
**PLAN PODZIAŁU
TOTALBUD SPÓŁKA AKCYJNA
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**

WARSZAWA, DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU

Three handwritten signatures in blue ink are located at the bottom right of the page. The first signature is a stylized 'A' or 'K' shape. The second is a more fluid, cursive signature. The third is a simple, looped signature.

**PLAN PODZIAŁU
TOTALBUD SPÓŁKA AKCYJNA
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**

Niniejszy Plan Podziału został sporządzony w dniu 30 czerwca 2024 roku na podstawie art. 533 § 1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 18 ze zm., dalej jako „k.s.h.”) w zw. z art. 534 k.s.h. w ramach uzgodnień dokonanych przez organy działające za uczestniczące w podziale spółki, tj. przez:

- 1) Zarząd spółki pod firmą **TOTALBUD Spółka Akcyjna** z siedzibą w Warszawie, zwanej dalej „**TOTALBUD S.A.**”, albo „**Spółką Dzieloną**”,
- 2) Komplementariusza spółki pod firmą **Lupus Tillana Turzyński spółka komandytowo-akcyjna spółka komandytowo-akcyjna** z siedzibą w Warszawie (po rejestracji zmian w KRS: Pałka Nieruchomości spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie), zwanej dalej „**Spółką Przejmującą**”.

CZĘŚĆ I – OGÓLNE ZASADY PODZIAŁU

1. Typ, firma i siedziba spółek uczestniczących w podziale

Spółka dzielona:

TOTALBUD Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, adres: ulica Karczunkowska numer 46, 02-871 Warszawa, REGON: 015593497, NIP: 1181706849, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000736963.

Spółka przejmująca:

Lupus Tillana Turzyński spółka komandytowo-akcyjna spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie (po rejestracji zmian w KRS: Pałka Nieruchomości spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie), adres: ulica Karczunkowska numer 46, 02-871 Warszawa, REGON: 521605518, NIP: 5252902199, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000963285.

2. Sposób podziału

Podział Spółki Dzielonej zostanie przeprowadzony w trybie art. 529 § 1 pkt 4 k.s.h., tj. przez przeniesienie części majątku Spółki Dzielonej w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa obejmującej wyodrębnioną pod względem organizacyjnym, finansowym i funkcjonalnym działalność wewnętrzną jednostki organizacyjnej w postaci Działu Zarządzania, Utrzymania i Wynajmu Nieruchomości oraz Dofinansowania Inwestycji („ZCP”) na Spółkę Przejmującą, w zamian za nowo utworzone akcje Spółki Przejmującej jakie zostaną przyznane akcjonariuszom Spółki Dzielonej (Podział przez wydzielenie).

Dokładny opis wyodrębnionych składników majątku Spółki Dzielonej w zakresie ZCP, znajduje się w Załącznikach do niniejszego Planu Podziału.

Wartość Spółki Dzielonej oraz wartość wydzielanej ZCP została określona na dzień 31 maja 2024 r. według wartości bilansowej zgodnie z wyceną metodą księgową, zgodnie z przepisami ustawy z dnia

29 września 1994 r. o rachunkowości (t. j. Dz.U. z 2018 r., poz. 395, ze zm., dalej zwana „UoRach”). Określone wartości stanowią podstawę do ustalenia parytetu wymiany akcji Spółki Dzielonej na akcje Spółki Przejmującej.

Metoda wyceny na podstawie wartości księgowej polega na obliczeniu wartości przedsiębiorstwa na podstawie zapisów bilansowych. Mając na względzie charakter prowadzonej działalności przez ZCP uzasadnione jest zastosowanie metody księgowej wyceny przedsiębiorstwa. Za wyborem tej metody przemawia również jej prostota, jednoznaczność interpretacji wyniku wyceny, oparcie wyceny na tych samych, ogólnie obowiązujących standardach rachunkowości.

W przypadku Spółki Dzielonej zastosowano tę samą metodę, co dla ZCP w celu zachowania spójności przy wyznaczaniu parytetu wymiany akcji Spółki Dzielonej na akcje Spółki Przejmującej.

Mając powyższe na uwadze zasadnym wydaje się wybranie najprostszej metody jaką jest metoda wartości księgowej do wyceny aktywów i pasywów Spółki Dzielonej oraz wydzielonej z tej spółki ZCP jak również do wyceny wartości samej Spółki Dzielonej oraz ZCP.

Wartości Spółki Dzielonej oraz ZCP ustalone przy zastosowaniu tej metody stanowiły również podstawę do określenia wartości obniżenia kapitałów własnych w Spółce Dzielonej oraz podwyższenia kapitałów własnych w Spółce Przejmującej, a w konsekwencji były podstawą do ustalenia parytetu wymiany akcji Spółki Dzielonej na akcje Spółki Przejmującej, o którym mowa w punkcie 3 niniejszego Planu Podziału.

Punktem wyjścia do określenia wartości bilansowej poszczególnych pozycji są przygotowane przez Spółkę Dzieloną na dzień 31 maja 2024 r. (i) uproszczony bilans Spółki Dzielonej dla ZCP oraz (ii) bilans całej Spółki Dzielonej.

W rezultacie wartość Spółki Dzielonej określona na dzień 31 maja 2024 r. według wartości bilansowej, zgodnie z wyceną metodą księgową wynosi 68.516.260,26 złotych, która to wartość stanowi różnicę pomiędzy wartością aktywów Spółki Dzielonej a wartością zobowiązań i rezerw na zobowiązania. Wartość netto ZCP wynosi zaś 45.508.725,10 złotych.

W wyniku Podziału przez Wydzielenie zostanie podwyższony kapitał zakładowy Spółki Przejmującej o kwotę 150.000,00 złotych poprzez utworzenie 150.000 akcji imiennych zwykłych serii B o wartości nominalnej 1,00 złotych każda, o łącznej wartości nominalnej 150.000,00 złotych.

