

Warszawa, dnia 31 października 2025 r.

**SPRAWOZDANIE KOMPLEMENTARIUSZA
BURSKA TRADE SPÓŁKA KOMANDYTOWA
UZASADNIAJĄCE POŁĄCZENIE**

Z

BPX Development P.S.A. z siedzibą w Warszawie

W związku z planowanym połączeniem spółek na podstawie art. 520 § 3 w zw. z art. 501 KSH Komplementariusz Burska Trade sp. k. z siedzibą w Warszawie sporządził Sprawozdanie Komplementariusza Spółki Przejmującej uzasadniające połączenie spółek, w szczególności zawierające uzasadnienie połączenia, jego podstawy prawne i uzasadnienie ekonomiczne oraz liczbę i wartość akcji Spółki Przejmującej przyznanych wspólnikom Spółki Przejmowanej w wyniku przeniesienia całego majątku Burska Trade sp. k. (Spółka Przejmowana) na BPX Development P.S.A. z siedzibą w Warszawie (Spółka Przejmująca) tj. łączenie przez przejęcie.

I. PODSTAWY PRAWNE

1. W połączeniu udział biorą dwie Spółki:

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 1 600 000 i cenie emisyjnej każdej akcji w wysokości 1,00 zł (słownie: jeden złoty)

oraz

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).

2. Sposób połączenia

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 Planie Połączenia parytetu wymiany. Akcje Emisji Połączeniowej nie wymagają ani objęcia ani opłacenia.

W wyniku połączenia spółek, wspólnicy Spółki Przejmowanej staną się akcjonariuszami Spółki Przejmującej. Po połączeniu Spółka Przejmująca prowadzić będzie działalność gospodarczą pod obecną firmą BPX Development P.S.A.

Połączenie spółek zostanie dokonane na podstawie uchwał: Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki Przejmującej oraz uchwały wspólników Spółki Przejmowanej.

II. UZASADNIENIE EKONOMICZNE

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 majątki obu łączących spółek i trwające inwestycje. Z tego względu zastosowanie miała metoda majątkowa oparta na rynkowej wycenie składników 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.

III. 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 (zezwoenia, pozwolenia, licencje). Poniżej przyjęty wzór wyceny majątkowej:

$$\text{Wartość przedsiębiorstwa} = \text{Aktywa trwale i obrotowe według wartości rynkowej} \\ - \text{Zobowiązania według wartości rynkowej}$$

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.

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.

Parytet wymiany majątku Spółki Przejmowanej na akcje Spółki Przejmującej jest następujący: za majątek Spółki Przejmowanej w kwocie 392 879,35 zł w Spółce Przejmującej zostanie wyemitowane 43454 akcji 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).

IV. PODSUMOWANIE

Przesłanki ekonomiczne i finansowe, zarówno dla łączących się Spółek, jak i ich wspólników i akcjonariuszy, wskazują na zasadność połączenia. Połączenie jest celowe zarówno w kategoriach strategicznych, jak i operacyjnych i kosztowych. Mając powyższe na uwadze, Komplementariusz Burska Trade sp. k. z siedzibą w Warszawie niniejszym rekomenduje wspólnikom Spółki przedstawioną koncepcję połączeniową, jak również podjęcie uchwał w sprawie połączenia wyżej wymienionych Spółek oraz w sprawie zgody na proponowane zmiany umowy Spółki Przejmującej poprzez przyjęcie nowego tekstu jednolitego umowy.

Komplementariusz Burska Trade sp. k. z siedzibą w Warszawie

Spółka Przejmowana Burska Trade sp.k.

Komplementariusz Marta Burska

