

**PLAN POŁĄCZENIA**  
**BURSKA TRADE SPÓŁKA KOMANDYTOWA**  
**Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**

**I**

**BPX DEVELOPMENT PROSTA SPÓŁKA AKCYJNA**  
**Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**

**Warszawa, dnia 31 października 2025 r.**

**I. WPROWADZENIE**

1. W związku z zamiarem połączenia BPX Development P.S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej jako: „**Spółka Przejmująca**”) z Burska Trade spółką komandytową z siedzibą w Warszawie (dalej jako: „**Spółka Przejmowana**”), spółki sporządziły niniejszy plan połączenia (dalej jako: „**Plan Połączenia**”).
2. Plan Połączenia został sporządzony na podstawie art. 518 i 499 § 2 i 3 Kodeksu spółek handlowych (dalej jako: **KSH**). Plan Połączenia został uzgodniony, przyjęty i podpisany przez Zarząd łączącej się spółki kapitałowej i wspólników prowadzących sprawę łączącej się spółki osobowej.
3. Połączenie będące przedmiotem niniejszego Planu Połączenia odbywa się na podstawie art. 491 § w zw. z art. 492 § 1 pkt 1) KSH tj. przez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą za akcje, które Spółka Przejmująca przyzna wspólnikom Spółki Przejmowanej (łączenie się przez przejęcie).
4. Spółki zamierzają dokonać połączenia w celu optymalizacji i uproszczenia struktury właścicielskiej obu Spółek.

**II. FORMA PRAWNA, FIRMA I SIEDZIBA SPÓŁEK UCZESTNICZĄCYCH W POŁĄCZENIU**

**1. Spółka Przejmująca**

BPX Development P.S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Wirażowej 119 (02-145 Warszawa) wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem: 0000949446, posiadająca numer identyfikacyjny REGON: 383820255 i NIP: 5223163368. Kapitał akcyjny Spółki Przejmującej wynosi 1 600 000,00 zł (słownie: jeden milion sześćset tysięcy złotych) i dzieli się na 1 600 000 (słownie: jeden milion sześćset tysięcy) akcji serii A o numerach od 1 do 1600000 i cenie emisyjnej każdej akcji w wysokości 1,00 zł (słownie: jeden złoty).

**2. Spółka Przejmowana**

Burska Trade sp. k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Wirażowej 119 (02-145 Warszawa) wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem: 0000551920, posiadająca numer identyfikacyjny REGON: 022293373 i NIP: 8992748791. Wartość wkładów pieniężnych wniesionych do spółki wynosi 51 000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt jeden tysięcy złotych).

### III. SPOSÓB POŁĄCZENIA

1. Połączenie spółek zostanie dokonane w trybie art. 491 § w zw. z art. 492 § 1 pkt 1) KSH tj. przez przeniesienie całego majątku Burska Trade sp. k. (Spółka Przejmowana) na BPX Development P.S.A. (Spółka Przejmująca), z równoczesnym podwyższeniem kapitału akcyjnego Spółki Przejmującej o nowe akcje serii B („**Akcje Emisji Połączeniowej**”), które zostaną przyznane przez Spółkę Przejmującą wspólnikom Spółki Przejmowanej, według określonego w niniejszym Planie Połączenia parytetu wymiany.
2. W wyniku połączenia spółek, wspólnicy Spółki Przejmowanej staną się akcjonariuszami Spółki Przejmującej. Po połączeniu Spółka Przejmująca będzie prowadzić działalność gospodarczą pod obecną firmą BPX Development P.S.A.
3. Połączenie spółek zostanie dokonane na podstawie uchwał: Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki Przejmującej oraz uchwały wspólników Spółki Przejmowanej, których projekty stanowią Załącznik nr 1 (Projekt Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy BPX Development P.S.A.) oraz Załącznik nr 2 (Projekt Uchwały Wspólników Burska Trade sp. k.) do niniejszego Planu Połączenia i obejmują w szczególności:
  - 1) zgodę na Plan Połączenia,
  - 2) zgodę na proponowane zmiany umowy Spółki Przejmującej,
  - 3) zgodę na podwyższenie kapitału akcyjnego Spółki Przejmującej poprzez emisję Akcji Emisji Połączeniowej, które zostaną objęte przez wspólników Spółki Przejmowanej.
4. Zgodnie z treścią art. 494 § 1 KSH, z dniem połączenia Spółka Przejmująca wstąpi we wszelkie prawa i obowiązki Spółki Przejmowanej (sukcesja generalna). Zgodnie z art. 494 § 4 KSH z dniem połączenia wspólnicy Burska Trade sp.k. staną się akcjonariuszami BPX Development P.S.A.
5. Akcje Emisji Połączeniowej zostaną wydane w procesie połączenia Spółki Przejmującej ze Spółką Przejmowaną, wspólnikom Burska Trade sp.k. na zasadzie art. 494 § 4 KSH oraz w oparciu o szczegółowe postanowienia Planu Połączenia i nie wymagają ani objęcia ani opłacenia.
6. Spółka Przejmująca nie przyznaje szczególnych praw lub korzyści dla wspólników łączącej się spółki osobowej, a także innych osób uczestniczących w połączeniu ponad prawa wynikające z powszechnie obowiązujących przepisów prawa oraz zapisów umowy BPX Development P.S.A.





