

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁKI

POLNORD SPÓŁKA AKCYJNA

z siedzibą w Gdańsku

**DOTYCZĄCE WKŁADU NIEPIENIĘŻNEGO WNOSZONEGO NA
POKRYCIE PODWYŻSZONEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO**

(„Sprawozdanie”)

z dnia 27 lipca 2007 r.

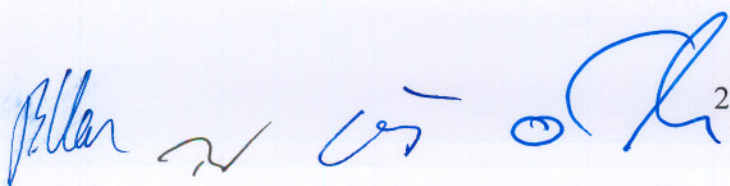
 1

W związku z zamiarem podjęcia przez Zarząd POLNORD S.A., na podstawie upoważnienia zawartego w § 6¹ Statutu, uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 9.686.108,00 zł (słownie: dziewięć milionów sześćset osiemdziesiąt sześć tysięcy sto osiem złotych), poprzez emisję akcji obejmowanych za wkład niepieniężny, działając na podstawie art. 311 §1 w zw. z art. 431 §7 w zw. z art. 453 §1 Kodeksu spółek handlowych („KSH”), Zarząd Spółki sporządził następujące sprawozdanie:

I. Przedmiot wkładu niepieniężnego:

Akcje Spółki zostaną pokryte wkładem niepieniężnym, na który składają się:

1. **150 (słownie: sto pięćdziesiąt) udziałów o wartości nominalnej 50 złotych, o łącznej wartości nominalnej 7.500,00 zł (słownie: siedem tysięcy pięćset złotych), w Robyg Wilanów II Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, przy ul. Świętokrzyskiej 18, 00-052 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego po nr KRS 0000246514, REGON 140315790, o kapitale zakładowym 50.000,00 PLN, dających prawo do 15% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Na powyższych udziałach zostały ustanowione następujące zastawy rejestrowe:
 - a) zastaw rejestrowy ustanowiony przez Prokom Investments S.A. z siedzibą w Gdyni (jako zastawcę) na rzecz Banku Millenium S.A. z siedzibą w Warszawie (jako zastawnika) na 150 udziałach posiadanych przez Prokom Investments S.A. w Robyg Wilanów II Sp. z o.o. celem zabezpieczenia kredytu w wysokości 1.548.800 zł (słownie: jeden milion pięćset czterdzieści osiem tysięcy osiemset złotych), udzielonego przez Bank Millenium S.A. spółce Robyg Wilanów II Sp. z o.o. na podstawie *Umowy o kredyt krótkoterminowy* z dnia 24 maja 2006 r. Kredyt został udzielony na okres od 24.05.2006 r. do 31.12.2010 r. *Umowa ustanowienia zastawu rejestrowego na udziałach w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością* z dnia 24 maja 2006 r., na podstawie której ustanowiony został zastaw rejestrowy na powyższych udziałach w Robyg Wilanów II Sp. z o.o. nie zawiera zastrzeżenia, przez które zastawca zobowiązuje się względem zastawnika, że przed wygaśnięciem zastawu rejestrowego nie dokona zbycia lub obciążenia przedmiotu zastawu.
 - b) zastaw rejestrowy ustanowiony przez Prokom Investments S.A. z siedzibą w Gdyni (jako zastawcę) na rzecz Banku Millenium S.A. z siedzibą w Warszawie (jako zastawnika) na 150 udziałach posiadanych przez Prokom Investments S.A. w Robyg Wilanów II Sp. z o.o. celem zabezpieczenia kredytu w wysokości 7.040.000 zł (słownie: siedem milionów czterdzieści tysięcy złotych), udzielonego przez Bank Millenium S.A. spółce Robyg Wilanów II Sp. z o.o. na podstawie *Umowy o kredyt inwestycyjny w PLN* z dnia 24 maja 2006 r. Kredyt został udzielony na okres od 24.05.2006 r. do 31.12.2010 r. *Umowa ustanowienia zastawu rejestrowego na udziałach w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością* z dnia 24 maja 2006 r., na podstawie której ustanowiony został zastaw rejestrowy na powyższych udziałach w Robyg Wilanów II Sp. z o.o. nie zawiera zastrzeżenia, przez które zastawca zobowiązuje się względem zastawnika, że przed wygaśnięciem zastawu rejestrowego nie dokona zbycia lub obciążenia przedmiotu zastawu.

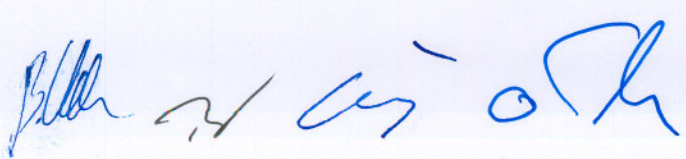


2

- c) zastaw rejestrowy ustanowiony przez Prokom Investments S.A. z siedzibą w Gdyni (jako zastawcę) na rzecz Banku Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie (jako zastawnika) na 150 udziałach posiadanych przez Prokom Investments S.A. w Robyg Wilanów II Sp. z o.o. celem zabezpieczenia kredytu w wysokości 19.440.000 zł (słownie: dziewiętnaście milionów czterysta czterdzieści tysięcy złotych), udzielonego przez Bank Millennium S.A. spółce Robyg Wilanów II Sp. z o.o. na podstawie *Umowy o kredyt inwestycyjny w PLN* z dnia 18 sierpnia 2006 r. Kredyt został udzielony na okres od 18.08.2006 r. do 31.12.2010 r. *Umowa ustanowienia zastawu rejestrowego na udziałach w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością* z dnia 29 września 2006 r., na podstawie której ustanowiony został zastaw rejestrowy na powyższych udziałach w Robyg Wilanów II Sp. z o.o. nie zawiera zastrzeżenia, przez które zastawca zobowiązuje się względem zastawnika, że przed wygaśnięciem zastawu rejestrowego nie dokona zbycia lub obciążenia przedmiotu zastawu.

Poza opisanymi wyżej w lit. a) – c) zastawami rejestrowymi, powyższe udziały w Robyg Wilanów II Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie Sp. z o.o. są wolne od obciążeń.

2. **200 (słownie: dwieście) udziałów po 50 złotych każdy o łącznej wartości 10.000,00 PLN w Robyg Morena Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, przy ul. Świętokrzyskiej 18, 00-052 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000252484, REGON 140441069, o kapitale zakładowym 50.000,00 PLN, dających prawo do 20% głosów na Zgromadzeniu Wspólników, która to spółka prowadzi inwestycję mieszkaniową w Gdańsku, Dzielnicy Morena. Powyższe udziały są wolne od obciążeń;
3. **1000 (słownie: jeden tysiąc) udziałów po 100 złotych każdy o łącznej wartości 100.000,00 PLN w Prokom - Projekt Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, przy ul. Świętokrzyskiej 18, 00-052 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000245714, REGON 140344395, o kapitale zakładowym 50.000,00 PLN, dających prawo do 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników, która to spółka prowadzi inwestycję mieszkaniową w Warszawie, Dzielnicy Wilanów pod nazwą „Królewskie Przedmieście” przy ul. Królowej Marysieńki BIS i Sobieskiego BIS, na nieruchomościach stanowiących działki gruntu nr 2/24 i nr 2/25 o łącznej powierzchni 30.651 m². Inwestycja zostanie zakończona w 2009 roku, jej wartość wynosi około 30 mln złotych, a łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych i usługowych objętych powyższym przedsięwzięciem wynosi ponad 33,7 tys. metrów kwadratowych.
4. **Prawo użytkowania wieczystego działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi 2/19, 2/31, 2/32, 2/35, 2/40, z obrębu 1-10-37, o łącznym obszarze 601.541 m² (sześćset jeden tysięcy pięćset czterdzieści jeden metrów kwadratowych) wchodzących w skład nieruchomości położonej w Warszawie, w dzielnicy Warszawa**



