

### Sprawozdanie Zarządu Spółki „RUCH” S.A.

Zarząd Spółki „RUCH” S.A. działając na podstawie art. 311 § 1 w związku z art. 431 § 7 przewiduje, że w II etapie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki:

1. do Spółki zostanie wniesiony przez akcjonariusza - Skarb Państwa wkład niepieniężny w postaci prawa własności następujących nieruchomości.

| 1) Grupa III Nieruchomości pozabilansowe, które znajdowały się w Załączniku nr 3 do Zarządzenia nr 17a/Org/92 Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 20 stycznia 1992 roku („Załącznik”). |  |  |                                   |   |
|---|--|--|-----------------------------------|---|
| LP  | Nieruchomość   | Metoda wyceny  | Wartość rynkowa aportu - własność | Ilość objętych przez Skarb Państwa akcji na okaziciela* |
| 1   | Nieruchomość o powierzchni 0,0098 ha zabudowana budynkiem o powierzchni użytkowej 90,24 m <sup>2</sup> położona w Kamiennej Górze przy ul. Wojska Polskiego 40 (obręb 6, działka nr 122/1), dla której Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze prowadzi księgę wieczystą o numerze KW 15046.  | Wartość rynkowa nieruchomości ustalona na dzień 19 stycznia 2009 r., wycena przeprowadzona z zastosowaniem podejścia porównawczego, metody porównywania parami.  | 47000                             | 5816  |
| 2   | Nieruchomość o powierzchni 0,0472 ha zabudowana budynkiem biurowym oraz budynkiem gospodarczo-garażowym o łącznej powierzchni użytkowej 321,7 m <sup>2</sup> położona w Oleśnicy przy ul. Młynarskiej 3 (obręb - Oleśnica, działka nr 108 AM-51), dla której Sąd Rejonowy w Oleśnicy prowadzi księgę wieczystą o numerze KW WR1E/00052971/0. | Wartość rynkowa nieruchomości ustalona na dzień 3 kwietnia 2008 r. wycena przeprowadzona z zastosowaniem podejścia porównawczego, metody porównywania parami. Wartość rynkową gruntu (traktowanego jako grunt niezabudowany) określono przy wykorzystaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami.<br><br>Oświadczenie rzeczoznawcy, potwierdzające aktualność wyceny na dzień 23 stycznia 2009 r. | 759074                            | 93944   |

p.o./Dyrektora  
Biura Administracji i Infrastruktury  
Tomasz Sieradzki

p.o./Dyrektora  
Biura Finansów i Rachunkowości  
Małgorzata Mateńko

Główny Specjalista  
Agnieszka Chrebaś

W. P.

|   |   |   |        |       |
|---|---|---|--------|-------|
| 3 | Nieruchomość o powierzchni 0,3991 ha zabudowana budynkiem biurowo – magazynowym i budynkiem magazynowym o łącznej powierzchni użytkowej 1424 m <sup>2</sup> położona w Kędzierzynie-Koźlu przy ul. Kozielskiej 14a (obręb 0044-Kędzierzyn, działki nr 429/5, 429/6, 429/7, 429/8), dla której Sąd Rejonowy w Kędzierzynie-Koźlu prowadzi księgę wieczystą o numerze KW 16560. | Wartość rynkowa nieruchomości ustalona na dzień 22 stycznia 2009 r., wycena przeprowadzona z zastosowaniem podejścia porównawczego, metody porównywania parami.           | 583142 | 72171 |
| 4 | Nieruchomość o powierzchni 0,0689 ha zabudowana częścią budynku biurowo – usługowego o powierzchni użytkowej 566,43 m <sup>2</sup> , położona w Lubinie przy ul. Słowiańskiej 13 (obręb 6, działka nr 315/2), dla której Sąd Rejonowy w Lubinie prowadzi księgę wieczystą o numerze KW LE1U/00004962/3.**   | Wartość rynkowa nieruchomości ustalona na dzień 30 stycznia 2009 r., do wyceny zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami i korygowania ceny średniej. | 151750 | 18780 |
| 5 | Nieruchomość o powierzchni 0,2548 ha zabudowana budynkiem handlowo – usługowo – magazynowym o powierzchni użytkowej 887,3 m <sup>2</sup> i budynkiem garażowym o powierzchni użytkowej 50,31 m <sup>2</sup> położona w Wołowie przy ul. Ścinawskiej 12 (obręb 0001, działka 132), dla której Sąd Rejonowy w Wołowie prowadzi księgę wieczystą o numerze KW WR1L/00029834/5.   | Wartość rynkowa nieruchomości ustalona na dzień 21 stycznia 2009 r., wycena przeprowadzona z zastosowaniem podejścia porównawczego, metody porównywania parami.           | 632717 | 78306 |
| 6 | Nieruchomość gruntowa o powierzchni 0,9961 ha, zabudowana budynkami, położona w Opolu przy ul. Wspólnej 8 (obręb 0061-Półwieś, działki nr 8/1, 8/2, 9/5, 9/6, 12/5, 12/6), dla której Sąd Rejonowy w Opolu prowadzi księgę wieczystą o numerze KW OP1O/00063729/0. ***  | Wartość rynkowa nieruchomości ustalona na dzień 29 stycznia 2009 r., wycena przeprowadzona z zastosowaniem podejścia porównawczego, metody porównywania parami.           | 593300 | 73428 |