Po dokonaniu Podziału przez Wydzielenie, Spółka Dzielona zachowa podmiotowość prawną i nie zostanie wykreślona z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego. Spółka Dzielona będzie kontynuowała działalność w oparciu o pozostałą część majątku, stanowiącą zorganizowaną część przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 4a pkt 4 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz art. 2 pkt. 27e ustawy o podatku od towarów i usług.

2.2. Podstawa podziału

Stosownie do treści art. 541 § 1 k.s.h., podstawę Podziału przez Wydzielenie stanowić będą zgodne uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki Dzielonej oraz Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki Przejmującej, zawierające zgodę wspólników Spółki Przejmującej oraz akcjonariuszy Spółki Dzielonej na dokonanie Podziału przez Wydzielenie oraz na przedstawiony przez Zarząd Spółki Dzielonej i Komplementariusza Spółki Przejmującej Plan Podziału oraz wszelkie inne



zgody wymagane przepisami prawa.

2.3. Dzień wydzielenia

Zgodnie z art. 530 § 2 k.s.h. wydzielenie ZCP nastąpi w dniu wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej, o którym mowa w punkcie 2.5 niniejszego Planu Podziału, zwanym w niniejszym planie: „**Dniem Wydzielenia**”.

2.4. Sukcesja generalna częściowa

W wyniku Podziału przez Wydzielenie Spółka Przejmująca, zgodnie z treścią art. 531 § 1 k.s.h., wstąpi z Dniem Wydzielenia we wszystkie prawa i obowiązki, stosunki publicznoprawne, stosunki faktyczne i prawne oraz związane z nimi zabezpieczenia oraz przejmie aktywa i pasywa Spółki Dzielonej dotyczące ZCP, w szczególności w zakresie określonym w niniejszym Planie Podziału.

Opis praw i obowiązków, roszczeń, aktywów i pasywów ZCP dotyczących ZCP został przygotowany według stanu na dzień 31 maja 2024 roku i znajduje się w załącznikach do niniejszego Planu Podziału.

Na skutek Podziału przez Wydzielenie Spółka Przejmująca wstąpi we wszelkie prawa i obowiązki wynikające z umów zawartych w zakresie ZCP przez Spółkę Dzieloną, które zostały wskazane w załączniku do niniejszego Planu Podziału.

Na Spółkę Przejmującą zostaną przeniesione składniki majątkowe (aktywa i pasywa), jak również prawa i obowiązki wynikające ze stosunków cywilnoprawnych oraz roszczenia z nimi związane.

Na Spółkę Przejmującą przejdą również odpowiednio przyporządkowane jej środki pieniężne i inne aktywa pieniężne zgromadzone w kasie Spółki Dzielonej lub na rachunkach prowadzonych dla Spółki Dzielonej w łącznej kwocie na dzień 31 maja 2024 roku 963.812,70 złotych.

W skład wydzielanej do Spółki Przejmującej ZCP wchodzi wszelkie prawa i obowiązki związane z umowami o pracę z pracownikami wskazanymi w załączniku - Wykaz z listą pracowników przechodzących do Spółki Przejmującej.

W wyniku podziału przez wydzielenie na Spółkę Przejmującą przejdą następujące nieruchomości:

- 1) Nieruchomość gruntowa położona w województwie mazowieckim, w Warszawie, dzielnicy Ursynów, przy ulicy Karczunkowskiej 46, o numerze ewidencyjnym 17, identyfikator działki: 146513_8.0965.17, o obszarze 0,4057 ha, o sposobie korzystania: BI - inne tereny zabudowane, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr WA2M/00091355/8,
- 2) Nieruchomość gruntowa położona w województwie mazowieckim, w Warszawie, dzielnicy Ursynów, przy ulicy Karczunkowskiej 46, o numerze ewidencyjnym 18/1, identyfikator działki: 146513_8.0965.18/1, o obszarze 0,3789 ha, o sposobie korzystania: BI - inne tereny zabudowane, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w

- Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr WA2M/00122009/5,
- 3) Nieruchomość gruntowa położona w województwie mazowieckim, w Warszawie, dzielnicy Ursynów, przy ulicy Karczunkowskiej 46, o numerze ewidencyjnym 18/2, identyfikator działki: 146513_8.0965.18/2, o obszarze 0,3789 ha, o sposobie korzystania: BI - inne tereny zabudowane, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr WA2M/00131386/7,
- na których to nieruchomościach posadowiony jest budynek biurowo-magazynowy, parkingi oraz powierzchnie przeznaczone pod składowanie, place do zbiornika na wody opadowe oraz garaż podziemny. Nieruchomość jest ogrodzona, z oświetleniem i monitoringiem oraz wszelkimi przyłączami do sieci: kanalizacyjnej, wodociągowej, elektrycznej, gazowej i technicznej. Część biurowa posiada trzy kondygnacje nadziemne, zaś część magazynowa jedną z antresolami. Cały budynek jest w pełni wyposażony.
- 4) Lokal mieszkalny nr 15 położony w Warszawie przy ulicy Szarych Szeregów 6A składający się z przedpokoju, pokoju dziennego z aneksem kuchennym, łazienki, dwóch sypialni, balkonu, usytuowany na 3 kondygnacji naziemnej budynku, o powierzchni użytkowej 63,96 m², z własnością przedmiotowego lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej którą stanowi grunt i część budynku wynoszący 6396/183202 części, który to lokal mieszkalny zostanie wyodrębniony z księgi wieczystej Kw Nr WA4M/00482621/6. Wraz z lokalem są wydzielane komórki lokatorskie o nr Kl 2.20 i Kl 2.21 oraz miejsca postojowe nr MP 2.4 i MP 2.8 usytuowane w hali garażowej na poziomie -2,
- 5) Lokal mieszkalny nr 3 położony w Warszawie przy ulicy Szarych Szeregów 6A składający się z przedpokoju, pokoju dziennego z aneksem kuchennym, łazienki, jednej sypialni, garderoby, usytuowany na 1 kondygnacji naziemnej budynku, o powierzchni użytkowej 48,32 m², z własnością przedmiotowego lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej którą stanowi grunt i część budynku wynoszący 4832/183202 części, który to lokal mieszkalny zostanie wyodrębniony z księgi wieczystej Kw Nr WA4M/00482621/6. Wraz z lokalem są wydzielane komórka lokatorska o nr Kl 2.23 oraz miejsce postojowe nr MP 2.13 usytuowane w hali garażowej na poziomie -2.