Wilanów przy ulicy Klimczaka i Przyczółkowej, oddanej w użytkowanie wieczyste do dnia 27 września 2089 roku. Zgodnie z odpisem z dnia 28.06.2007 r. z księgi wieczystej prowadzonej dla opisywanej nieruchomości, obejmuje ona następujące działki gruntu: 2/19, 2/27, 2/28, 2/29 i 2/30 o łącznym obszarze 677.458 m² (sześćset siedemdziesiąt siedem tysięcy czterysta pięćdziesiąt osiem metrów kwadratowych), przy czym zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym po uwzględnieniu dokonanych podziałów ewidencyjnych, na powyższą nieruchomość składają się wyłącznie działki ewidencyjne oznaczone numerami ewidencyjnymi 6, 2/19, 2/31, 2/32, 2/35, 2/38, 2/40, z obrębu 1-10-37, o łącznym obszarze 677.458 m² (sześćset siedemdziesiąt siedem tysięcy czterysta pięćdziesiąt osiem metrów kwadratowych), przy czym działka nr 2/31 o obszarze 217 metrów kwadratowych stanowi drogę publiczną – co wynika z ewidencji gruntów i budynków, lecz co nie zostało do tej pory ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla opisywanej nieruchomości. Nabywając prawo użytkowania wieczystego powyższych działek Spółka stanie się stroną, w miejsce PROKOM Investments S.A. i Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o., przedwstępnej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości z dnia 16 maja 2006 roku, Rep. A 6246/2006 sporządzonej przez notariusza w Warszawie Janusza Rudnickiego, zawartej z Małgorzatą Moniką Guzy oraz Pawłem Aleksandrem Guzy, działającymi jako wspólnicy spółki cywilnej pod nazwą „Akademia Uśmiechu” Przedszkole Niepubliczne Małgorzata i Paweł Guzy s.c. z siedzibą w Warszawie przy ul. Popiełuszki 16, mocą której z działki ewidencyjnej 2/32 zostanie wydzielona działka gruntu o powierzchni około 2000 metrów kwadratowych, oraz przedwstępnej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości z dnia 18 maja 2006 roku, Rep. A 6350/2006 sporządzonej przez notariusza w Warszawie Janusza Rudnickiego z Alicją Węgorzewską – Whiskerd, mocą której z działki ewidencyjnej 2/32 zostanie wydzielona działka gruntu o powierzchni około 2660 metrów kwadratowych.

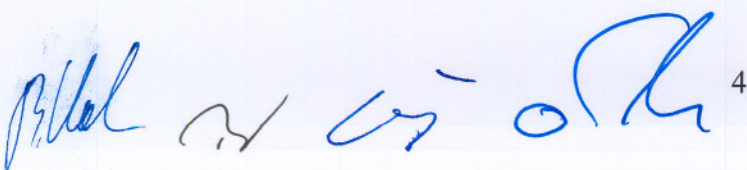
Dla powyższej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr WA2M/00148955/9, przy czym:

a) w dziale II wpisany jest jako właściciel Skarb Państwa - Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa, zaś jako wieczyści użytkownicy w następujących udziałach:

- PROKOM Investments S.A. w Gdyni w udziale wynoszącym 61.150/792.557 części,
- Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. w Gdyni w udziale wynoszącym 731.407/792.557 części.

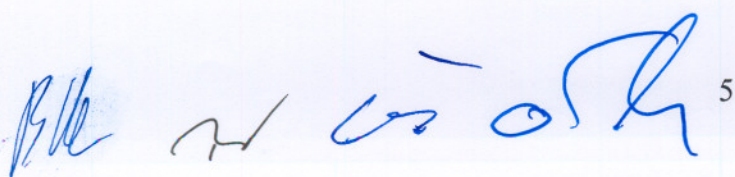
b) w dziale III wpisane są:

- służebność gruntowa na rzecz każdego użytkownika wieczystego działki nr 2/11, objętej KW 296194 polegająca na prawie przejścia i przejazdu oraz przeprowadzenia i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej od ul. Klimczaka przez działkę nr 2/12 do czasu zrealizowania projektowanych na tym obszarze ulic i uregulowania ich stanu prawnego,



4

- roszczenia na rzecz Auchan Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Piasecznie, bliżej określone w § 7 przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży z dnia 18 października 2001 roku, zawartej przed Januszem Rudnickim notariuszem w Warszawie za Rep. A Nr 9056/01, przy czym warunkowa umowa sprzedaży z dnia 18.10.2001 r., stanowiąca podstawę wpisu roszczenia, wygasła w dniu 30.06.2007 r.; opisane roszczenie Auchan Polska Sp. z o.o. zostanie wykreślone po zwrocie zaliczek na rzecz Auchan Polska Sp. z o.o. przez Prokom Investments S.A. i Ryszarda Krauze;
- nieodpłatna służebność gruntowa na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego działki nr 2/17, polegająca na prawie przechodu i przejazdu oraz przeprowadzenia mediów do drogi publicznej - ulic przewidzianych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przez działkę nr 2/26 do czasu zrealizowania dróg publicznych wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- służebność gruntowa na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego działek nr 2/18 oraz nr 2/23 polegająca na prawie przejścia i przejazdu oraz przeprowadzenia mediów przez działkę nr 2/26 na warunkach określonych w umowie przeniesienia prawa użytkowania wieczystego oraz oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z dnia 26 kwietnia 2004 r. zawartej przed asesorem notarialnym Marzeną Dmochowską, zastępcą notariusza w Warszawie Janusza Rudnickiego Rep. A nr 6431/2004 k. 3-18 w KW 430665;
- nieodpłatne prawo użytkowania nieruchomości opisanej w niniejszej księdze na rzecz spółki pod firmą STOEN Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie polegające na prawie wstępu na wchodzącą w skład nieruchomości działkę 2/30 zgodnie z oświadczeniem złożonym w par. 2 umowy ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego za Rep. A 15634/2005 z dnia 30 listopada 2005 roku;
- nieodpłatna służebność gruntowa na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego działek 2/24 i 2/25 opisanych w KW nr WA2M/00441832/2 na warunkach zawartych w umowie przeniesienia prawa użytkowania wieczystego oraz oświadczenia o ustanowieniu hipotek Rep. A 16929/2005 z dnia 21 grudnia 2005 roku;
- roszczenie na rzecz Spółki „Medicover Property and Development” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie na warunkach określonych w przedwstępnej umowie sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości z dnia 10 marca 2006 roku Rep. A 2510/2006 sporządzonej przez notariusza w Warszawie Piotr Sroka;
- roszczenie na rzecz Małgorzaty i Pawła Guzy działających jako wspólnicy spółki cywilnej „Akademia Uśmiechu” Przedszkole Niepubliczne Małgorzata i Paweł Guzy s.c. z siedzibą w Warszawie o treści określonej w przedwstępnej umowie sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości z dnia 16

 5

maja 2006 roku, Rep. A 6246/2006 sporządzonej przez notariusza w Warszawie Janusza Rudnickiego;

- roszczenie na rzecz Alicji Węgorzewskiej -Whiskerd o treści określonej w przedwstępnej umowie sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości z dnia 18 maja 2006 roku, Rep. A 6350/2006 sporządzonej przez notariusza w Warszawie Janusza Rudnickiego.

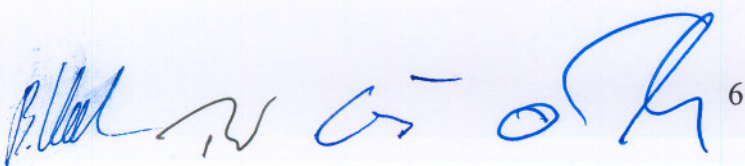
c) W dziale IV księgi wieczystej Kw nr WA2M/00148955/9 wpisane są:

- hipoteka zwykła w kwocie 48.000.000 USD (czterdzieści osiem milionów dolarów amerykańskich) na rzecz BIG Banku Gdańskiego SA III Oddział w Gdańsku tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu w wysokości sześćdziesięciu milionów dolarów amerykańskich udzielonego tejże spółce na działalność gospodarczą oprocentowanego według zmiennej stopy procentowej libor 3m + marża w wysokości jeden całych i dziewięćdziesiąt pięć setnych pkt. procentowego w stosunku rocznym na warunkach określonych w zaświadczeniu tegoż banku z dnia 16 listopada 1998 roku K-135;

przy czym wierzytelność zabezpieczona ww. hipoteką wygasła, zaś wniosek o jej wykreślenie został prawidłowo złożony w dniu 06.07.2007 r.

