

---

**PLAN PODZIAŁU**

spółki The Tides spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
z siedzibą w Warszawie (KRS: 0001142771)

*sporządzony w Warszawie w dniu 30 stycznia 2025 roku*

*przez Zarząd Spółki*

---

Spis treści

1. DEFINICJE UŻYTE W PLANIE PODZIAŁU .....	4
2. TYP, FIRMA I SIEDZIBA KAŻDEJ ZE SPÓŁEK UCZESTNICZĄCYCH W PODZIALE.	6
3. SPOSÓB PODZIAŁU I JEGO PODSTAWY PRAWNE .....	6
3.1. PODSTAWY PRAWNE I TRYB PODZIAŁU .....	6
3.2. UCHWAŁA ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW.....	7
3.3. SUKCESJA GENERALNA .....	7
3.4. DZIEŃ WYDZIELENIA.....	8
3.5. BRAK CZĘŚCI OBOWIĄZKÓW W PROCEDURZE PODZIAŁU .....	8
4. DOKŁADNY OPIS I PODZIAŁ SKŁADNIKÓW MAJĄTKU (AKTYWÓW I PASYWÓW) ORAZ ZEZWOLEŃ, KONCESJI LUB ULG PRZYPADAJĄCYCH W DRODZE PODZIAŁU SPÓŁCE NOWO ZAWIĄZANEJ - ART. 534 § 1 PKT 7) K.S.H.....	8
4.1. OPIS I PODZIAŁ SKŁADNIKÓW MAJĄTKU (AKTYWÓW I PASYWÓW) ORAZ ZEZWOLEŃ, KONCESJI I ULG PRZYPADAJĄCYCH W PODZIALE SPÓŁCE NOWO ZAWIĄZANEJ.....	8
4.2. WYCENA WYDZIELANEGO MAJĄTKU .....	10
4.3. SZCZEGÓŁOWE ZASADY DOTYCZĄCE PRYZNANIA SKŁADNIKÓW MAJĄTKU SPÓŁCE NOWO ZAWIĄZANEJ .....	10
5. STOSUNEK WYMIANY UDZIAŁÓW SPÓŁKI DZIELONEJ NA UDZIAŁY W SPÓŁCE NOWO ZAWIĄZANEJ – ZGODNIE Z ART. 534 § 1 PKT 2) K.S.H.....	11
6. ZASADY DOTYCZĄCE PRYZNANIA UDZIAŁÓW W SPÓŁCE NOWO ZAWIĄZANEJ - ART. 534 § 1 PKT 3) K.S.H. ....	BŁĄD! NIE ZDEFINIOWANO ZAKŁADKI.
7. PODZIAŁ MIĘDZY WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI DZIELONEJ UDZIAŁÓW SPÓŁKI NOWO ZAWIĄZANEJ ORAZ ZASADY PODZIAŁU - ART. 534 § 1 PKT 8) K.S.H.....	12
8. DZIEŃ, OD KTÓREGO UDZIAŁY SPÓŁKI NOWO ZAWIĄZANEJ UPRAWNIAJĄ DO UDZIAŁU W ZYSKU SPÓŁKI NOWO ZAWIĄZANEJ - ART. 534 § 1 PKT 4) K.S.H. ....	12
9. PRAWA PRYZNANE PRZEZ SPÓŁKĘ NOWO ZAWIĄZANĄ WSPÓLNIKOM ORAZ OSOBOM SZCZEGÓLNIENIE UPRAWNIONYM W SPÓŁCE DZIELONEJ - ART. 534 § 1 PKT 5) K.S.H.....	12
10. SZCZEGÓLNE KORZYŚCI DLA CZŁONKÓW ORGANÓW SPÓŁEK ORAZ INNYCH OSÓB UCZESTNICZĄCYCH W PODZIALE, JEŻELI TAKIE ZOSTAŁY PRYZNANE - ART. 534 § 1 PKT 6) K.S.H.....	12
11. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.....	13
12. SPORZĄDZENIE PLANU PODZIAŁU .....	13