Spółka Przejmująca wstępuje z Dniem Wydzielenia we wszelkie prawa i obowiązki, w tym przyszłe lub warunkowe, wynikające z zawartych umów bądź innych zdarzeń prawnych powstałych w związku z działalnością ZCP w okresie od dnia 31 maja 2024 roku do Dnia Wydzielenia.

2.5. Podwyższenie kapitału zakładowego oraz zmiana Statutu Spółki Przejmującej

W związku z podziałem Spółki Dzielonej i przeniesieniem części jej majątku, stanowiącej ZCP na Spółkę Przejmującą, nastąpi podwyższenie kapitału zakładowego Spółki Przejmującej z kwoty 50.000,00 (pięćdziesiąt tysięcy) złotych do kwoty 200.000,00 (dwieście tysięcy) złotych tj. o kwotę 150.000,00 (sto pięćdziesiąt tysięcy) złotych, poprzez utworzenie 150.000 nowych akcji imiennych zwykłych serii B o wartości nominalnej 1,00 (jeden) złoty każda i łącznej wartości nominalnej 150.000,00 (sto pięćdziesiąt tysięcy) złotych, które w związku z Podziałem przez Wydzielenie zostaną wydane wspólnikom Spółki Dzielonej (dalej zwane: „**Akcjami Podziałowymi**”), zgodnie z zasadami opisanymi w niniejszym Planie Podziału.



W związku z podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki Przejmującej zmianie ulegnie Statut Spółki Przejmującej.

Projekt zmiany Statutu Spółki Przejmującej stanowi Załącznik nr 2 do Planu Podziału.

2.6. Obniżenie kapitałów własnych Spółki Dzielonej

Podział przez Wydzielenie i wynikające z niego zmniejszenie aktywów netto Spółki Dzielonej nastąpi w trybie art. 542 § 4 k.s.h. tj. poprzez obniżenie z Dniem Wydzielenia kapitałów własnych Spółki Dzielonej o kwotę 45.508.725,10 złotych.

W rezultacie, stosownie do treści art. 542 § 4 k.s.h., Podział przez Wydzielenie nastąpi bez obniżenia kapitału zakładowego Spółki Dzielonej. Wobec braku obniżenia kapitału zakładowego Spółki Dzielonej nie dojdzie również do zmiany Statutu Spółki Dzielonej. W konsekwencji do niniejszego Planu Podziału nie został załączony projekt zmian Statutu Spółki Dzielonej skoro Podział przez Wydzielenie nie spowoduje konieczności wprowadzenia zmian do Statutu Spółki Dzielonej.

3. Stosunek wymiany akcji Spółki Dzielonej na akcje Spółki Przejmującej i wysokość ewentualnych dopłat

Akcje w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki Przejmującej (Akcje Podziałowe) zostaną przyznane akcjonariuszom Spółki Dzielonej w stosunku do liczby posiadanych przez nich akcji w Spółce Dzielonej, zgodnie ze stosunkiem wymiany opisanym w niniejszym Planie Podziału. Kapitał zakładowy Spółki Dzielonej nie będzie obniżany, stąd nie dojdzie do obniżania wartości, ani unicestwienia jakichkolwiek akcji w Spółce Dzielonej. Realnie jednak w skutek wydzielenia ze Spółki ZCP zmniejszy się wartość netto każdej ze 100.000 akcji, dlatego ustalenie parytetu wymiany uwzględnia liczbę wszystkich akcji w Spółce Dzielonej.

Na dzień sporządzenia Planu Podziału, struktura kapitału zakładowego Spółki Dzielonej przedstawia się następująco: Mariusz Pałka jest jedynym akcjonariuszem spółki posiadającym 100.000 akcji w kapitale zakładowym Spółki Dzielonej.

Na dzień sporządzenia Planu Podziału, struktura kapitału zakładowego Spółki Przejmującej przedstawia się następująco:

- 1) spółka pod firmą Tillana Turzyński spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000819557) posiada 49.999 akcji imiennych Spółki Przejmującej o wartości nominalnej 1,00 PLN każda akcja, oznaczonych numerami od A-1 (litera „A” jeden) do A-49.999 (litera „A” cztery dziewięć dziewięć dziewięć),
- 2) Konrad Turzyński (PESEL: 87052300937) posiada 1 akcję imienną Spółki o wartości nominalnej 1,00 PLN każda akcja, oznaczoną numerem A-50.000 (litera „A” pięć zero zero zero zero),

przy czym dnia 19 czerwca 2024 roku doszło do zawarcia umowy sprzedaży akcji imiennych spółki pod firmą Lupus Tillana Turzyński spółka komandytowo-akcyjna spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie, mocą której Monika Siwiec Pałka (PESEL: 75020604143) nabyła od wyżej wymienionych akcjonariuszy 50.000 akcji imiennych Spółki Przejmującej o wartości nominalnej 1,00 PLN każda akcja, oznaczonych numerami od A-1 (litera „A” jeden) do A-50.000 (litera „A” pięć zero zero zero zero). Zmiana ta nie została do dnia sporządzenia Planu

Podziału ujawniona w rejestrze akcjonariuszy prowadzonym przez QSecurities S.A. oraz w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

Stosunek wymiany akcji Spółki Dzielonej na akcje Spółki Przejmującej został ustalony w oparciu o stosunek liczby akcji Spółki Dzielonej w stosunku do liczby nowoutworzonych akcji w Spółce Przejmującej w wyniku podziału przez wydzielenie.