- hipoteka kaucyjna do kwoty 24.000.000,00 zł (dwadzieścia cztery miliony złotych) z równym prawem pierwszeństwa z hipotekami spod nr 4-9 na rzecz każdego obywatela z tytułu zabezpieczenia roszczeń związanych ze świadczeniami wynikającymi z obligacji imiennych Serii A od numeru od 1 do 200, o wartości nominalnej 100.000,00 zł (sto tysięcy złotych) każda oraz o łącznej wartości nominalnej 20.000.000,00 zł (dwadzieścia milionów złotych), wyemitowanych zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy PROKOM Investments Spółki Akcyjnej z dnia 7 listopada 2003 roku oraz umową organizacji, prowadzenia i obsługi emisji obligacji z dnia 30 grudnia 2003 roku z datą wykupu 30 czerwca 2006 roku, w sposób oraz z oprocentowaniem określonym w § 3 ustęp 2 aktu, w którym znajduje się oświadczenie o ustanowieniu hipoteki z 12 stycznia 2004 roku;

- hipoteka kaucyjna do kwoty 24.000.000,00 zł (dwadzieścia cztery miliony złotych) z równym prawem pierwszeństwa z hipotekami spod nr 3 oraz nr 5-9 na rzecz każdego obywatela z tytułu zabezpieczenia roszczeń związanych ze świadczeniami wynikającymi z obligacji imiennych Serii B od numeru od 1 do 200, o wartości nominalnej 100.000,00 zł (sto tysięcy złotych) każda oraz o łącznej wartości nominalnej 20.000.000,00 zł (dwadzieścia milionów złotych), wyemitowanych zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy PROKOM Investments Spółki Akcyjnej z dnia 7 listopada 2003 roku oraz umową organizacji, prowadzenia i obsługi emisji obligacji z dnia 30



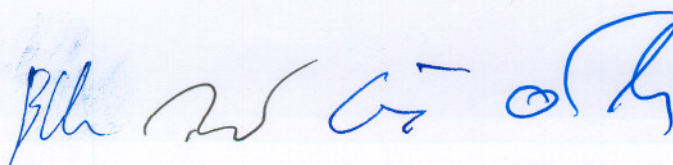
grudnia 2003 roku z datą wykupu 30 grudnia 2006 r. w sposób oraz z oprocentowaniem określonym w § 3 ustęp 2 aktu, w którym znajduje się oświadczenie o ustanowieniu hipoteki z dnia 12 stycznia 2004 roku;

- hipoteka kaucyjna do kwoty 24.000.000,00 zł (dwadzieścia cztery miliony złotych) z równym prawem pierwszeństwa z hipotekami spod nr 3-4 oraz nr 6-9 na rzecz każdorazowego obligatariusza z tytułu zabezpieczenia roszczeń związanych ze świadczeniami wynikającymi z obligacji imiennych Serii C od numeru od 1 do 200, o wartości nominalnej 100.000,00 zł (sto tysięcy złotych) każda oraz o łącznej wartości nominalnej 20.000.000,00 zł (dwadzieścia milionów złotych), wyemitowanych zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy PROKOM Investments Spółki Akcyjnej z dnia 7 listopada 2003 roku oraz umową organizacji, prowadzenia i obsługi emisji obligacji z dnia 30 grudnia 2003 roku z datą wykupu 30 czerwca 2007 r. w sposób oraz z oprocentowaniem określonym w § 3 ustęp 2 aktu, w którym znajduje się oświadczenie o ustanowieniu hipoteki z dnia 12 stycznia 2004 roku;

- hipoteka kaucyjna do kwoty 24.000.000,00 zł (dwadzieścia cztery miliony złotych) z równym prawem pierwszeństwa z hipotekami spod nr 3-5 oraz 7-9 na rzecz każdorazowego obligatariusza z tytułu zabezpieczenia roszczeń związanych ze świadczeniami wynikającymi z obligacji imiennych Serii D od numeru od 1 do 200, o wartości nominalnej 100.000,00 zł (sto tysięcy złotych) każda oraz o łącznej wartości nominalnej 20.000.000,00 zł (dwadzieścia milionów złotych), wyemitowanych zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy PROKOM Investments Spółki Akcyjnej z dnia 7 listopada 2003 roku oraz umową organizacji, prowadzenia i obsługi emisji obligacji z dnia 30 grudnia 2003 roku, z datą wykupu 30 grudnia 2007 r. w sposób oraz z oprocentowaniem określonym w § 3 ustęp 2 aktu, w którym znajduje się oświadczenie o ustanowieniu hipoteki z dnia 12 stycznia 2004 roku;

- hipoteka kaucyjna do kwoty 24.000.000,00 zł (dwadzieścia cztery miliony złotych) z równym prawem pierwszeństwa z hipotekami spod nr 3-6 oraz 8-9 na rzecz każdorazowego obligatariusza z tytułu zabezpieczenia roszczeń związanych ze świadczeniami wynikającymi z obligacji imiennych Serii E od numeru od 1 do 200, o wartości nominalnej 100.000,00 zł (sto tysięcy złotych) każda oraz o łącznej wartości nominalnej 20.000.000,00 zł (dwadzieścia milionów złotych), wyemitowanych zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy PROKOM Investments Spółki Akcyjnej z dnia 7 listopada 2003 roku oraz umową organizacji, prowadzenia i obsługi emisji obligacji z dnia 30 grudnia 2003 roku z datą wykupu 30 czerwca 2008 r. w sposób oraz z oprocentowaniem określonym w § 3 ustęp 2 aktu, w którym znajduje się oświadczenie o ustanowieniu hipoteki z dnia 12 stycznia 2004 roku;

- hipoteka kaucyjna do kwoty 36.000.000,00 (trzydzieści sześć milionów) złotych z równym prawem pierwszeństwa z hipotekami spod nr 3-7 oraz 9 na rzecz każdorazowego obligatariusza z tytułu zabezpieczenia roszczeń

 7

związanych ze świadczeniami wynikającymi z obligacji imiennych Serii F od numeru od 1 do 300, o wartości nominalnej 100.000,00 zł (sto tysięcy złotych) każda oraz o łącznej wartości nominalnej 30.000.000,00 zł (trzydzieści milionów złotych), wyemitowanych zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy PROKOM Investments Spółki Akcyjnej z dnia 7 listopada 2003 roku oraz umową organizacji, prowadzenia i obsługi emisji obligacji z dnia 30 grudnia 2003 roku z datą wykupu 30 grudnia 2008 roku w sposób oraz z oprocentowaniem określonym w § 3 ustęp 2 aktu, w którym znajduje się oświadczenie o ustanowieniu hipoteki z dnia 12 stycznia 2004 roku;

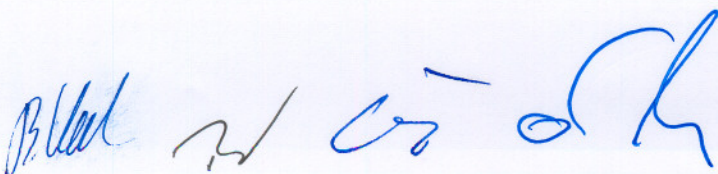
- hipoteka kaucyjna do kwoty 36.000.000,00 zł (trzydzieści sześć milionów złotych) z równym prawem pierwszeństwa z hipotekami spod nr 3-8 na rzecz każdego z obligatariuszy z tytułu zabezpieczenia roszczeń związanych ze świadczeniami wynikającymi z obligacji imiennych Serii G od numeru od 1 do 300, o wartości nominalnej 100.000,00 zł (sto tysięcy złotych) każda oraz o łącznej wartości nominalnej 30.000.000,00 zł (trzydzieści milionów złotych), wyemitowanych zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy PROKOM Investments Spółki Akcyjnej z dnia 7 listopada 2003 roku oraz umową organizacji, prowadzenia i obsługi emisji obligacji z dnia 30 grudnia 2003 roku z datą wykupu 30 czerwca 2009 r. w sposób oraz z oprocentowaniem określonym w § 3 ustęp 2 aktu, w którym znajduje się oświadczenie o ustanowieniu hipoteki z dnia 12 stycznia 2004 roku,

- hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 17.177.6000,00 złotych na rzecz Banku Millennium S.A. tytułem zabezpieczenia kredytu inwestycyjnego na mocy umowy o kredyt inwestycyjny w PLN nr 74110012 z dnia 25 maja 2006 roku oraz kredytu krótkoterminowego na mocy umowy o kredyt krótkoterminowy w PLN nr 74109753 z dnia 24 maja 2006 roku, przy czym zaszyły przesłanki do wykreślenia ww. hipoteki, a obecny użytkownik wieczysty oczekuje na zgodę Banku na wykreślenie hipoteki.

d) W dziale I – O księgi wieczystej Kw nr WA2M/00148955/9 zarejestrowane są następujące wnioski, dotyczące ujawnienia dokonanego podziału geodezyjnego:

- Dz. Kw./WA2M/6700/07/1 z 22 lutego 2007 roku,
- Dz. Kw./WA2M/3773/07/01 z 25 stycznia 2007 roku,
- Dz. Kw./WA2M/3774/07/01 z 25 stycznia 2007 roku;

Księga wieczysta Kw nr WA2M/00148955/9 nie zawiera żadnych innych wzmianek o wnioskach.



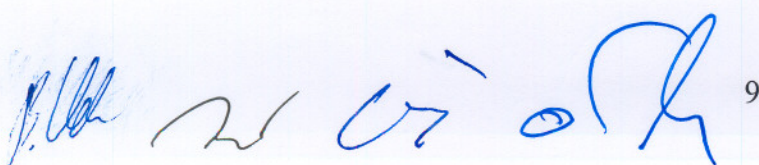
8

5. **Prawo użytkowania wieczystego działek gruntu oznaczonych nr 7/29 o obszarze 35 641 m² i 7/30 o obszarze 11 840 m² wchodzących w skład nieruchomości położonej w Warszawie, Dzielnicy Warszawa Wilanów przy ul. Klimczoka, oddanej w użytkowanie wieczyste do dnia 27 września 2089 roku. Zgodnie z odpisem z księgi wieczystej prowadzonej dla opisywanej nieruchomości z dnia 04.07.2007 r., na powyższą nieruchomość składa się działka o numerze ewidencyjnym 7/19 z obrębu 1-1-26, przy czym zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym po uwzględnieniu dokonanych rozporządzeń prawami użytkowania wieczystego nieruchomości oraz po uwzględnieniu dokonanych podziałów ewidencyjnych, na powyższą nieruchomość składają się wyłącznie opisane działki ewidencyjne nr 7/29 i nr 7/30, przy czym działka nr 7/30 stanowi drogę publiczną – co wynika z ewidencji gruntów i budynków, lecz co nie zostało do tej pory ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla opisywanej nieruchomości.**

Dla powyższej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr WA2M/00373570, przy czym:

- a) w dziale II księgi wieczystej Kw nr WA2M/00373570 wpisany jest jako właściciel Skarb Państwa, zaś jako użytkownik wieczysty wpisana jest spółka pod firmą Prokom Investments S.A. z siedzibą w Gdyni
- b) w dziale III księgi wieczystej Kw nr WA2M/00373570 wpisane są:
- nieodpłatna służebność gruntowa na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego działki nr 7/2 (KW 280538) polegająca na prawie przechodu i przejazdu oraz przeprowadzenia i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej przez działkę 7/3 – na podstawie umowy darowizny z dnia 27 stycznia 2001 roku;
 - nieodpłatna służebność gruntowa, do czasu zrealizowania dróg publicznych wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego działki nr 7/7 objętej KW 398425, polegająca na prawie przechodu i przejazdu oraz przeprowadzeniu mediów do drogi publicznej przy ulicy Klimczaka przez całą działkę nr ewidencyjny 7/19;
 - prawo użytkowania na rzecz STOEN S.A. z siedzibą w Warszawie na warunkach określonych w par. 2 umowy ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego z dnia 21 maja 2004 roku oraz punktu 2 aneksu do umowy z dnia 2 maja 2004 uzupełniono wpis użytkowania, zgodnie z treścią punktu 3 umowy za Rep. A Nr 13019/2005 sporządzonej przez Janusza Rudnickiego notariusza w Warszawie.
- c) dział IV księgi wieczystej Kw nr WA2M/00373570 wolny od wpisów.

Księga wieczysta Kw nr WA2M/00373570 nie zawiera żadnych wzmianek o wnioskach.



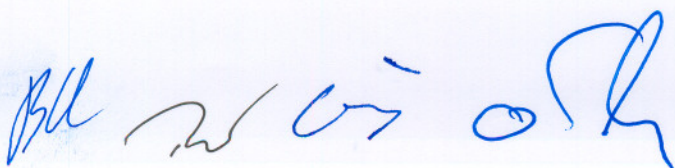
9

6. **Prawo użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej nr 2/33 o obszarze 13 129 m² wchodzącej w skład nieruchomości położonej w Warszawie, w dzielnicy Wilanów przy ulicy Przyczółkowej**, oddanej w użytkowanie wieczyste do dnia 27 września 2089 roku. Zgodnie z odpisem z księgi wieczystej prowadzonej dla opisywanej nieruchomości z dnia 04.07.2007 r., na powyższą nieruchomość składa się działka o numerze ewidencyjnym 2/13 o powierzchni 15.000 (piętnaście tysięcy) metrów kwadratowych, przy czym Zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym po uwzględnieniu dokonanych podziałów ewidencyjnych, na powyższą nieruchomość składają się wyłącznie działki ewidencyjne nr 2/33 o obszarze 13.129 metrów kwadratowych i nr 2/34 o obszarze 1.871 metrów kwadratowych, przy czym działka nr 2/34 jest objęta umową przedwstępną zawartą z „Medicover Property and Development” Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres 02-366 Warszawa, ulica Bitwy Warszawskiej 1920 roku nr 18, REGON 140459595), wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 251139, co nie zostało do tej pory ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla opisywanej nieruchomości.

Dla powyższej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr WA2M/00321049/2, przy czym:

- a) w dziale II księgi wieczystej Kw nr WA2M/00321049/2 wpisany jest jako właściciel Skarb Państwa, zaś jako użytkownik wieczysty wpisana jest spółka pod firmą Prokom Investments S.A. z siedzibą w Gdyni;
- b) w dziale III księgi wieczystej Kw nr WA2M/00321049/2 wpisane są:
 - służebność gruntowa na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego działki nr 2/11, objętej księgą wieczystą Kw nr 296194, polegająca na prawie przejścia i przejazdu oraz przeprowadzenia i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej od ulicy Klimczaka przez działkę nr 2/12 do czasu zrealizowania projektowanych na tym obszarze ulic i uregulowania ich stanu prawnego; przy czym użytkownik wieczysty dysponuje zgodą uprawnionego (Archidiecezja Warszawska), złożoną w przepisanej formie, na wykreślenie ww. służebności.
 - roszczenie na rzecz „Medicover Property and Development” Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie na warunkach określonych w umowie przedwstępnej sprzedaży za Rep. A 2510/2006;
- c) dział IV księgi wieczystej Kw nr WA2M/00321049/2 jest wolny od wpisów.

