównym składnikiem aktywów tej spółki zależnej jest nieruchomość o powierzchni 116,96 ha zlokalizowana w okolicach Siewierza, na której realizowany jest projekt budowy ekologicznego miasta Siewierz - Jeziorna. Nieruchomość została wyceniona na dzień 30 listopada 2012 roku przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych zgodnie z podejściem mieszanym - metodą pozostałościową. Zarząd Spółki uważa, że przyjęte założenia do wyceny na dzień 30 czerwca 2013 roku są nadal aktualne i wysoce prawdopodobne do realizacji, jednak pewności takiej nie ma. Informacje na temat wyceny zostały zaprezentowane w nocie objaśniającej nr IV.4.9 do skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego.
- Na dzień 30 czerwca 2013 roku TUP S.A. zaprezentowała w skróconym śródrocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym udziały w Forest Hill Sp. z o.o., stanowiące 6,52 % wartości udziałów i akcji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wykazanych w jej skróconym śródrocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym. Wartość godziwa aktywów netto Forest Hill Sp. z o.o. w sprawozdaniu finansowym TUP S.A. została ustalona w oparciu o metodę księgowych aktywów netto z uwagi na fakt, że kluczowym składnikiem majątku tej spółki jest nieruchomość inwestycyjna wyceniana według wartości godziwej przez niezależności rzeczoznawcę. na dzień 6 grudnia 2012 roku. Zarząd Spółki uważa, że przyjęte założenia do tej wyceny są wysoce prawdopodobne do realizacji i nadal aktualne, jednak pewności takiej nie ma. Informacja o wycenie tej spółki została zaprezentowana w nocie objaśniającej nr IV.4.9 do jednostkowego skróconego sprawozdania finansowego.
- Zarówno TUP S.A., jak i jednostki zależne nie tworzą rezerw na ewentualną opłatę planistyczną ustalaną zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości na skutek zmian planu miejscowego i pobieraną w momencie zbycia tej nieruchomości. Przesłanki nie tworzenia rezerwy z tego tytułu zostały opisane w nocie nr IV.4.9 do jednostkowego sprawozdania finansowego.
- Wartość godziwa udziałów TUP S.A. w Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o. oraz akcji Spółki Powszechna Agencja Informacyjna S.A. (PAGI S.A.) stanowiących łącznie 0,91% wartości udziałów i akcji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wykazanych w skróconym śródrocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym TUP S.A. została wyceniona metodą dochodową poprzez dyskontowanie prognozowanych przepływów pieniężnych. Wyceny zostały dokonane w oparciu o prognozy spółek zależnych

dotyczące ich dalszej działalności wg stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku. Zarząd TUP S.A. podtrzymał wyceny tych Spółek na 30 czerwca 2013 roku, uwzględniając, w przypadku Portu Jachtowego Nieporęt Sp. z o.o. dodatkowe ryzyko przeniesienia działalności do Siewierza. Zwracamy uwagę, że oczekiwane przepływy pieniężne zależą od zdarzeń przyszłych, których urzeczywistnienie niekoniecznie musi nastąpić. Informacje na temat wyceny spółek do wartości godziwej zostały ujawnione przez Zarząd Spółki w nocie objaśniającej nr IV.4.9 do skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego.

- Wartość udziałów w X-press Couriers Sp. z o.o. stanowiących 0,77 % wartości udziałów i akcji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wykazanych w skróconym śródrocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym TUP S.A. została wyceniona w oparciu o umowę inwestycyjną zawartą 5 lipca 2012 roku. Zarząd TUP S.A. podtrzymał wycenę udziałów w spółce stowarzyszonej na dzień 30 czerwca 2013 roku o czym poinformował w nocie IV.4.9 do skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego.
- W punkcie II.2.2 raportu półrocznego kończącego się 30 czerwca 2013 roku Zarząd Spółki wskazał na ryzyko płynności w Grupie Kapitałowej związane głównie z aktualną sytuacją spółek TUP S.A., TUP Property S.A. i Chmielowskie Sp. z o.o. Zarząd prowadzi działania zmierzające do minimalizowania ryzyka płynności w Grupie Kapitałowej i uważa, że ryzyko to zostanie wyeliminowane w istotnym stopniu i z dużym prawdopodobieństwem w najbliższej przyszłości, jednak pewności takiej nie ma.
- Zarząd Spółki TUP S.A. i TUP Property S.A. przewiduje, że korzyści ekonomiczne wynikające z przeszacowania udziałów i akcji w Spółkach do wartości godziwych, zostaną zrealizowane poprzez wypłatę dywidendy, nie poprzez sprzedaż udziałów i akcji. Wypłata dywidendy korzysta ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym, dlatego na podstawie paragrafu 39 i 40 MSR 12 Zarząd Spółki TUP S.A. i TUP Property S.A. nie tworzy rezerw z tytułu podatku odroczonego na różnicę między wartością bilansową a podatkową udziałów i akcji przeszacowanych do wartości godziwej.