Stosunek wymiany akcji na akcje (1:1)		
Podmiot:	Spółka Dzielona	Spółka Przejmująca
Wartość nominalna 1 akcji	10,00 zł	1,00 zł
Stosunek wymiany (akcja - akcja)	1	1,5

Zgodnie z przyjętymi zasadami wymiany akcji Spółki Dzielonej, w zamian za przenoszony na Spółkę Przejmującą ZCP Spółki Dzielonej, Akcjonariusz Spółki Dzielonej otrzyma akcje Spółki Przejmującej (Udziały Podziałowe) przy zachowaniu stosunku wymiany 1:1,5 tj. Za każdą 1 akcję Spółki Dzielonej przyznane zostanie 1,5 Akcji Podziałowych.

W związku z powyższym, ilość akcji w Spółce Przejmującej objętych przez Akcjonariusza Spółki Dzielonej, przy uwzględnieniu stosunku wymiany 1:1,5 przedstawia się w sposób następujący:

IŁOŚĆ AKCJI W SPÓŁCE PRZEJMUJĄCEJ PRYZNANYCH WSPÓLNIKOM SPÓŁKI DZIELONEJ			
UPRAWNIONY	IŁOŚĆ AKCJI W SPÓŁCE DZIELONEJ	PARYTET WYMIANY	IŁOŚĆ AKCJI W SPÓŁCE PRZEJMUJĄCEJ
Mariusz Pałka	100.000	1:1,5	150.000

W wyniku podziału kapitał zakładowy Spółki Przejmującej wzrośnie i będzie wynosił 200.000,00 zł (dwieście tysięcy złotych) i dzielił się na 200.000 (dwieście tysięcy) akcji imiennych o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda i o łącznej wartości nominalnej 200.000,00 zł (dwieście tysięcy

złotych). W wyniku podziału kapitał zakładowy Spółki Przejmującej wzrośnie o kwotę 150.000,00 zł (sto pięćdziesiąt tysięcy złotych).

Nadwyżka wartości przejmowanych składników majątku nad wartością podwyższonego kapitału zakładowego będzie przekazana na kapitał zapasowy Spółki Przejmującej.

Projekt uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki Dzielonej w sprawie podziału Spółki stanowi **Załącznik nr 1.**

Projekt uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki Przejmującej w sprawie podziału Spółki Dzielonej stanowi **Załącznik nr 2.**

Nie przewiduje się dopłat w gotówce w rozumieniu art. 529 § 3 i 4 k.s.h.

4. Zasady dotyczące przyznania akcji w Spółce Przejmującej

Wszystkie Akcje Podziałowe Spółki Przejmującej zostaną przyznane akcjonariuszowi Spółki Dzielonej, który stanie się z mocy prawa właścicielem Akcji Podziałowych Spółki Przejmującej, bez obowiązku ich objęcia i opłacania.

Akcje Podziałowe będą akcjami zwykłymi i nie będą uprzywilejowane.

5. Dzień, od którego akcje Spółki Przejmującej uprawniają do uczestnictwa w zysku Spółki Przejmującej

Nowoutworzone akcje Spółki Przejmującej uprawniać będą do uczestnictwa w zysku przeznaczonym do podziału za rok obrotowy trwający w dniu wydzielenia w rozumieniu art. 530 § 2 k.s.h. („Dzień Wydzielenia”).

6. Prawa przyznane przez Spółkę Przejmującą wspólnikowi Spółki Dzielonej oraz osobom szczególnie uprawnionym w Spółce Dzielonej

Wspólnikowi Spółki Dzielonej nie przyznaje się żadnych szczególnych praw w Spółce Przejmującej. Nie istnieją osoby o szczególnych uprawnieniach w Spółce Dzielonej, którym będą przyznane jakiekolwiek szczególne prawa w Spółce Przejmującej.

7. Szczególne korzyści dla członków organów spółek, a także innych osób uczestniczących w podziale

Członkom organów Spółki Dzielonej i Spółki Przejmującej, a także innym osobom uczestniczącym w podziale nie zostaną przyznane żadne szczególne korzyści.



CZĘŚĆ II – OPIS SKŁADNIKÓW MAJĄTKU ORAZ ZEZWOLEŃ, KONCESJI I ULG PRZYPADAJĄCYCH SPÓŁCE PRZEJMUJĄCEJ

1. Ogólne zasady wydzielenia składników majątku z Spółki Dzielonej do Spółki Przejmującej

W ramach podziału przez wydzielenie, którego dotyczy niniejszy Plan Podziału Spółki Dzielonej, wydzielana zostaje Zorganizowana Część Przedsiębiorstwa obejmująca działalność w postaci Działu Nieruchomości oraz Dofinansowania Inwestycji, gdzie powiązanie składników wydzielanej części ZCP, w tym w szczególności aktywów, pasywów, praw i obowiązków ma miejsce zgodnie z zasadami (i) przedmiotowego, (ii) organizacyjnego, (iii) funkcjonalnego, (iv) finansowego, (v) osobowego i (vi) celowego powiązania.

Opis praw i obowiązków, aktywów i pasywów ZCP, przyznanych lub dotyczących ZCP został przygotowany według stanu na dzień 31 maja 2024 roku.

Na Spółkę Przejmującą zostaną przeniesione składniki majątkowe (aktywa i pasywa),
w tym w szczególności:

- a) wartości niematerialne i prawne;
- b) środki trwałe i środki obrotowe;
- c) prawa i obowiązki, wynikające ze stosunków cywilnoprawnych oraz roszczenia z nimi związane;
- d) prawa i obowiązki związane z umowami o pracę z pracownikami;
- e) nieruchomości;

- zgodnie z poniższymi postanowieniami odnoszącymi się do poszczególnych Załączników do Planu Podziału.