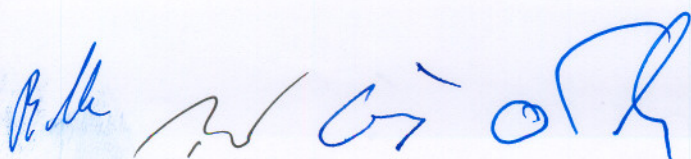
Księga wieczysta Kw nr WA2M/00321049/2 nie zawiera żadnych wzmianek o wnioskach.



7. **Prawo użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej nr 7/11 z obrębu 1-10-26 o powierzchni 112 867,00 (sto dwanaście tysięcy osiemset sześćdziesiąt siedem) metrów kwadratowych wchodzącej w skład nieruchomości położonej w Warszawie, w dzielnicy Wilanów przy ulicy Klimczaka, oddanej w użytkowanie wieczyste do dnia 27 września 2089 roku. Zgodnie z odpisem z księgi wieczystej prowadzonej dla opisywanej nieruchomości z dnia 04.07.2007 r., na powyższą nieruchomość składa się wyłącznie działka o numerze ewidencyjnym 7/11 z obrębu 1-10-26 o powierzchni 112 867,00 (sto dwanaście tysięcy osiemset sześćdziesiąt siedem) metrów kwadratowych.**

Dla powyższej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr WA2M/00373569/2, przy czym:

- a) W dziale III księgi wieczystej Kw nr WA2M/00373569/2 wpisany jest jako właściciel Skarb Państwa, zaś jako użytkownik wieczysty wpisana jest spółka pod firmą Prokom Investments S.A. z siedzibą w Gdyni;
- b) W dziale III księgi wieczystej Kw nr WA2M/00373569/2 wpisane jest roszczenie na rzecz Auchan Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Piasecznie, bliżej określone w §7 powołanej przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży z dnia 18 października 2001 roku, zawartej przed Januszem Rudnickim notariuszem w Warszawie za Rep. A Nr 9056/01, przy czym roszczenia spółki Auchan Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Piasecznie przewidziane w przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży z dnia 18 października 2001 roku, zawartej przed Januszem Rudnickim notariuszem w Warszawie za Rep. A Nr 9056/01, o których mowa w § 2 ust. 3 lit. a) Umowy Inwestycyjnej z dnia 27 marca 2007 r., i stanowiące podstawę dokonania ww. wpisu, wygasły w dniu 30 czerwca 2007 r.
- c) W dziale IV księgi wieczystej Kw nr WA2M/00373569/2 wpisane są:
 - hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 10.000.000,00 (dziesięć milionów złotych) zabezpieczająca przyszłą wierzytelność zwrotu zaliczki, wynikającą z przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży z dnia 18.10.2001 roku, Rep. A nr 9056/2001, zmienionej aneksami do tej umowy, wskazanymi w par. 2 oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z dnia 30.06.2005 r. Rep. A nr 8271/2005, zgodnie z treścią par. 3 tegoż oświadczenia;
 - hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 7.015.200,00 (siedem milionów piętnaście tysięcy dwieście dolarów amerykańskich) zabezpieczająca przyszłą wierzytelność zwrotu zaliczki, wynikającą z oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z dnia 22.10.2001 r. Rep. A nr 9205/2001 – wpisano po przeniesieniu z KW 148956 z urzędu jako hipotekę łączną,przy czym ww. hipoteki wygasły w związku ze spłatą wierzytelności pieniężnych zabezpieczonych tymi hipotekami, a Prokom Investments S.A. i Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. oczekują obecnie na oświadczenie Auchan



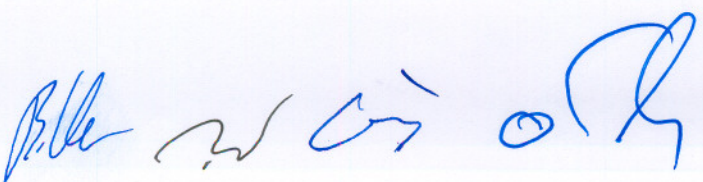
Polska Sp. z o.o. o potwierdzeniu wygaśnięcia zabezpieczonych wierzytelności
i o wyrażeniu zgody na wykreślenie tych hipotek;

Księga wieczysta Kw nr WA2M/00373569/2 nie zawiera żadnych wzmianek o wnioskach.

8. **Prawo użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej nr 4/33, 4/34, 4/36 i 2/1 o łącznym obszarze 121.461 (sto dwadzieścia jeden tysięcy czterysta sześćdziesiąt jeden) metrów kwadratowych wchodzących w skład nieruchomości położonej w Warszawie, w dzielnicy Wilanów przy ulicy Klimczaka i Alei Wilanowskiej, oddanej w użytkowanie wieczyste do dnia 27 września 2089 roku. Zgodnie z odpisem z księgi wieczystej prowadzonej dla opisywanej nieruchomości z dnia 28.06.2007 r., na powyższą nieruchomość składa się działka o numerze ewidencyjnym 2/1 z obrębu 229, działka o numerze ewidencyjnym 4/32 z obrębu 1-10-26 o łącznej powierzchni 122 051,00 (sto dwadzieścia dwa tysiące pięćdziesiąt jeden) metrów kwadratowych, przy czym zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym po uwzględnieniu dokonanych podziałów ewidencyjnych, na powyższą nieruchomość składają się wyłącznie działki ewidencyjne nr 4/33, 4/34, 4/35, 4/36 i 2/1 o łącznym obszarze 122 051 metrów kwadratowych, przy czym działka nr 4/34 o łącznym obszarze 13154 metrów kwadratowych stanowi drogę publiczną, a działka 4/35 o obszarze 590 metrów kwadratowych jest objęta umową przedwstępną zawartą z ROBYG DEVELOPMENT Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie, przy ul. Świętokrzyskiej 18, 00-052 Warszawa, zarejestrowaną w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy pod numerem KRS 15661 – co wynika z Ewidencji gruntów i budynków, lecz co nie zostało do tej pory ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla opisywanej nieruchomości.**

Dla powyższej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr WA2M/00148957/3, przy czym:

- a) W dziale III księgi wieczystej Kw nr WA2M/00373569/2 wpisany jest jako właściciel Skarb Państwa, zaś jako użytkownik wieczysty wpisana jest spółka pod firmą Prokom Investments S.A. z siedzibą w Gdyni;
- b) W dziale III księgi wieczystej Kw nr WA2M/00148957/3 wpisane są:
 - nieodpłatna służebność gruntowa przejścia, przejazdu przez działkę nr 4/11 (cztery przez jedenaście) w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej ulicy Klimczaka na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego działek nr 4/6 (cztery przez sześć) i nr 4/10 (cztery przez dziesięć) opisanych w Kw nr 333928 (trzysta trzydzieści trzy tysiące dziewięćset dwadzieścia osiem), działki nr 4/7 (cztery przez siedem) opisanej w Kw nr 333929 (trzysta trzydzieści trzy tysiące dziewięćset dwadzieścia dziewięć) i działki nr 4/8 (cztery przez osiem) opisanej w Kw nr 333930 (trzysta trzydzieści trzy tysiące dziewięćset trzydzieści) - na



podstawie umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego z dnia 28 lutego 2002 roku,

- służebność gruntowa przejścia i przejazdu na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego lub właściciela działki nr 4/9 opisanej w kw. 373571 o treści określonej w par. 13 umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości z dnia 17 września 2003 roku zawartej przed Januszem Rudnickim notariuszem w Warszawie za Rep. A nr 13264/02;

- nieodpłatna służebność gruntowa przejścia i przejazdu przez działkę 4/24 na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego działki gruntu 4/5 opisanej w KW 373536, polegająca na przeprowadzeniu mediów drogi publicznej ul. Klimczaka,

- służebność gruntowa przejścia i przejazdu przez działkę nr 4/24 opisana w niniejszej księdze wieczystej na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego lub właściciela działki 4/21 opisanej w księdze wieczystej 410815 zgodnie z treścią umowy przenoszącej użytkowanie wieczyste z dnia 15 maja 2003 roku zawartej przed notariuszem w Warszawie Januszem Rudnickim za Rep. A 6098/2003. Wpisano dnia 15 grudnia 2003 roku,