Aleksandra Motławska

Maciej Czapiewski

Kluczowy Biegły Rewident
przeprowadzający przegląd
w imieniu HLB M2 Audyt Spółka
z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
wpisany na listę biegłych rewidentów pod
numerem 10844

Prezes Zarządu Komplementariusza
HLB M2 Audyt Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością Sp. k.
Podmiot uprawniony do badania
sprawozdań finansowych, wpisany na listę
podmiotów uprawnionych do badania pod
numerem 3697

Warszawa, dnia 13 sierpnia 2013 roku

Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2013 roku

Dla Akcjonariuszy, Rady Nadzorczej i Zarządu TUP S.A.

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej TUP S.A. (Grupa), w której jednostką dominującą jest TUP S.A. (Spółka) z siedzibą w Warszawie (kod pocztowy: 00-108), ul. Zielna 37, obejmującego:

- śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2013 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 272 690 tysięcy złotych,
- śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku wykazujące zysk netto w kwocie 3 220 tysięcy złotych oraz całkowity dochód w kwocie 3 220 tysięcy złotych,
- śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku, wykazujące zwiększenie stanu kapitału własnego o kwotę 3 220 tysięcy złotych,
- śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku, wykazujące zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 1 411 tysięcy złotych,
- dodatkowe noty objaśniające.

Za sporządzenie tego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego odpowiada Zarząd Spółki. Naszym zadaniem było dokonanie przeglądu tego sprawozdania.

Przegląd przeprowadziliśmy stosownie do obowiązujących w Polsce przepisów prawa oraz postanowień krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Standardy nakładają na nas obowiązek zaplanowania i przeprowadzenia przeglądu w taki sposób, aby uzyskać umiarkowaną pewność, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych nieprawidłowości.

Przeglądu dokonaliśmy głównie drogą analizy danych skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, wglądu w dokumentację konsolidacyjną oraz wykorzystania informacji uzyskanych od Zarządu Spółki oraz osób odpowiedzialnych za finanse i rachunkowość Grupy.

Zakres i metoda przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego istotnie różni się od badań leżących u podstaw opinii wyrażanej o rzetelności, prawidłowości i jasności rocznego sprawozdania finansowego, dlatego nie możemy wydać takiej opinii o załączonym skróconym śródrocznym sprawozdaniu finansowym.

Na podstawie przeprowadzonego przeglądu potwierdzamy, że nie zidentyfikowano niczego, co nie pozwoliłoby stwierdzić, że skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń wykonawczych Komisji Europejskiej i mającymi zastosowanie do sprawozdawczości śródrocznej.

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności przeglądane skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe, zwracamy uwagę na poniższe kwestie:

- Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe, do którego wydajemy raport stanowi część raportu półrocznego Spółki TUP S.A. sporządzonego za okres 1 stycznia 2013 do 30 czerwca 2013 roku zawierającego również śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe TUP S.A.
- Dnia 26 czerwca 2013 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Dominującej TUP S.A. uchwałą nr 29 podjęło decyzję o zmianie jej nazwy na Alta S.A. Do dnia przeglądu zmiana ta nie została odnotowana w Krajowym Rejestrze Sądowym.
- Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są w Grupie Kapitałowej TUP S.A. w wartościach godziwych, co bezpośrednio wpływa na wynik finansowy i wartość kapitałów własnych. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych nie będących przedmiotem wynajmu jest ustalana raz na rok w drodze wyceny przez niezależnych rzeczoznawców. Wartość godziwa nieruchomości będących przedmiotem wynajmu została ustalona przez Spółki Grupy Kapitałowej samodzielnie na dzień 30 czerwca 2013 roku. Metodologię wyceny oraz jej założenia przedstawiono w notce objaśniającej nr VI.6.8 do skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz odpowiednio IV.4.9 skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego.
- Nieruchomość inwestycyjna będąca własnością Chmielowskie Sp. z o.o. stanowi 31,88 % wartości nieruchomości inwestycyjnych wykazanych w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 30 czerwca 2013 roku oraz 24,12 % skonsolidowanej sumy bilansowej. Nieruchomość inwestycyjną stanowi grunt