p.o. Dyrektora  
Biura Administracji i Infrastruktury  
Tomasz Steradziński

p.o. Dyrektora  
Biura Finansów i Rachunkowości  
Małgorzata Materko  
Główny Specjalista  
Anna Chrobot

|    |   |   |         |        |
|----|---|---|---------|--------|
| 7  | Nieruchomość o powierzchni 0,0869 ha, zabudowana budynkiem handlowo-biurowym o powierzchni użytkowej 320 m <sup>2</sup> oraz budynkiem gospodarczym i garażem o powierzchni użytkowej 32 m <sup>2</sup> , położona w Olkuszu, przy ul. Kazimierza Wielkiego 88 (obręb 0001-Olkusz, działki nr 2571/1, 2571/2), dla której Sąd Rejonowy w Olkuszu prowadzi księgę wieczystą o numerze KW 8641. | Wartość rynkowa nieruchomości ustalona na dzień 23 stycznia 2009 r., wycena przeprowadzona z zastosowaniem podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej. | 479500  | 59344  |
| 8  | Nieruchomość o powierzchni 0,0762 ha, zabudowana budynkiem biurowo - ekspedycyjnym o powierzchni użytkowej 964 m <sup>2</sup> położona w Nowym Targu, przy ul. Nadwodniej 1 (obręb 0001-Nowy Targ, działki nr 11159/2, 11255/1), dla której Sąd Rejonowy w Nowym Targu prowadzi księgę wieczystą o numerze KW NS1T/00032997/2.  | Wartość rynkowa nieruchomości ustalona na dzień 28 stycznia 2009 r., wycena przeprowadzona z zastosowaniem podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej. | 2433300 | 301150 |
| 9  | Nieruchomość o powierzchni 0,1122 ha, zabudowana budynkiem biurowo-socjalno-magazynowym o powierzchni użytkowej 215 m <sup>2</sup> oraz budynkiem magazynowym o powierzchni użytkowej 178 m <sup>2</sup> położona w Świeciu przy ul. Polnej 5 (obręb 0001, działka nr 1269/2), dla której Sąd Rejonowy w Świeciu prowadzi księgę wieczystą o numerze KW 49628.                                | Wartość rynkowa nieruchomości ustalona na dzień 12 listopada 2008 r., wycena przeprowadzona z zastosowaniem podejścia porównawczego, metody porównywania parami.                        | 103500  | 12809  |
| 10 | Nieruchomość o powierzchni 0,0109 ha zabudowana budynkiem o powierzchni użytkowej 185,30 m <sup>2</sup> , położona w Sławnie przy ul. Koszalińskiej 18 (obręb 2, działka nr 975) dla której Sąd Rejonowy w Sławnie prowadzi księgę wieczystą o numerze KW 2903.   | Wartość rynkowa nieruchomości ustalona na dzień 24 stycznia 2009 r., wycena przeprowadzona z zastosowaniem podejścia porównawczego, metody porównywania parami.                         | 214000  | 26485  |

p.o. Dyrektora  
Główny Specjalista  
Biura Administracji i Infrastruktury

p.o. Dyrektora  
Biura Finansów i Rachunkowości

Główny Specjalista

Mateusz Sieradzki

Magdalena Materko

2.