7. Zgodnie z art. 520 § 3 w zw. z art. 501 § 1 KSH, Zarząd łączącej się spółki kapitałowej i wspólnicy prowadzących sprawę łączącej się spółki osobowej sporządzą pisemne sprawozdania uzasadniające połączenie, jego podstawy prawne i uzasadnienie ekonomiczne oraz liczbę i wartość akcji Spółki Przejmującej przyznanych wspólnikom Spółki Przejmowanej.

#### **IV. LICZBA I WARTOŚĆ AKCJI SPÓŁKI PRZEJMUJĄCEJ PRYZNANYCH WSPÓLNIKOM SPÓŁKI PRZEJMOWANEJ**

Parytet wymiany majątku Spółki Przejmowanej na akcje Spółki Przejmującej jest następujący: za majątek Spółki Przejmowanej w kwocie 392 879,35 zł (słownie: trzysta dziewięćdziesiąt dwa tysiące osiemset siedemdziesiąt dziewięć złotych i trzydzieści pięć groszy) w Spółce Przejmującej zostanie wyemitowane 43454 (słownie: czterdzieści trzy tysiące czterysta pięćdziesiąt cztery) akcje serii B w Spółce Przejmującej.

W związku z powyższym, kapitał akcyjny BPX Development P.S.A. zostanie podwyższony z kwoty 1 600 000,00 zł (słownie: jeden milion sześćset tysięcy złotych) do kwoty 1 643 454,00 zł (słownie: jeden milion sześćset czterdzieści trzy tysiące czterysta pięćdziesiąt cztery złote), tj. o kwotę 43 454,00 zł (słownie: czterdzieści trzy tysiące czterysta pięćdziesiąt cztery złote), poprzez emisję akcji serii B w liczbie 43454 (słownie: czterdzieści trzy tysiące czterysta pięćdziesiąt cztery) o cenie emisyjnej każdej akcji w wysokości 1,00 zł (słownie: jeden złoty).

Parytet wymiany majątku Spółki Przejmowanej na akcje Spółki Przejmującej będzie następujący:

- komandytariusz Bogusław Cieślak otrzyma 39108 (słownie: trzydzieści dziewięć tysięcy sto osiem) akcji serii B o wartości 353 585,99 zł (słownie: trzysta pięćdziesiąt trzy tysiące pięćset osiemdziesiąt pięć złotych i dziewięćdziesiąt dziewięć groszy),
- komandytariusz Adam Burski otrzyma 2173 (słownie: dwa tysiące sto siedemdziesiąt trzy) akcji serii B o wartości 19 646,68 zł (słownie: dziewiętnaście tysięcy sześćset czterdzieści sześć złotych i sześćdziesiąt osiem groszy),
- komplementariusz Marta Burska otrzyma 2173 (słownie: dwa tysiące sto siedemdziesiąt trzy) akcji serii B o wartości 19 646,68 zł (słownie: dziewiętnaście tysięcy sześćset czterdzieści sześć złotych i sześćdziesiąt osiem groszy).

#### **V. ZASADY USTALENIA PARYTETU WYMIANY MAJĄTKU SPÓŁKI PRZEJMOWANEJ NA AKCJE SPÓŁKI PRZEJMUJĄCEJ – METODA MAJĄTKOWA**

Ustalenie parytetu wymiany majątku Spółki Przejmowanej na akcje Spółki Przejmującej zostało dokonane w oparciu o metodę majątkową. Przyjęta metoda opiera się na oszacowaniu rzeczywistej (rynkowej) wartości aktywów i zobowiązań firmy, jednocześnie oceniając potencjał niematerialny firmy (zezwożenia, pozwolenia, licencje). Poniżej przyjęty wzór wyceny majątkowej:

**Wartość przedsiębiorstwa = Aktywa trwale i obrotowe według wartości rynkowej**



### – Zobowiązania według wartości rynkowej

**Aktywa** – wszystkie składniki majątku firmy (np. nieruchomości, ruchomości, towary, zapasy, środki pieniężne), przeszacowane do ich wartości rynkowej.