W wyniku podziału do Spółki Przejmującej należeć będą wyłącznie składniki majątkowe, które są związane z działalnością Działu Nieruchomości oraz Dofinansowania Inwestycji. Wszelkie inne składniki majątkowe, prawa i zobowiązania, zarówno bilansowe jak i pozabilansowe, stanowiące zorganizowaną część przedsiębiorstwa należące w Dniu Wydzielenia do Spółki Dzielonej, pozostaną własnością Spółki Dzielonej.

W ramach podziału Spółki Dzielonej, w celu prowadzenia niezakłóconej działalności gospodarczej przez Spółkę Dzieloną oraz przez Spółkę Przejmującą po Dniu Wydzielenia, spółki mogą zawrzeć dodatkowe umowy, które będą, w zależności od zaistniałych potrzeb, regulować szczegółowo kwestie takie jak:

- a) funkcjonowanie spółek w okresie przejściowym po Dniu Wydzielenia (np. korzystanie z niektórych składników majątkowych lub usług do czasu zawarcia odrębnych umów przez Spółkę Przejmującą),
- b) umowy o współpracy i wzajemnych świadczeniach pomiędzy Spółką Dzieloną i Spółką Przejmującą,
- c) przeniesienie na rzecz Spółki Przejmującej należności i zobowiązań lub innych praw i obowiązków, które przypadają Spółce Przejmującej zgodnie z planem podziału, ale do dokonania których konieczne jest dokonanie dodatkowych czynności,
- d) współpraca pomiędzy spółkami w procesie wydania Spółce Przejmującej składników majątkowych i dokumentacji (w szczególności dokumentacji księgowej) przypadających Spółce Przejmującej,



e) oraz wszelkie inne umowy, które Spółka Dzielona oraz Spółka Przejmująca uznają za konieczne do realizacji wydzielenia oraz prowadzenia przez obie spółki działalności po Dniu Wydzielenia.

W okresie od dnia następującego po Dniu Wydzielenia Spółka Dzielona, będzie prowadzić działalność gospodarczą, zatrudniać lub zwalniać pracowników, nabywać nowe składniki majątkowe (materialne i niematerialne), zaciągać nowe zobowiązania oraz nabywać prawa, w tym także wierzytelności i roszczenia wobec osób trzecich. Nowi pracownicy, nowe składniki majątkowe, zobowiązania i prawa powstałe po dniu podpisania planu podziału i dotyczące działalności Działu Nieruchomości oraz Dofinansowania Inwestycji przejdą w Dniu Wydzielenia do Spółki Przejmującej.

1.1. Aktywa i pasywa podlegające wydzieleniu do Spółki Przejmującej

W ramach podziału Spółki Dzielonej Spółce Przejmującej przypadną aktywa i pasywa Spółki Dzielonej wchodzące w skład działalności, która stanowi zorganizowaną część przedsiębiorstwa w postaci Działu Nieruchomości oraz Dofinansowania Inwestycji, obejmującą wyodrębnioną pod względem organizacyjnym, finansowym i funkcjonalnym działalność polegającą na wynajmie, utrzymaniu i zarządzaniu nieruchomościami Spółki Dzielonej oraz udzielania finansowania na poczet inwestycji.

Na Spółkę Przejmującą przejdą wszelkiego rodzaju umowy dotyczące: najmu do podmiotów trzecich i wszelkie prawa z nimi związane w tym np. do zwrotu kaucji, rozliczenia nakładów etc., jeśli takowe wynikają z tych umów, usług zarządzania Nieruchomościami, usług w zakresie utrzymania Nieruchomości, usług dostarczania ciepła, czy dostaw energii. Ponadto na Spółkę Przejmującą przejdą określone umowy pożyczki zawarte ze Spółką Dzieloną.

Dodatkowo, na spółkę przejdzie własność sprzętu, maszyn, urządzeń technicznych i aparatów specjalistycznych, będących zarówno wyposażeniem Nieruchomości, jak i służących do obsługi Nieruchomości. Mowa tu przede wszystkim o następujących aktywach: instalacje fotowoltaiczne oraz urządzenie fotowoltaiczne.

W wyniku podziału przez wydzielenie na Spółkę Przejmującą przejdą następujące nieruchomości:

- 1) Nieruchomość gruntowa położona w województwie mazowieckim, w Warszawie, dzielnicy Ursynów, przy ulicy Karczunkowskiej 46, o numerze ewidencyjnym 17, identyfikator działki: 146513_8.0965.17, o obszarze 0,4057 ha, o sposobie korzystania: BI - inne tereny zabudowane, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr WA2M/00091355/8,
- 2) Nieruchomość gruntowa położona w województwie mazowieckim, w Warszawie, dzielnicy Ursynów, przy ulicy Karczunkowskiej 46, o numerze ewidencyjnym 18/1, identyfikator działki: 146513_8.0965.18/1, o obszarze 0,3789 ha, o sposobie korzystania: BI - inne tereny zabudowane, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr WA2M/00122009/5,
- 3) Nieruchomość gruntowa położona w województwie mazowieckim, w Warszawie, dzielnicy Ursynów, przy ulicy Karczunkowskiej 46, o numerze ewidencyjnym 18/2, identyfikator działki: 146513_8.0965.18/2, o obszarze 0,3789 ha, o sposobie korzystania: BI - inne tereny zabudowane, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr WA2M/00131386/7,

na których to nieruchomościach posadowiony jest budynek biurowo-magazynowy, parkingi oraz powierzchnie przeznaczone pod składowanie, place do zbiornika na wody opadowe oraz garaż podziemny. Nieruchomość jest ogrodzona, z oświetleniem i monitoringiem oraz wszelkimi przyłączami do sieci: kanalizacyjnej, wodociągowej, elektrycznej, gazowej i technicznej. Część biurowa posiada trzy kondygnacje nadziemne, zaś część magazynowa jedną z antresolami. Cały budynek jest w pełni wyposażony.