|    |   |  |         |        |
|----|---|--|---------|--------|
| 11 | Nieruchomość o powierzchni 0,0067 ha niezabudowana, położona w Kielcach, przy ul. Karskiego (obręb 0024, 10124, działka nr 1230/1), dla której Sąd Rejonowy w Kielcach prowadzi księgę wieczystą o numerze KW KI1L/00090955/3.  | Wartość rynkowa nieruchomości ustalona na dzień 30 stycznia 2009 r., wycena przeprowadzona z zastosowaniem podejścia porównawczego, metody porównywania parami.  | 18822   | 2329   |
| 12 | Nieruchomość o powierzchni 0,1163 ha niezabudowana, położona w Kielcach, przy ul. Karskiego (obręb 0024, 10124, działki nr 1231/7, 1229/7), dla której Sąd Rejonowy w Kielcach prowadzi księgę wieczystą o numerze KW KI1L/00090956/0.  | Wartość rynkowa nieruchomości ustalona na dzień 30 stycznia 2009 r., wycena przeprowadzona z zastosowaniem podejścia porównawczego, metody porównywania parami.  | 234263  | 28992  |
| 13 | Nieruchomość o powierzchni 0,1054 ha zabudowana fragmentami starego budynku położona w Koninie Maliniec przy ul. Sulańskiej (obręb 0008-Maliniec, działka nr 139/8) dla której Sąd Rejonowy w Koninie prowadzi księgę wieczystą nr KW KN1N/00056831/5.  | Wartość rynkowa nieruchomości ustalona na dzień 14 stycznia 2009 r., wycena przeprowadzona z zastosowaniem podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej oraz podejścia kosztowego, techniki szczegółowej.   | 15600   | 1930   |
| 14 | Nieruchomość o powierzchni 0,7986 ha zabudowana dwoma budynkami o charakterze biurowo – magazynowym oraz dwoma wiatami o łącznej powierzchni użytkowej 5739,01 m <sup>2</sup> położona we Wrocławiu przy ul. Kwidzińska 3-5 (obręb 0053-Kowale, działka nr 3), dla której Sąd Rejonowy we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą o numerze KW WR1K/00045022/7. | Wartość rynkowa nieruchomości ustalona na dzień 3 kwietnia 2008 r., wycena przeprowadzona z zastosowaniem podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej.<br><br>Oświadczenie rzeczoznawcy, potwierdzające aktualność wyceny na dzień 26 stycznia 2009 r. | 4679000 | 579084 |
| 15 | Nieruchomość o powierzchni, 0,0948 ha zabudowana budynkiem biurowo handlowym o powierzchni użytkowej 530 m <sup>2</sup> oraz częścią budynku magazynowego położona w Zakopanem przy ul. Zborowskiego 2 (obręb 0005, działki nr 102/3, 102/5), dla której Sąd Rejonowy w Zakopanem prowadzi księgę wieczystą o numerze KW                                    | Wartość rynkowa nieruchomości ustalona na dzień 28 stycznia 2009 r., wycena przeprowadzona z zastosowaniem podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej.  | 4051900 | 501472 |

p.o. Dyrektora  
Biura Finansów i Rachunkowości i Infrastruktury

p.o. Dyrektora  
Biura Finansów i Rachunkowości i Infrastruktury

Główny Specjalista

Anna Chrobot

Tomasz Sieradzki

Małgorzata Matejko

|    |   |   |          |         |
|----|---|---|----------|---------|
|    | NS1Z/00001076/8.  |   |          |         |
| 16 | Nieruchomość o powierzchni 0,1898 ha zabudowana budynkiem gospodarczym o powierzchni zabudowy 353 m <sup>2</sup> oraz dwoma niewielkimi budynkami gospodarczymi położona w Zalesiu Górnym przy ul. Akacyjowej (obręb 0042, działka nr 783), dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie prowadzi zbiór dokumentów oznaczony Rep. ZD nr VIII-12603. | Wartość rynkowa nieruchomości ustalona na dzień 22 stycznia 2009 r., wycena przeprowadzona z zastosowaniem podejścia mieszanego, metody kosztów likwidacji. | 383000   | 47400   |
|    |   | SUMA  | 15379868 | 1903440 |

\*Przy założeniu, że cena emisyjna akcji wynosić będzie PLN 8,08.

\*\*Wskazana nieruchomość winna być wniesiona do Spółki po cenie równej wartości rynkowej jedynie nieruchomości gruntowej. Spółka w związku z regulacją stanu prawnego sąsiadującej nieruchomości i przeprowadzoną ze środków własnych modernizacją oraz rozbudową budynków znajdujących się na obu nieruchomościach ujęła w ewidencji bilansowej wartość naniesień posadowionych częściowo także na działce o nieuregulowanym stanie prawnym.