**Zobowiązania (skorygowane)** – także przeszacowane (np. uwzględniające zmiany kursów walut, aktualne zobowiązania podatkowe, leasingi, aktualne kredyty i pożyczki krótkoterminowe/długoterminowe wraz z odsetkami itp.).

Zastosowanie metody majątkowej jest w pełni uzasadnione ze względu na charakter działalności deweloperskiej, w której zasadniczym źródłem wartości przedsiębiorstwa jest posiadany majątek: przede wszystkim nieruchomości, projekty w toku, grunty inwestycyjne i środki finansowe. Rynkowa wartość tych aktywów w sposób bezpośredni przekłada się na potencjalną zdolność spółki do generowania przyszłych zysków.

Metoda majątkowa zapewnia również obiektywny punkt odniesienia przy ustalaniu relacji wymiany (parytetu) między łączącymi się spółkami. Uwzględnia ona faktyczny stan majątku oraz stopień zaangażowania kapitałowego poszczególnych podmiotów, eliminując wpływ czynników subiektywnych, takich jak oczekiwania dotyczące przyszłej rentowności.

Rynek deweloperski, na którym działają obie spółki, charakteryzuje się wysoką konkurencyjnością, rosnącymi kosztami realizacji inwestycji, a także potrzebą efektywnego wykorzystania kapitału, doświadczenia i zasobów. W sektorze tym kluczowe znaczenie dla rozwoju i wzrostu wartości przedsiębiorstwa mają kompetencje kadry zarządzającej, doświadczenie w prowadzeniu projektów inwestycyjnych, rozpoznawalność marki oraz posiadane know-how w zakresie realizacji i sprzedaży projektów deweloperskich. Wartość ekonomiczna podmiotów wynika w dużej mierze z czynników niematerialnych takich jak doświadczenie, relacje z kontrahentami, lokalna renoma czy efektywne procesy organizacyjne, które nie znajdują pełnego odzwierciedlenia w ewidencji księgowej, a także majątku obu łączących spółek i trwające inwestycje. Z tego względu zastosowanie miała metoda majątkowa oparta na rynkowej wycenie składnikach majątkowych obu spółek.

Obie spółki znajdują się w fazie stabilnego rozwoju działalności, posiadają zdywersyfikowane portfele inwestycji oraz ustabilizowaną bazę klientów i kontrahentów. Prowadzą działalność na szeroko zdefiniowanym rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych (Warszawa i okolice), w segmentach o dużym potencjale wzrostu. Połączenie umożliwi zwiększenie skali prowadzonej działalności, optymalizację kosztów operacyjnych, wzmocnienie pozycji rynkowej oraz bardziej efektywne wykorzystanie posiadanych zasobów i doświadczenia.

Przeprowadzenie połączenia pozwoli również na uzyskanie synergii operacyjnych i finansowych, w tym:

- obniżenie kosztów realizacji inwestycji poprzez wspólne zakupy materiałów i usług,
- zwiększenie efektywności zarządzania projektami dzięki połączeniu zespołów specjalistycznych,
- lepsze wykorzystanie potencjału finansowego i inwestycyjnego,
- wzmocnienie wiarygodności wobec instytucji finansowych i kontrahentów,





- zwiększenie zdolności do realizacji większych projektów deweloperskich.

Brak przesłanek dotyczących zagrożenia kontynuacji działalności obu podmiotów, a także pozytywne perspektywy rynku deweloperskiego uzasadniają przeprowadzenie połączenia jako działania racjonalnego i ekonomicznie uzasadnionego.