- 4) Lokal mieszkalny nr 15 położony w Warszawie przy ulicy Szarych Szeregów 6A składający się z przedpokoju, pokoju dziennego z aneksem kuchennym, łazienki, dwóch sypialni, balkonu, usytuowany na 3 kondygnacji naziemnej budynku, o powierzchni użytkowej 63,96 m², z własnością przedmiotowego lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej którą stanowi grunt i część budynku wynoszący 6396/183202 części, który to lokal mieszkalny zostanie wyodrębniony z księgi wieczystej Kw Nr WA4M/00482621/6. Wraz z lokalem są wydzielane komórki lokatorskie o nr Kl 2.20 i Kl 2.21 oraz miejsca postojowe nr MP 2.4 i MP 2.8 usytuowane w hali garażowej na poziomie -2,
- 5) Lokal mieszkalny nr 3 położony w Warszawie przy ulicy Szarych Szeregów 6A składający się z przedpokoju, pokoju dziennego z aneksem kuchennym, łazienki, jednej sypialni, garderoby, usytuowany na 1 kondygnacji naziemnej budynku, o powierzchni użytkowej 48,32 m², z własnością przedmiotowego lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej którą stanowi grunt i część budynku wynoszący 4832/183202 części, który to lokal mieszkalny zostanie wyodrębniony z księgi wieczystej Kw Nr WA4M/00482621/6. Wraz z lokalem są wydzielane komórka lokatorska o nr Kl 2.23 oraz miejsce postojowe nr MP 2.13 usytuowane w hali garażowej na poziomie -2.

W zakresie pasywów na Spółkę Przejmującą przejdą zarówno bieżące zobowiązania krótkoterminowe, które mogą być alokowane do Nieruchomości (tj. związane z umowami dotyczącymi Nieruchomości), jak i długoterminowe zobowiązania. Ponadto, na Spółkę przejdą również krótkoterminowe należności związane z rozliczeniami z Najemcami oraz długoterminowe należności związane z Nieruchomościami.

W tym celu przyjęto, że w wyniku podziału Spółki Dzielonej, Spółce Przejmującej przypadną wszystkie składniki majątkowe i niemajątkowe związane z działalnością wykonywaną przez Spółkę Dzieloną w zakresie Działu Nieruchomości tj. utrzymania, zarządzania i wynajmu Nieruchomości, w tym również obciążających je zobowiązań wynikających z bieżącej działalności w tym zakresie.

Na tych samych zasadach Spółce Przejmującej przypadną wszystkie prawa, roszczenia, należności i zobowiązania.

1.1. Aktywa i pasywa pozostające w Spółce Dzielonej

W wyniku podziału do Spółki Dzielonej należeć będą wyłącznie składniki majątkowe, prawa i zobowiązania, które nie są związane z zespołem aktywów i pasywów służących do wynajmu, utrzymania i zarządzania Nieruchomościami w postaci Działu Nieruchomości i Dofinansowania Inwestycji, wydzielanych do Spółki Przejmującej.

W wyniku podziału do Spółki Dzielonej należeć będą wyłącznie składniki majątkowe, które są związane z działalnością operacyjną. Wszelkie takie składniki majątkowe, prawa i zobowiązania, zarówno bilansowe jak i pozabilansowe, stanowiące zorganizowaną część przedsiębiorstwa należącą w Dniu Wydzielenia do Spółki Dzielonej, pozostaną własnością Spółki Dzielonej. Po dokonaniu podziału Spółki Dzielonej będzie kontynuowała prowadzenie działalności gospodarczej w oparciu o wyżej wymienione składniki, prawa i zobowiązania, związane z działalnością operacyjną.



1.2. Pracownicy

W wyniku podziału Spółki Dzielonej, Spółka Przejmująca przejmie 1 (jednego) pracownika zatrudnionego w Spółce Dzielonej. Przejęcie pracownika nastąpi zgodnie z art. 23¹ Kodeksu pracy.

2. Zasady dotyczące zmian składników majątkowych przypadających Spółce Dzielonej

W okresie od dnia następującego po Dniu Wydzielenia Spółka Dzielona, będzie prowadzić działalność gospodarczą, zatrudniać lub zwalniać pracowników, nabywać nowe składniki majątkowe (materialne i niematerialne), zaciągać nowe zobowiązania oraz nabywać prawa, w tym także wierzytelności i roszczenia wobec osób trzecich. Nowi pracownicy, nowe składniki majątkowe, zobowiązania i prawa powstałe po dniu podpisania planu podziału i dotyczące zarządzania i wynajmem Nieruchomości oraz Dofinansowania Inwestycji przejdą w Dniu Wydzielenia do Spółki Przejmującej.

3. Udział w postępowaniach wszczętych po dacie podpisania planu podziału

Jeżeli po dacie podpisania planu podziału zostanie wszczęte postępowanie sądowe, pozasądowe lub administracyjne, którego stroną lub uczestnikiem będzie Spółka Dzielona lub Spółka Dzielona wstąpi do takiego postępowania jako strona lub uczestnik, Spółka Przejmująca stanie się, odpowiednio, stroną lub uczestnikiem takiego postępowania jedynie wtedy, gdy postępowanie to będzie dotyczyło działalności ZCP Stroną pozostałych postępowań pozostanie Spółka Dzielona.

4. Szczegółowy opis i podział składników majątku

Wartość majątku Spółki Dzielonej na dzień 31 maja 2024 r., tj. na określony dzień w miesiącu poprzedzającym złożenie wniosku o ogłoszenie planu podziału, została określona zgodnie z **Załącznikiem nr 3**. Oświadczenie zawierające informację o stanie księgowym Spółki Dzielonej sporządzoną dla celów podziału (na określony dzień w miesiącu poprzedzającym złożenie wniosku o ogłoszenie planu podziału przy wykorzystaniu tych samych metod i w takim samym układzie jak ostatni bilans roczny) stanowi **Załącznik nr 4**. Składniki majątku (aktywa i pasywa) przypadające Spółce Przejmującej w ramach podziału Spółki Dzielonej zostały określone według ewidencji księgowej tych składników na dzień 31 maja 2024 roku oraz inwentaryzacji przeprowadzonej przez Spółkę Dzieloną.