**13. ZAŁĄCZNIKI DO PLANU PODZIAŁU ..... 13**

Zgodnie z art. 533 §2 oraz 534 §1 ustawy z dnia 15 września 2000 roku Kodeks spółek handlowych w związku z zamiarem dokonania podziału spółki The Tides spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przez przeniesienie jej zorganizowanej części przedsiębiorstwa, związanej z działalnością wynajmu długoterminowego, na Spółkę Nowo Zawiazaną (podział przez wydzielenie), Zarząd spółki The Tides spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie sporządził niniejszy plan podziału.

## 1. DEFINICJE UŻYTE W PLANIE PODZIAŁU

Na użytek niniejszego planu podziału przyjęto następujące rozumienie pojęć:

1.	<b>k.s.h.</b> lub <b>K.S.H.</b>	<i>ustawa z dnia 15 września 2000 roku Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 18 z późn. zm.)</i>
2.	<b>k.c.</b>	<i>ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 z późn. zm.)</i>
3.	<b>The Tides spółka z ograniczoną odpowiedzialnością</b> lub <b>Spółka Dzielona</b>	<i>The Tides spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przy ul. Wioślarskiej 8, 00-411 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0001142771</i>
4.	<b>The Tides Office spółka z ograniczoną odpowiedzialnością</b> lub <b>Spółka Nowo Zawiazana</b>	<i>The Tides Office spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, - nowo zawiązana spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, na którą nastąpi przeniesienie części majątku Spółki Dzielonej, od momentu jej zawiązania do momentu jej wpisu do rejestru, spółka ta uczestniczyć będzie w podziale jako The Tides Office spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji.</i>
5.	<b>Spółki</b> lub <b>Spółki uczestniczące w podziale</b>	<i>The Tides spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz The Tides Office spółka z ograniczoną odpowiedzialnością</i>
6.	<b>Wspólnicy</b>	<i>Wspólnicy Spółki Dzielonej</i>

7.	<b>Umowa Spółki</b>	<i>umowa spółki The Tides spółka z ograniczoną odpowiedzialnością</i>
8.	<b>Wydzielany Majątek</b> <b>Dział Wynajmu Długoterminowego</b>	<i>zorganizowany zespół składników majątkowych i niemajątkowych stanowiący przedsiębiorstwo w rozumieniu przedmiotowym zgodnie z art. 551 k.c., a w rozumieniu przepisów regulujących prowadzenie rachunkowości oraz przepisów podatkowych - zorganizowaną część przedsiębiorstwa, tj. wydzielony wewnętrznie w The Tides spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, dział Wynajmu Długoterminowego którego wydzielone organizacyjnie, finansowo i funkcjonalnie składniki materialne i niematerialne służą do prowadzenia działalności wynajmu długoterminowego</i>
9.	<b>Dzień Wydzielenia</b>	<i>dzień wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego Spółki Nowo Zawiązanej przez sąd właściwy ze względu na siedzibę Spółki Nowo Zawiązanej</i>
10.	<b>Plan Podziału, Plan</b>	<i>niniejszy dokument</i>

## 2. TYP, FIRMA I SIEDZIBA KAŻDEJ ZE SPÓŁEK UCZESTNICZĄCYCH W PODZIALE

W podziale uczestniczą:

- 1) **The Tides spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Spółka Dzielona;**
- 2) **The Tides Office spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Spółka Nowo Zawiązana.**

## 3. SPOSÓB PODZIAŁU I JEGO PODSTAWY PRAWNE

### 3.1. Podstawy prawne i tryb podziału

Spółka Dzielona prowadzi działalność m.in. w zakresie inwestowania środków finansowych, zagospodarowania i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek oraz kupna i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek. Spółka ponadto zajmuje się pozyskiwaniem najemców na posiadane powierzchnie biurowe, a także zarządza powierzchnią biurową w posiadanych przez Spółkę nieruchomościach. Działalność Spółki Dzielonej podzielić można więc na dwa odrębne obszary, tj. na:

- 1) **działalność inwestycyjną** polegającą na m.in. inwestowaniu środków finansowych, poprzez udzielanie pożyczek oraz posiadanie/nabywanie składników majątkowych z docelowym zamiarem osiągnięcia zysków z ich sprzedaży, oraz na
- 2) **działalność w zakresie wynajmu długoterminowego** obejmującego m.in. działalność w zakresie wynajmu lokali biurowych znajdujących się w budynku biurowo-usługowym o pow. najmu 13.215,01 m<sup>2</sup> znajdującym się w Warszawie przy ul. Wioślarskiej 8, na nieruchomości stanowiącej działkę nr 21/8 i 21/14 o łącznej powierzchni 4.322 m<sup>2</sup> objętej KW nr WA4M/00442999/4 prowadzoną przez X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie.

Każda z działalności, o której mowa w zdaniu poprzednim, stanowi odrębny zorganizowany zespół składników majątkowych i niemajątkowych w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego przeznaczony do realizacji określonych działań.

W celu rozwijania działalności w obszarze wynajmu długoterminowego, a także ułatwienia prowadzenia pozostałej działalności inwestycyjnej, Spółka Dzielona postanowiła dokonać reorganizacji struktury wewnętrznej i wyodrębnienia zorganizowanych części przedsiębiorstwa w strukturze Spółki Dzielonej, celem wydzielenia części działalności opierającej się na prowadzeniu wynajmu długoterminowego, do Spółki Nowo Zawiązanej, w wyniku podziału Spółki Dzielonej.

Podział nastąpi w trybie określonym w art. 529 §1 pkt 4) k.s.h. tj. w drodze przeniesienia Wydzielonego Majątku Spółki Dzielonej, na Spółkę Nowo Zawiazaną (podział przez wydzielenie). Wydzielany Majątek stanowi zorganizowaną część przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów prawa podatkowego tj. w rozumieniu art. 4a pkt 4) Ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2023 r. poz. 2805) oraz art. 2 pkt 27e) Ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r. poz. 361). Wydzielany Majątek, który zostanie przeniesiony na Spółkę Nowo Zawiazaną, stanowi organizacyjnie, funkcjonalnie i finansowo wyodrębniony ze Spółki

Dzielonej zespół składników niematerialnych i materialnych, jak również praw i zobowiązań, przeznaczonych do prowadzenia działalności w zakresie wynajmu długoterminowego.

Po dokonaniu podziału Spółka Dzielona nie zostanie wykreślona z rejestru przedsiębiorców i będzie kontynuować swoją działalność w oparciu o pozostałą część majątku, w szczególności w zakresie działalności inwestycyjnej. Pozostawiony w Spółce Dzielonej majątek stanowi także wydzielony organizacyjnie, finansowo oraz funkcjonalnie zespół składników niematerialnych i materialnych stanowiący 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, przeznaczony do kontynuowania działalności inwestycyjnej Spółki Dzielonej.

Spółka Dzielona nie jest w stanie likwidacji, nie rozpoczęła podziału majątku ani nie jest w upadłości, zatem zgodnie z art. 528 § 1 i 3 k.s.h. może zostać podzielona.

Spółka Dzielona jest właścicielem nieruchomości, natomiast nie jest właścicielem ani użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnych, zatem w skład Wydzielanego Majątku nie wchodzi żadne nieruchomości rolne, a tym samym w związku z podziałem Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa nie będą przysługiwać żadne prawa na podstawie ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r. poz. 423).