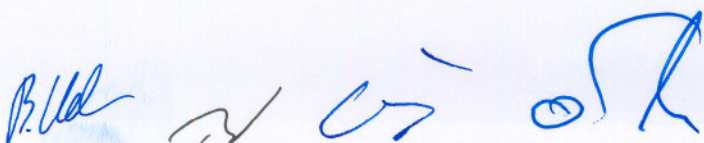
- służebność gruntowa na rzecz każdorazowych właścicieli działek nr ewidencyjny 4/22 opisanej w Kw nr 430665, 4/23 opisanej w Kw nr 430666 polegająca na prawie przechodu, przejazdu i przeprowadzeniu mediów, przez działkę oznaczoną nr ewid. 4/24 opisaną w niniejszej księdze wieczystej, na warunkach określonych w umowie przeniesienia prawa użytkowania wieczystego oraz oświadczenia ustanowieniu hipoteki z dnia 26 kwietnia 2004 roku zawartej przed asesorem notarialną Marzeną Dmochowską zastępcą notariusza w Warszawie Janusza Rudnickiego, Za rep. A 6431/2004;

- prawo użytkowania wieczystego nieruchomości na rzecz STOEN S.A. z siedzibą w Warszawie polegające na warunkach szczegółowo opisanych w par. 2 umowy ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego z dnia 21 maja 2004 roku zawartej przed notariuszem w Warszawie Januszem Rudnickim, za Rep. A nr 10618/2004,

- służebność przechodu i przejazdu na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości działki nr 55 opisanej w KW 95154, działki nr 53 i 54 opisanej w KW 138549, działki 47/9 opisanej w KW 172213 wynikająca z par. 5 porozumienia oraz umowy ustanowienia służebności i użytkowania z dnia 10 października 2002 roku;

- służebność przechodu i przejazdu na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości działki nr 51 opisanej w KW 332529, działki nr 45 opisanej w Kw 172224, działki nr 49 opisanej w KW 327286 wynikająca z par. 5 porozumienia oraz umowy ustanowienia służebności z dnia 10 października 2002 roku;

- służebność przechodu i przejazdu na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 51 opisanej w KW 332529, działki nr 45 opisanej w Kw 172224, działki nr 49



opisanej w KW 327286 wynikająca z par. 5 porozumienia oraz umowy ustanowienia służebności z dnia 10 października 2002 roku,

- służebność przejazdu i przechodu przez teren nieruchomości objętej tą księgą wieczystą na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości objętej WA2M/00432111/9 na zasadach określających korzystanie z drogi publicznej, to znaczy przez każdą osobę i pojazd, zgodnie z przeznaczeniem drogi określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przy czym w odniesieniu do części nieruchomości opisanej w ust. 2 pkt b w akcie notarialnym porozumienia oraz umowy o ustanowienie służebności i użytkowania z dnia 10 października 2002 roku sporządzonej przez Danutę Kosim – Kruszewską notariusza w Warszawie za rep. A 14503/2002; służebność przejazdu i przechodu ograniczona jest dla pojazdów o dopuszczalnej masie całkowitej nie przekraczającej 3,5 tony; wykonywanie służebności jest zgodne z par. 5 pkt 2a porozumienia oraz umowy o ustanowieniu służebności i użytkowania z dnia 10 października 2002 roku sporządzonego przez Danutę Kosim – Kruszewską notariusza w Warszawie za rep. A 14503/2002;

- służebność przejazdu i przechodu przez teren nieruchomości objętej tą księgą wieczystą na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości objętej WA2M/00432263/9 na zasadach określających korzystanie z drogi publicznej, to znaczy przez każdą osobę i pojazd, zgodnie z przeznaczeniem drogi określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przy czym w odniesieniu do części nieruchomości opisanej w ust. 2 pkt b aktu notarialnego porozumienia oraz umowy o ustanowienie służebności i użytkowania z dnia 10 października 2002 roku sporządzonego przez Danutę Kosim – Kruszewską notariusza w Warszawie za rep. A 14503/2002; służebność przejazdu i przechodu ograniczona jest dla pojazdów o dopuszczalnej masie całkowitej nie przekraczającej 3,5 tony; wykonywanie służebności jest zgodne z par. 5 pkt 2a porozumienia oraz umowy o ustanowieniu służebności i użytkowania z dnia 10 października 2002 roku sporządzonego przez Danutę Kosim – Kruszewską notariusza w Warszawie za rep. A 14503/2002,

-służebność przejazdu i przechodu przez teren nieruchomości objętej tą księgą wieczystą na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości objętej WA2M/00327286/7 na zasadach określających korzystanie z drogi publicznej, to znaczy przez każdą osobę i pojazd, zgodnie z przeznaczeniem drogi określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przy czym w odniesieniu do części nieruchomości opisanej w ust. 2 pkt b aktu notarialnego porozumienia oraz umowy o ustanowienie służebności i użytkowania z dnia 10 października 2002 roku sporządzonego przez Danutę Kosim – Kruszewską notariusza w Warszawie za rep. A 14503/2002; służebność przejazdu i przechodu ograniczona jest dla pojazdów o dopuszczalnej masie całkowitej nie przekraczającej 3,5 tony; wykonywanie służebności jest zgodne z par. 5 pkt 2a porozumienia oraz umowy o ustanowieniu służebności i użytkowania z dnia 10 października 2002 roku

sporządzonego przez Danutę Kosim – Kruszewską notariusza w Warszawie za rep. A 14503/2002,

d) W dziale III księgi wieczystej Kw nr WA2M/00148957/3 wpisane są:

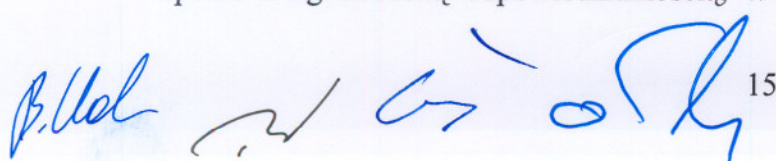
- hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 189.240.000,00 zł (sto osiemdziesiąt dziewięć milionów dwieście czterdzieści tysięcy złotych) na rzecz Banku BPH SA z siedzibą w Krakowie na zabezpieczenie spłaty kredytu wraz z odsetkami i innymi należnościami wynikającymi z umowy kredytu, który to kredyt podlega spłacie do dnia 31 grudnia 2009 roku; wskazany wpis hipoteki zawiera adnotację, że w/w hipoteka będzie miała równe pierwszeństwo z hipoteką łączną kaucyjną do kwoty 24.000.000,00 zł (dwadzieścia cztery miliony złotych), ustanowioną aktem notarialnym za Rep. A nr 4470/2006,
- hipoteka umowna łączna do kwoty 24.000.000,00 zł na rzecz Banku BPH SA z siedzibą w Krakowie na zabezpieczenie spłaty kredytu wraz z odsetkami i innymi należnościami wynikającymi z umowy kredytu, który to kredyt podlega spłacie do dnia 31 grudnia 2009 roku z równym prawem pierwszeństwa z łączną hipoteką kaucyjną do kwoty 189.240.000,00 zł (sto osiemdziesiąt dziewięć milionów dwieście czterdzieści tysięcy złotych);

Ponadto opisywana księga wieczysta zawiera wzmiankę o wniosku z dnia 23 marca 2007 roku za dz. Kw WA2M/100026/07 o wykreśleniu łącznych hipotek kaucyjnych ujawnionych w tej księdze na rzecz Banku BPH SA z siedzibą w Krakowie.

Opisywana księga wieczysta nie zawiera żadnych innych wzmianek o wnioskach.