o powierzchni 116,96 ha zlokalizowany w okolicach Siewierza, na której realizowany jest projekt budowy ekologicznego miasta Siewierz - Jeziorna. Nieruchomość została wyceniona na dzień 30 listopada 2012 roku zgodnie z podejściem mieszanym - metodą pozostałościową. Zarząd podtrzymał wycenę tej nieruchomości na dzień 30 czerwca 2013 roku. Informację na temat wyceny zostały zaprezentowane w nocie objaśniającej nr VI.6.8 do skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz odpowiednio IV.4.9 skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego.

- W związku z aktualną sytuacją finansową spółek zależnych Forest Hill Sp. z o.o., Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o., Chmielowskie Sp. z o.o., Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o. oraz TUP Property S.A. dla celów przeglądu skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego otrzymaliśmy od Zarządu Spółki Dominującej pisemne zapewnienie, że w sytuacji, gdyby bieżąca płynność finansowa danych spółek zależnych była zagrożona, TUP S.A. deklaruje zapewnienie spółkom zależnym finansowania, które umożliwi utrzymanie bieżącej działalności tych spółek co najmniej do 30 czerwca 2014 roku.
- Pakiety konsolidacyjne spółek zależnych Roda Sp. z o.o. w likwidacji, Forest Hill Sp. z o.o., Kino - Centrum Fordon Sp. z o.o., Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o., Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o., Chmielowskie Sp. z o.o. objęte skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie były poddane przeglądowi przez biegłych rewidentów. W odniesieniu do istotnych dla sprawozdania finansowego aktywów, pasywów i pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów Chmielowskie Sp. z o.o., Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o. oraz Forest Hill Sp. z o.o., przeprowadziliśmy procedury analogiczne do procedur stosowanych przy przeglądzie sprawozdania finansowego. Dane finansowe pozostałych wspomnianych spółek nie są istotne dla sprawozdania finansowego, w szczególności skumulowana wielkość sum bilansowych tych Spółek, przed wyłączeniami konsolidacyjnymi, stanowi 0,60% sumy bilansowej skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej bez dokonywania wyłączeń konsolidacyjnych oraz skumulowana wielkość kapitałów własnych tych Spółek stanowi 0,07% kapitału własnego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej bez dokonywania wyłączeń konsolidacyjnych.
- Zarówno TUP S.A, jak i jednostki zależne nie tworzą rezerw na ewentualną opłatę planistyczną ustalaną zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości na skutek zmian planu miejscowego i pobieraną w momencie zbycia tej nieruchomości. Przesłanki nie tworzenia rezerwy z tego tytułu zostały opisane w nocie nr VI.6.15 do skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.
- W punkcie II.2.2 raportu półrocznego kończącego się 30 czerwca 2013 roku Zarząd Spółki Dominującej wskazał na ryzyko płynności w Grupie Kapitałowej związane głównie z aktualną sytuacją spółek TUP S.A., TUP Property S.A. i Chmielowskie Sp. z o.o.

Zarząd prowadzi działania zmierzające do minimalizowania ryzyka płynności w Grupie Kapitałowej i uważa, że ryzyko to zostanie wyeliminowane w istotnym stopniu i z dużym prawdopodobieństwem w najbliższej przyszłości, jednak pewności takiej nie ma.

Aleksandra Motławska

Maciej Czapiewski

Kluczowy Biegły Rewident
przeprowadzający badanie
w imieniu HLB M2 Audyt Spółka
z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
wpisany na listę biegłych rewidentów pod
numerem 10844

Prezes Zarządu Komplementariusza
HLB M2 Audyt Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością Sp. k.
Podmiot uprawniony do badania
sprawozdań finansowych, wpisany na listę
podmiotów uprawnionych do badania pod
numerem 3697

Warszawa, dnia 13 sierpnia 2013 roku