**Na tej podstawie ustalono, że wartość majątku Spółki Przejmującej wynosi 14 465 908,79 zł (słownie: czternaście milionów czterysta sześćdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset osiem złotych i siedemdziesiąt dziewięć groszy) obliczoną w sposób opisany w Załączniku 4 do Planu Połączenia.**

**Na tej podstawie ustalono, że wartość majątku Spółki Przejmowanej wynosi 392 879,35 zł (słownie: trzysta dziewięćdziesiąt dwa tysiące osiemset siedemdziesiąt dziewięć złotych i trzydzieści pięć groszy) obliczoną w sposób opisany w Załączniku nr 5 do Planu Połączenia.**

**Na podstawie przeprowadzonych wycen ustala się parytet wymiany: za majątek Spółki Przejmowanej w kwocie 392 879,35 zł w Spółce Przejmującej zostanie wydane 43454 akcje w Spółce Przejmującej.**

## **VI. ZASADY DOTYCZĄCE PRYZNAWANIA AKCJI SPÓŁKI PRZEJMUJĄCEJ**

W wyniku połączenia spółek wydanych zostanie wspólnikom Spółki Przejmowanej 2583 (słownie: dwa tysiące pięćset osiemdziesiąt trzy) Akcje Emisji Połączeniowej wyemitowanych przez BPX Development P.S.A. w zamian za przeniesienie na Spółkę Przejmującą majątku Spółki Przejmowanej. Akcje Emisji Połączeniowej zostaną przyznane wspólnikom Spółki Przejmowanej zgodnie ze stosunkiem wymiany wskazanym powyżej w pkt V. w dniu rejestracji przez Sąd Rejestrowy Spółki Przejmującej połączenia zgodnie z art. 493 § 2 KSH i art. 494 § 4 KSH. Wspólnicy Spółki Przejmowanej w dniu połączenia z mocy prawa staną się akcjonariuszami Spółki Przejmującej, bez obowiązku objęcia i opłacenia wydawanych akcji.

## **VII. DZIEŃ, OD KTÓREGO AKCJE EMISJI POŁĄCZENIOWEJ PRYZNANE WSPÓLNIKOM SPÓŁKI PRZEJMOWANEJ BĘDĄ UPRAWNIAŁY DO UCZESTNICTWA W ZYSKU SPÓŁKI PRZEJMUJĄCEJ**

Akcje będą uczestniczyły w dywidendzie na równych zasadach z innymi akcjami od dnia, w którym nastąpi wpis połączenia do rejestru przedsiębiorców KRS właściwego według siedziby BPX Development P.S.A. Powyższe oznacza, że Akcje Emisji Połączeniowej będą uczestniczyć w podziale zysku netto BPX Development P.S.A. i wypłacie dywidendy na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy BPX Development P.S.A. podjętej nie wcześniej niż w dniu połączenia.

## **VIII. UDOSTĘPNIENIE PLANU POŁĄCZENIA**

Plan połączenia wraz z załącznikami oraz dokumentami, o których mowa w art. 505 § 1 pkt 1-4 KSH zostaną udostępnione wspólnikom w lokalu Spółki Przejmowanej oraz (w wersji elektronicznej) zostaną bezpłatnie udostępnione do publicznej wiadomości akcjonariuszom na stronie internetowej [www.bpxdom.pl](http://www.bpxdom.pl) oraz w lokalu Spółki Przejmującej. Spółki na miesiąc przed planowanym terminem połączenia nieprzerwanie do dnia 16.12.2025 r. (dzień połączenia

spółek), bezpłatnie udostępnia do wiadomości wspólników dokumenty w wersji papierowej oraz na żądanie wspólnika w wersji elektronicznej:

- 1) Plan połączenia wraz z załącznikami,
- 2) sprawozdania finansowe oraz sprawozdania zarządów z działalności łączących się spółek za trzy ostatnie lata obrotowe, jeżeli były sporządzane,
- 3) sprawozdania zarządów łączących się spółek sporządzone dla celów połączenia, o których mowa w art. 501 KSH

Lista załączników:

- Załącznik nr 1 - Projekt Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy BPX Development P.S.A.
- Załącznik nr 2 - Projekt Uchwały Wspólników Burska Trade sp.k.
- Załącznik nr 3 - Projekt zmian umowy spółki pod firmą BPX Development P.S.A.
- Załącznik nr 4 - Ustalenie wartości majątku BPX Development P.S.A.
- Załącznik nr 5 - Ustalenie wartości majątku Burska Trade sp. k.
- Załącznik nr 6 - Oświadczenie zawierające informację o stanie księgowym BPX Development P.S.A.
- Załącznik nr 7 - Oświadczenie zawierające informację o stanie księgowym Burska Trade sp. k.

Spółka Przejmująca BPX Development P.S.A.

Spółka Przejmowana Burska Trade sp.k.

*Prezes Zarządu Adam Burski*



*Komplementariusz Marta Burska*