II. Liczba i rodzaj akcji wydawanych w zamian za wkład niepieniężny

W zamian za wkład niepieniężny opisany w punkcie I niniejszego Sprawozdania Spółka wyda łącznie do 4 843 054 (słownie: cztery miliony osiemset czterdzieści trzy tysiące pięćdziesiąt cztery) akcji zwykłych na okaziciela. W tym celu Spółka wyemituje powyższą liczbę akcji w dwóch emisjach. Pierwsza emisja w liczbie 850 077 (słownie: osiemset pięćdziesiąt tysięcy siedemdziesiąt siedem) akcji zwykłych na okaziciela serii I będzie kierowana do PROKOM Investments Spółki Akcyjnej z siedzibą w Gdyni i zostanie pokryta przez tę spółkę wkładem niepieniężnym w postaci prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, na którą składa się działka ewidencyjna oznaczona nr 7/11 z obrębu 1-10-26 o powierzchni 112 867,00 (sto dwanaście tysięcy osiemset sześćdziesiąt siedem) metrów kwadratowych, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą Kw nr WA2M/00373569/2. Na drugą emisję będzie się składać 3 992 977 (słownie: trzy miliony dziewięćset dziewięćdziesiąt dwa tysiące dziewięćset siedemdziesiąt siedem) akcji zwykłych na okaziciela serii J. Akcje emisji serii J zostaną zaoferowane spółkom PROKOM Investments Spółce Akcyjnej i Osiedlu Wilanowskiemu Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością, w następujących proporcjach: 3 162 451 akcji



15

obejmie Osiedle Wilanowskie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, a pozostałe 830 526 akcji obejmie PROKOM Investments Spółka Akcyjna („Akcje Aportowe”).

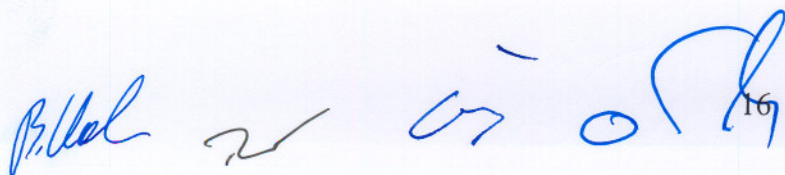
III. Cena emisyjna

Cena emisyjna jednej Akcji Aportowej będzie równa średniej arytmetycznej z notowań akcji Spółki na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie według kursu zamknięcia w systemie notowań ciągłych w okresie trzech ostatnich miesięcy poprzedzających zawarcie przez Spółkę w dniu 27 marca 2007 r. Umowy inwestycyjnej z Prokom Investments S.A. oraz Osiedlem Wilanowskim S.A., czyli będzie wynosić 126,64 złotych. Powyższa cena emisyjna została ustalona pomiędzy Spółką a Prokom Investments S.A. oraz Osiedlem Wilanowskim S.A. w Umowie inwestycyjnej z dnia 27 marca 2007 r., na podstawie której Prokom Investments S.A. oraz Osiedle Wilanowskie S.A. zobowiązały się do wniesienia do Spółki tytułem wkładu niepieniężnego udziałów w spółkach, na które składają się udziały opisane w punkcie I ppkt 1, 2 i 3 niniejszego Sprawozdania oraz praw użytkowania wieczystego, na które składają się między innymi prawa użytkowania wieczystego opisane w punkcie I ppkt 4, 5, 6, 7 oraz 8 niniejszego Sprawozdania.

IV. Określenie wartości wnoszonego wkładu niepieniężnego

Podstawą ustalenia przez Zarząd POLNORD S.A. wartości wnoszonego wkładu niepieniężnego były:

- a) wycena wnoszonych udziałów w Robygu Wilanów II Sp. z o.o. dokonana przez firmę UNICREDIT CA IB POLSKA S.A., na podstawie której wartość wnoszonych udziałów określono w przedziale od 15,8 mln zł do 20,6 mln zł;
- b) wycena wnoszonych udziałów w Robygu Morena Sp. z o.o. dokonana przez firmę UNICREDIT CA IB POLSKA S.A., na podstawie której wartość wnoszonych udziałów określono w przedziale od 0,8 mln zł do 3,7 mln zł;
- c) wycena wnoszonych udziałów w Prokom - Projekt Sp. z o.o. dokonana przez firmę UNICREDIT CA IB POLSKA S.A., na podstawie której wartość wnoszonych udziałów określono w przedziale od 36,5 mln zł do 44,5 mln zł za 100%, zaś 33% udziałów od 19,5 mln zł do 21,5 mln zł
- d) wycena wnoszonego prawa użytkowania wieczystego działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi 2/19, 2/31, 2/32, 2/35 i 2/40, o łącznym obszarze 601.541 m² (sześćset jeden tysięcy pięćset czterdzieści jeden metrów kwadratowych) wchodzących w skład nieruchomości położonej w Warszawie, w dzielnicy Warszawa Wilanów przy ulicy Klimczaka i Przyczółkowej, szczegółowo opisanych w punkcie I ppkt. 4 niniejszego Sprawozdania dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Romana Wadeckiego prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą „Biuro Inwestycji i Wycen Majątkowych AREA BIS” w Warszawie, na podstawie



16

której wartość wnoszonego prawa użytkowania wieczystego określono w przedziale od 450.940.932 zł do 687.561.363 zł;

- e) wycena wnoszonego prawa użytkowania wieczystego działek gruntu oznaczonych nr 7/29 o obszarze 35 641 m² i 7/30 o obszarze 11 840 m² wchodzących w skład nieruchomości położonej w Warszawie, Dzielnicy Warszawa Wilanów przy ul. Klimczaka, szczegółowo opisanego w punkcie I ppkt. 5 niniejszego Sprawozdania dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Romana Wadeckiego prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą „Biuro Inwestycji i Wycen Majątkowych AREA BIS” w Warszawie, na podstawie której wartość wnoszonego prawa użytkowania wieczystego określono w przedziale od 1.495.044,00 zł do 54.270.783 zł;
- f) wycena wnoszonego prawa użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej nr 2/33 o obszarze 13 129 m² wchodzącej w skład nieruchomości położonej w Warszawie, w dzielnicy Wilanów przy ulicy Przyczółkowej, szczegółowo opisanego w punkcie I ppkt. 6 niniejszego Sprawozdania dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Romana Wadeckiego prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą „Biuro Inwestycji i Wycen Majątkowych AREA BIS” w Warszawie, na podstawie której wartość wnoszonego prawa użytkowania wieczystego określono na kwotę 15.006.447,00 złotych;
- g) wycena wnoszonego prawa użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej nr 7/11 o obszarze 112 867,00 m² wchodzącej w skład nieruchomości położonej w Warszawie, w dzielnicy Wilanów przy ulicy Klimczaka, szczegółowo opisanego w punkcie I ppkt. 7 niniejszego Sprawozdania dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Romana Wadeckiego prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą „Biuro Inwestycji i Wycen Majątkowych AREA BIS” w Warszawie, na podstawie której wartość wnoszonego prawa użytkowania wieczystego określono w przedziale od 111.861.981 zł do 129.006.981 zł;
- h) wycena wnoszonego prawa użytkowania wieczystego działek gruntu oznaczonych nr 4/33, 4/34, 4/36 i 2/1 o łącznym obszarze 121.461 (sto dwadzieścia jeden tysięcy czterysta sześćdziesiąt jeden) metrów kwadratowych wchodzących w skład nieruchomości położonej w Warszawie, w dzielnicy Wilanów przy ulicy Klimczaka i Alei Wilanowskiej, szczegółowo opisanego w punkcie I ppkt. 8 niniejszego Sprawozdania dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Romana Wadeckiego prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą „Biuro Inwestycji i Wycen Majątkowych AREA BIS” w Warszawie, na podstawie której wartość wnoszonego prawa użytkowania wieczystego określono w przedziale od 16.431.768 zł do 138.829.923 zł;

UNICREDIT CA IB POLSKA S.A. przeprowadziła wycenę wkładów niepieniężnych wykorzystując w odniesieniu do wyceny udziałów metodę zdyskontowanych przepływów

B. Uka 2 ✓ 17

pieniężnych („Metoda DCF”), zaś w odniesieniu do wyceny praw użytkowania wieczystego nieruchomości rzeczoznawca z Biura Inwestycji i Wycen majątkowych AREA – BIS mgr inż. Roman Wadecki jako podstawę wyceny przyjął wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania poszczególnych nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego.