4.1. Środki pieniężne

W wyniku podziału Spółka Przejmująca uzyska prawo do wszelkich środków pieniężnych z zakresu ZCP. Całkowita suma środków pieniężnych wchodzących w skład zorganizowanej części przedsiębiorstwa przenoszona do Spółki Przejmującej zostanie zgodnie i ostatecznie określona przez Spółkę Dzieloną przed Dniem Wydzielenia.

4.2 Aktywa trwałe

4.2.1 Nieruchomości

Zestawienie Nieruchomości Spółki Dzielonej, według stanu na dzień 31 maja 2024 roku, podlegających wydzieleniu (w całości lub w udziale) do Spółki Przejmującej stanowi **Załącznik nr 5**. Nieruchomości zostają wydzielone razem z:

- a) środkami trwałymi oraz inwestycjami w toku (nakładami), stanowiącymi części składowe nieruchomości (w szczególności z wymienionymi w **Załączniku nr 5**),
- b) prawami i obciążeniami związanymi z nieruchomościami, w szczególności z prawami i obciążeniami ujawnionymi w księgach wieczystych, przy czym po dniu podpisania planu podziału stan obciążeń na nieruchomościach może ulegać zmianie w zakresie wynikającym z bieżącej działalności.

4.2.2. Środki trwałe

W wyniku podziału własność rzeczy ruchomych Spółki Dzielonej związanych z działalnością ZCP, w tym środków trwałych stanowiących rzeczy ruchome, zgodnie z ich wartością księgową na dzień 31 maja 2024 r., oraz pozostałych rzeczy ruchomych, wymienionych w obu przypadkach w **Załączniku nr 6**, przejdzie na Spółkę Przejmującą.

4.3. Prawa, roszczenia i zobowiązania wynikające z umów

Załącznik nr 7 obejmuje wykaz umów, z których prawa i obowiązki przechodzą, z Dniem Wydzielenia, na Spółkę Przejmującą w całości lub zakresie dotyczącym świadczeń związanych z działalnością związaną z ZCP; w pozostałym zakresie umowy takie pozostają w Spółce Dzielonej.

Zobowiązania Spółki Dzielonej i Spółki Przejmującej w zakresie przeniesienia praw i zobowiązań z umów.

W odniesieniu do wszystkich umów, których prawa i zobowiązania zostają przeniesione, w całości lub w części, Spółka Dzielona i Spółka Przejmująca będą współpracować w dobrej wierze i dołożą wszelkich starań, w celu uzyskania wszelkich potrzebnych aneksów, zgód lub zatwierdzeń strony trzeciej w przypadku, gdy: (i) taki aneks, zgoda lub zatwierdzenie jest konieczne do tego, aby zapewnić przeniesienie praw, roszczeń i zobowiązań wynikających z tych umów na Spółkę Przejmującą, lub (ii) taki aneks, zgoda lub zatwierdzenie jest konieczne do tego, aby Spółka Dzielona zachowała prawa, roszczenia i zobowiązania wynikające z takich umów.

4.4. Prawa z gwarancji i rękojmi

Przeniesieniu do Spółki Przejmującej podlegają wszystkie uprawnienia z tytułu wad rzeczy ruchomych lub praw przypisanych do ZCP.

4.5. Pracownicy

W wyniku podziału, zgodnie z art. 23¹ Kodeksu pracy, na Spółkę Przejmującą zostają przeniesione wszelkie prawa i obowiązki wynikające ze stosunków pracy z pracownikami związanych z prowadzoną działalnością ZCP. W dacie sporządzania niniejszego Planu podziału, pracownicy związani z prowadzoną działalnością ZCP podlegający wydzieleniu do Spółki Przejmującej stanowią 1 (jedną) osobę.

Szczegółowa identyfikacja ww. pracownika została opisana w **Załączniku nr 8**.

W wyniku podziału, Spółce Przejmującej przekazana zostanie pełna dokumentacja kadrowo-płacowa przejmowanego pracownika.

4.6. Decyzje administracyjne, zezwolenia, koncesje, ulgi

W ramach podziału, na Spółkę Przejmującą przechodzą decyzje administracyjne, zezwolenia, koncesje i ulgi przyznane Spółce Dzielonej związane z działalnością ZCP, w szczególności decyzje administracyjne i zezwolenia wymienione w **Załączniku nr 9**.

4.7. Należności i zobowiązania z tytułu podatków i dokumentacja podatkowa

W wyniku podziału Spółka Przejmująca stanie się podmiotem praw i obowiązków podatkowych oraz wszelkich innych obowiązków o charakterze publicznoprawnym związanych z Działem Nieruchomości oraz Dofinansowania Inwestycji (zasada sukcesji generalnej).

Mając na uwadze fakt, że zespół pasywów i aktywów związanych z ZCP stanowi zorganizowaną część przedsiębiorstwa w rozumieniu definicji zawartej w ustawie o podatku dochodowym od osób

prawnych, podział będzie przeprowadzony w sposób neutralny podatkowo w zakresie podatku dochodowego od osób prawnych zarówno dla Spółki Dzielonej, wspólników Spółki Dzielonej jak i Spółki Przejmującej.

Zgodnie z regulacjami w zakresie podatku od towarów i usług, podział nie będzie podlegał opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług, ponieważ zespół pasywów i aktywów związanych z Działem Nieruchomości oraz Dofinansowania Inwestycji stanowi zorganizowaną część przedsiębiorstwa w rozumieniu definicji zawartej w ustawie o podatku od towarów i usług. W szczególności, Spółka Dzielona nie będzie zobowiązana do uiszczenia podatku od towarów i usług w związku z podziałem przez wydzielenie.

W związku z podziałem Spółka Przejmująca otrzyma również dostęp do pełnej dokumentacji podatkowej dotyczącej zespołu pasywów i aktywów związanych z ZCP.