\*\*\*Wskazana nieruchomość winna być wniesiona do Spółki po wartości rynkowej gruntu. Wynika to z faktu, że w 1997 roku Skarb Państwa ustanowił w umowie objętej aktem notarialnym sporządzonym w kancelarii notarialnej Anny Niedużak w Opolu (Rep nr 1458/1998) na rzecz Spółki prawo użytkowania wieczystego wraz z przeniesieniem prawa własności budynków, dla której to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta OP10/00095724/9. Wskazana nieruchomość sąsiaduje z nieruchomością będącą przedmiotem aportu. Aktem notarialnym objęte zostały wówczas naniesienia posadowione na nieruchomości dla której prowadzona jest księga wieczysta OP10/00095724/9 jak również posadowione na nieruchomości, mającej być obecnie przedmiotem aportu, dla której prowadzona jest księga wieczysta OP10/00063729/0. Wobec powyższego wszystkie naniesienia zostały w całości ujawnione w księdze wieczystej OP10/00095724/9 sąsiedniej nieruchomości. Ponadto Spółka ujęła w ewidencji bilansowej wartość wszystkich naniesień, posadowionych na obu nieruchomościach. Wobec powyższego zasadne jest zgodnie z zasadą *superficies solo cedit* przeniesienie obecnie prawa własności nieruchomości wraz z naniesieniami po wartości równej rynkowej wartości prawa własności jedynie gruntu.

2. do Spółki zostanie wniesiony przez akcjonariusza - Skarb Państwa wkład niepieniężny w postaci prawa własności następujących nieruchomości.

| Grupa IV Nieruchomości pozabilansowe, które nie znajdowały się w Załączniku lub też na tym etapie brakuje dokumentów wykazujących ten fakt |              |               |                                   |   |
|--|--------------|---------------|-----------------------------------|---|
| LP   | Nieruchomość | Metoda wyceny | Wartość rynkowa aportu - własność | Ilość objętych przez Skarb Państwa akcji na okaziciela* |
|  |              |               |                                   |   |

p.o. Dyrektora  
Urząd Administracji i Infrastruktury

Andrzej Steradziński

p.o. Dyrektora  
Biura Finansowo-Rachunkowego

Małgorzata Materko

Główny Specjalista

Anna Chrobol

J. p...

|   |  |  |         |        |
|---|--|--|---------|--------|
| 1 | Nieruchomość o powierzchni 0,3589 ha zabudowana budynkiem magazynowo-biurowym o powierzchni użytkowej 325,60 m <sup>2</sup> oraz wiatą o powierzchni użytkowej 336,90 m <sup>2</sup> położona w Kamiennej Górze przy ul. Bohaterów Getta 23 (obręb 0003-Kamienna Góra, działka nr 90), dla której Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze prowadzi księgę wieczystą o numerze KW 15493. | Wartość rynkowa nieruchomości ustalona na dzień 19 stycznia 2009 r., wycena przeprowadzona z zastosowaniem podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.  | 575000  | 71163  |
| 2 | Nieruchomość o powierzchni, 0,4101 ha zabudowana budynkiem magazynowym o powierzchni użytkowej 1.093,5 m <sup>2</sup> oraz magazynem o powierzchni użytkowej 104 m <sup>2</sup> położona we Włocławku przy ul. Papieżka 34 (obręb 0930-Włocławek, działka nr 12), dla której Sąd Rejonowy we Włocławku prowadzi księgę wieczystą o numerze KW WL1W/00043763/4.                 | Wartość rynkowa nieruchomości ustalona na dzień 12 listopada 2008 r., wycena przeprowadzona z zastosowaniem podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej. | 925450  | 114535 |
| 3 | Nieruchomość o powierzchni, 0,0439 ha zabudowana budynkiem magazynowym o powierzchni użytkowej 102,90 m <sup>2</sup> położona w Inowrocławiu przy ul. Marcinkowskiego i ul. Przypadek (obręb 4, działki nr 2/2, 2/4, 2/6), dla której Sąd Rejonowy w Inowrocławiu prowadzi księgę wieczystą o numerze KW 56929.  | Wartość rynkowa nieruchomości ustalona na dzień 12 listopada 2008 r., wycena przeprowadzona z zastosowaniem podejścia porównawczego, metody porównywania parami.       | 65753   | 8137   |
| 4 | Nieruchomość o powierzchni, 0,0157 ha zabudowana budynkiem handlowo-usługowym o powierzchni użytkowej 438,20 m <sup>2</sup> położona w Toruniu przy ul. Królowej Jadwigi 11, Wielkie Garbary 16 (obręb 0017, działka nr 84), dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą o numerze KW TO1T/00002499/8.   | Wartość rynkowa nieruchomości ustalona na dzień 7 listopada 2008 r., wycena przeprowadzona z zastosowaniem podejścia porównawczego, metody porównywania parami.        | 1517368 | 187793 |