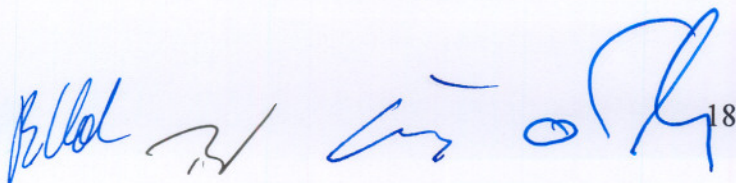
Zarząd POLNORD S.A. przyjął łączną wycenę wkładu niepieniężnego w postaci udziałów w spółkach i praw użytkowania wieczystego, opisanego w niniejszym sprawozdaniu, na poziomie 613.324.400,00 zł (słownie sześćset trzynaście milionów trzysta dwadzieścia cztery tysiące czterysta złotych). Zarząd zwraca jednak uwagę, że przyjętą wycenę uznać należy za bardzo konserwatywną, gdyż w przypadku wnoszonego prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, których łączna powierzchnia wynosi 896 479 m² (słownie: osiemset dziewięćdziesiąt sześć tysięcy czterysta siedemdziesiąt dziewięć) metrów kwadratowych, przyjęto, że powierzchnia, na której Spółka może prowadzić działalność deweloperską, czyli powierzchnia nieruchomości, które mogą być przeznaczone pod zabudowę wynosi 521 204 m² (pięćset dwadzieścia jeden tysięcy dwieście cztery) metry kwadratowe. Pozostała powierzchnia to drogi lub tereny zielone.

Różnica pomiędzy umówioną w Umowie Inwestycyjnej powierzchnią nieruchomości budowlanych, których prawo użytkowania wieczystego miało być przedmiotem wkładu niepieniężnego, czyli powierzchnią 540 000 m², a wynikającą z niniejszego sprawozdania powierzchnią tych nieruchomości wynoszącą 521 204 m², związana jest z nie wniesieniem przez Prokom Investments SA i Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 2/38 o powierzchni 51 765 m², której część jest przedmiotem przedwstępnej umowy sprzedaży z osobą trzecią i jest przedmiotem postępowania administracyjnego o podział geodezyjny, w wyniku którego zostanie wydzielona działka o powierzchni około 20 000 m² i której prawo użytkowania wieczystego będzie wniesione przez Prokom Investments SA i Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. do Polnord S.A. na podstawie oddzielnej prywatnej emisji serii K w liczbie do 180 418 akcji kierowanej łącznie do tych spółek, po uprawomocnieniu się powyższego podziału geodezyjnego.

V. Podmiot wnoszący wkład niepieniężny

Akcje aportowe zostaną objęte i pokryte wkładem niepieniężnym opisanym szczegółowo w punkcie I niniejszego Sprawozdania przez spółkę Prokom Investments S.A. z siedzibą w Gdyni („Prokom”) oraz przez spółkę Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni. Zgodnie z powołaną w punkcie III niniejszego Sprawozdania Umową inwestycyjną z dnia 27 marca 2007 r. wkład niepieniężny zostanie wniesiony w taki sposób, że

- a) Prokom Investments S.A. wniesie wszystkie opisane w punkcie I ppkt 1, 2 oraz 3 niniejszego Sprawozdania udziały w spółkach;
- b) Prokom Investments S.A. wniesie prawa użytkowania wieczystego działek gruntu opisanych w punkcie I ppkt 5-8 i w punkcie IV ppkt g-j niniejszego Sprawozdania;



18

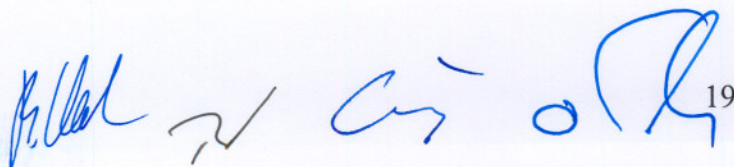
- c) Prokom Investments S.A. wniesie udział wynoszący 61.150/792.557 części w prawie użytkowania wieczystego działek gruntu opisanych w punkcie I ppkt 4 niniejszego Sprawozdania;
- d) Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. wniesie udział wynoszący 731.407/792.557 części części w prawie użytkowania wieczystego działek gruntu opisanych w punkcie I ppkt 4 niniejszego Sprawozdania.

W zamian za wnoszony wkład niepieniężny Prokom Investments S.A. i Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. będą uprawnione do objęcia łącznie 4 843 054 akcji zwykłych na okaziciela serii I i J,

Wkład niepieniężny powinien zostać wniesiony w całości w terminie do dnia 31 grudnia 2007 roku.

VI. Uzasadnienie pokrycia akcji wkładem niepieniężnym

Planowana emisja akcji serii I i J stanowi element realizacji postanowień umowy inwestycyjnej zawartej w dniu 03 sierpnia 2006 r. pomiędzy Prokom a Spółką, na podstawie której Prokom zobowiązał się między innymi, iż po uzyskaniu więcej niż 50% udziału w kapitale zakładowym i głosach na WZA Polnord, będzie podejmował czynności mające na celu zapewnienie Polnord wiodącego udziału w realizacji nowych projektów deweloperskich prowadzonych przez Grupę Prokom lub projektów, których Grupa Prokom uczestniczy, w szczególności do określenia zasad, na których możliwy będzie udział Polnord w projekcie deweloperskim prowadzonym przez Prokom Projekt Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, na podstawie stosownej umowy zawartej ze spółką SKARBIEC Nieruchomości 3 Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością spółką komandytowo-akcyjną. Pokrycie Akcji Aportowych wkładem niepieniężnym stanowi element kontynuacji procesu koncentracji w Polnord S.A. działalności deweloperskiej prowadzonej dotychczas w Grupie Prokom, w szczególności poprzez umożliwienie Polnord bezpośredniego lub pośredniego nabycia nieruchomości lub przejęcia planowanych i trwających projektów deweloperskich, a ponadto ma na celu umożliwienie Polnord rozszerzenia aktywności gospodarczej o działalność na rynku budowy kompleksów biurowych i centrów handlowo-rozrywkowych oraz o działalność polegającą na zarządzaniu takimi kompleksami. POLNORD S.A. na nabytych w powyższy sposób gruntach zamierza zrealizować następujące projekty: (1) zespół mieszkaniowy i mieszkaniowo - usługowy o łącznej powierzchni użytkowej ponad 300 tys. m²; (2) Park Technologiczny - jeden z największych projektowanych centrów biznesowych w Polsce realizowany na obszarze 14 ha, o powierzchni biurowej ok. 180 tys. m²; (3) Kompleks Mieszkaniowo - Usługowo - Handlowy Miasteczko Wilanów - projekt realizowany na powierzchni 12,8 ha, o planowanej powierzchni użytkowej ok. 90 tys. m². Zgodnie z aktualnymi szacunkami Spółki, łączny spodziewany w ciągu 5 lat zysk z realizacji wyżej wymienionych projektów wynosi pomiędzy 2,0-2,3 mld zł, w tym 0,9-1,0 mld zł z projektów mieszkaniowo-usługowych, przy



19

realizowanej marży na poziomie ok. 30% i 1,1-1,3 mld zł z powyższych projektów komercyjnych.

VII. Podsumowanie

Przesłanki ekonomiczne i finansowe oraz zgodność z długookresowymi planami rozwoju Spółki wskazują na zasadność wniesienia do Spółki wkładu niepieniężnego, opisanego w punkcie I niniejszego Sprawozdania.

WICEPREZES ZARZĄDU
ds. ekonomiczno-finansowych

Bartłomiej Rutkowski

WICEPREZES ZARZĄDU
D Y R E K T O R
ds. Rynków Zagranicznych

Piotr Wesółowski

PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR GENERALNY

Wojciech Ciurzyński

WICEPREZES ZARZĄDU

Witold Orłowski