4.8. Zobowiązania pozabilansowe

Zobowiązania pozabilansowe związane z ZCP nie występują. Pozostałe zobowiązania pozabilansowe zostaną przypisane Spółce Dzielonej i nie zostaną przeniesione na Spółkę Przejmującą.

4.9. Rozliczenia międzyokresowe

Na dzień podziału poza uiszczanym podatkiem od wyżej opisanych nieruchomości nie występują rozliczenia międzyokresowe podlegające wydzieleniu do Spółki Przejmującej.

4.10. Aktywa i rezerwy na podatek dochodowy

Na dzień podziału nie występują aktywa i rezerwy na podatek dochodowy podlegające wydzieleniu do Spółki Przejmującej.

4.11. Kapitały własne

Na dzień podziału kapitał zakładowy Spółki Przejmującej będzie wynosić 50.000,00 zł (pięćdziesiąt tysięcy złotych). Spółka Przejmująca podwyższy kapitał zakładowy. Na dzień podziału kapitał zakładowy Spółki Przejmującej wzrośnie o kwotę 150.000,00 zł (sto pięćdziesiąt tysięcy złotych).

4.12. Postępowania

Spółce Przejmującej przypadają prawa, roszczenia i zobowiązania związane z działalnością związaną z pasywami i aktywami związanymi z Nieruchomościami będące przedmiotem postępowań sądowych, administracyjnych i arbitrażowych toczących się lub zakończonych na Dzień Wydzielenia. Niniejsze postanowienie w żadnym zakresie nie stanowi uznania ani co do zasady ani co do kwoty, jakichkolwiek praw lub roszczeń osób trzecich.

Z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, wstąpienie przez Spółkę Przejmującą jako strona do postępowań jest równoznaczne z przejściem interesu prawnego, roszczeń oraz wszelkich innych praw o charakterze materialno-prawnym oraz uprawnień procesowych, jakie przysługiwały Spółce Dzielonej na dzień poprzedzający Dzień Wydzielenia. Spółka Przejmująca wstępuje również we wszelkie zobowiązania w tym długi, które mogą zostać określone w związku z postępowaniami związanymi z ZCP.

CZĘŚĆ III – INNE POSTANOWIENIA



1. Badanie Planu Podziału przez biegłego

Badanie planu podziału przez biegłego, jego opinia, przygotowanie oświadczenia opisanego w art. 534 § 2 pkt 4 k.s.h., jak również udzielanie przez Zarząd Spółki Dzielonej informacji, o której mowa w art. 536 § 4 k.s.h. nie są wymagane w związku z faktem, że wspólnicy spółek uczestniczących w podziale, tj. Mariusz Pałka (jako akcjonariusz Spółki Dzielonej oraz jako przyszły akcjonariusz Spółki Przejmującej) oraz Monika Siwiec Pałka (jako akcjonariusz Spółki Przejmującej), działając stosownie do art. 538¹ k.s.h., wyrazili zgodę na piśmie na odstąpienie od wymogu dokonywania powyższych czynności.

Sporządzenie niniejszego planu poprzedziło przygotowanie sprawozdań uzasadniających podział spółki, jego podstawy prawne i ekonomiczne, a zwłaszcza stosunek wymiany udziałów lub akcji, o którym mowa w art. 534 § 1 pkt 2, oraz kryteria ich podziału, które przygotowały zarządy Spółki dzielonej i Spółki przejmującej co niniejszym zarządy Spółki Dzielonej i Spółki przejmującej kwitują, przyjmując zawarte w nich dane do planu podziału.

2. Złożenie Planu Podziału do sądu rejestrowego

Zarząd Spółki Dzielonej złoży Plan Podziału do właściwego sądu rejestrowego.

3. Ogłoszenie o Podziale

Niniejszy Plan Podziału zostanie nie później niż na sześć tygodni przed dniem rozpoczęcia Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki Dzielonej, na której ma być powzięta uchwała o podziale, nieprzerwanie do dnia zakończenia Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki Dzielonej podejmującego uchwałę w sprawie podziału bezpłatnie udostępniony do publicznej wiadomości na stronie internetowej Spółki Dzielonej (art. 535 § 3 k.s.h.). Spółka Dzielona ogłosi Plan Podziału na swojej stronie internetowej pod adresem: <http://www.totalbud.pl/>.

Załączniki:

Załącznik nr 1	Projekt uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki Dzielonej o podziale Spółki Dzielonej
Załącznik nr 2	Projekt uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki Przejmującej o podziale Spółki Dzielonej, wraz z projektem zmiany statutu Spółki Przejmującej.
Załącznik nr 3	Ustalenie wartości majątku Spółki Dzielonej na dzień 31 maja 2024 r.
Załącznik nr 4	Oświadczenie zawierające informację o stanie księgowym Spółki Dzielonej sporządzone dla celów podziału na dzień 31 maja 2024 r.
Załącznik nr 5	Wykaz składników majątku wydzielanych do Spółki Przejmującej
Załącznik nr 6	Wykaz umów wydzielanych do Spółki Przejmującej
Załącznik nr 7	Oświadczenie wspólników Spółki Dzielonej i Spółki Przejmującej złożone na podstawie art. 538 ¹ § 1 k.s.h.



Załącznik nr 9

Decyzje administracyjne, zezwolenia, koncesje i ulgi wydzielane do Spółki Przejmującej

Załącznik nr 10

Oświadczenia o wyrażeniu zgody na odstąpienie od badania Planu Podziału

Niniejszy plan został sporządzony i podpisany przez Zarząd TotalBud spółka akcyjna jako Spółki Dzielonej oraz przez Komplementariusza Lupus Tillana Turzyński spółka komandytowo-akcyjna spółka komandytowo-akcyjna jako Spółka Przejmująca w dniu 30 czerwca 2024 roku.

Mariusz Pałka
Prezes Zarządu

Tomasz Grochowski
Członek Zarządu

Za Spółkę Dzieloną:

Piotr Wiśniewski
Członek Zarządu

Za Spółkę Przejmującą:

Mariusz Pałka
Komplementariusz