p.o. Dyrektora  
 Biura Administracji i Infrastruktury  
 Tomasz Sieradzki

p.o. Dyrektora  
 Biura Finansów i Rachunkowości  
 Małgorzata Materiko

Główny Specjalista  
 Anna Chrobot



|   |  |  |          |         |
|---|--|--|----------|---------|
| 5 | Nieruchomość o powierzchni, 0,1507 ha zabudowana budynkiem o funkcji komercyjnej o powierzchni użytkowej 251,48 m <sup>2</sup> położona w Grójcu przy ul. Piłsudskiego 39 (obręb 0001-Grójec, działka nr 1769), dla której Sąd Rejonowy w Grójcu prowadzi księgę wieczystą o numerze KW 48431. | Wartość rynkowa nieruchomości ustalona na dzień 22 stycznia 2009 r., wycena przeprowadzona z zastosowaniem podejścia mieszanego, metody kosztów likwidacji oraz podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej. | 396000   | 49009   |
|   |  | SUMA   | 3479571  | 430637  |
|   |  | SUMA III I IV GRUPY  | 18859439 | 2334077 |

\*Przy założeniu, że cena emisyjna akcji wynosić będzie PLN 8,08.

Pojawiły się następujące zjawiska, które powodują, że pewne warunki rynkowe, na których oparta była koncepcja uregulowania stanu prawnego Nieruchomości pozabilansowych w tym momencie nie mogą być utrzymane:

1) cena rynkowa jednej akcji jest niższa aniżeli przypadająca na nią wartość księgowa majątku spółki (ostatnio w okolicy  $P/BV=0,70$ );

2) cena jednej akcji jest niższa niż cena debiutu.

Można oczekiwać zatem, że cena ostatniego notowania akcji przed Walnym Zgromadzeniem będzie niższa aniżeli cena, która powodowałaby, że wartość księgowa na jedną akcję byłaby niższa aniżeli jej cena rynkowa ( $P/BV < 1$ ). Koncepcja uzasadnienia rynkowego (dla akcjonariuszy giełdowych) a jednocześnie uzasadnienia prawnego z punktu widzenia przepisów o finansach publicznych, która przedstawiona była wcześniej zakładała, że wartość rynkowa akcji jest wyższa aniżeli wartość księgowa przypadająca na jedną akcję. Zatem przyjęto jako cenę emisyjną akcji cenę, dla której  $P/BV = 1$ . Chroni to odpowiednio interes wszystkich akcjonariuszy.

W rezultacie przeprowadzenia II etapu regulacji stanu prawnego Nieruchomości Skarb Państwa zwiększyłby liczbę posiadanych przez siebie akcji z 31111012 do 33445089 co oznacza zwiększenie udziału Skarbu Państwa w kapitale zakładowym RUCH z 55,074% do 56,856%. Powoduje to niewielkie rozwodnienie posiadanego przez inwestorów giełdowych kapitału i rynek powinien zareagować na tę sytuację pozytywnie. Skutkuje to zapewnieniem ochrony zarówno uczestnikom rynku jak i akcjonariuszom.

Wniesienie powyższych nieruchomości do Spółki ma na celu umożliwienie uregulowania stanu prawnego nieruchomości Spółki.

p.o. Dyrektora  
Biura Administracji i Infrastruktury  
Tomasz Sieradzki

p.o. Dyrektora  
Biura Finansów i Rachunkowości  
Magdalena Mitenko

Główny Specjalista  
Anna Chrabot

PREZES ZARZĄDU  
Włodzimierz Biały  
Członek Zarządu  
Zdzisław Owczarek

Członek Zarządu  
Krzysztof Szymariski

Członek Zarządu  
Dariusz Kotacz