### **3.2. Uchwała Zgromadzenia Wspólników**

Zgodnie z art. 541 § 2 i § 6 k.s.h. podstawę podziału stanowić będzie uchwała Zgromadzenia Wspólników Spółki Dzielonej oraz uchwała Zgromadzenia Wspólników Spółki Nowo Zawiązanej, powzięte zgodnie z art. 541 § 2 i § 6 KSH), zawierające zgodę na brzmienie Planu Podziału oraz treść Umowy Spółki. Uchwała Spółki Dzielonej nie będzie obejmować zmiany umowy Spółki Dzielonej związanych z obniżeniem kapitału zakładowego Spółki Dzielonej i umorzeniem udziałów, z uwagi na fakt, iż podział następuje z kapitałów innych niż kapitał zakładowy Spółki Dzielonej (art. 542 § 4 k.s.h.).

Projekt uchwały Zgromadzenia Wspólników Spółki Dzielonej oraz projekt uchwały Zgromadzenia Wspólników Spółki Nowo Zawiązanej stanowią odpowiednio **Załącznik nr 1** i **Załącznik nr 2** do Planu Podziału. Projekt umowy Spółki Nowo Zawiązanej stanowi **załącznik nr 3** do Planu Podziału.

### **3.3. Sukcesja generalna**

W wyniku podziału Spółki Dzielonej, Spółka Nowo Zawiązana - zgodnie z treścią art. 531 § 1 k.s.h. wstąpi z Dniem Wydzielenia w prawa i obowiązki Spółki Dzielonej, określone w pkt 4 Planu Podziału.

Na Spółkę Nowo Zawiazaną przejdą z Dniem Wydzielenia w szczególności zezwolenia, koncesje oraz ulgi, pozostające w związku z przydzielonymi jej w Planie Podziału składnikami majątku Spółki Dzielonej a które zostały przyznane Spółce Dzielonej, chyba że ustawa lub decyzja o udzieleniu zezwolenia, koncesji lub ulgi stanowi inaczej.

Zgodnie z treścią art. 531 § 2<sup>1</sup> k.s.h. jeśli w skład Wydzielanego Majątku wchodzi prawo, co do którego toczy się postępowanie sądowe, Spółka Nowo Zawiazana wstąpi do takiego postępowania bez potrzeby uzyskania zgody strony przeciwnej.

Stosownie do treści art. 531 § 5 k.s.h. z Dniem Wydzielenia Wspólnicy otrzymają udziały Spółki Nowo Zawiazanej, na zasadach określonych w punkcie 6 niniejszego Planu Podziału.

### 3.4. Dzień Wydzielenia

Zgodnie z art. 530 § 2 zdanie drugie k.s.h. wydzielenie nastąpi z dniem wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego Spółki Nowo Zawiązanej przez sąd właściwy ze względu na siedzibę Spółki Nowo Zawiązanej.

### 3.5. Brak części obowiązków w procedurze podziału

Zgodnie z Planem Podziału, wspólnicy Spółki Dzielonej tj. TOTAL DEVELOPMENT TOP MANAGEMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa (KRS: 0000873362) oraz PROPERTY GROUP spółka akcyjna (KRS: 0000451456) zostaną współnikami spółki Nowo Zawiązanej i zachowają udział w strukturze udziałowców Spółki Nowo Zawiązanej proporcjonalny do udziału posiadanego w kapitale zakładowym Spółki Dzielonej, a zatem na podstawie art. 538<sup>1</sup> § 2 k.s.h. nie jest wymagane:

- 1) sporządzenie dokumentów, o których mowa w art. 534 § 2 pkt 4) k.s.h. (oświadczenie zawierające informację o stanie księgowym spółki, sporządzoną dla celów podziału na dzień, o którym mowa w art. 534 § 2 pkt 3 k.s.h., przy wykorzystaniu tych samych metod i w takim samym układzie jak ostatni bilans roczny) oraz art. 536 § 1 k.s.h. (pisemne sprawozdanie uzasadniające podział spółki, jego podstawy prawne i ekonomiczne, a zwłaszcza stosunek wymiany udziałów, o którym mowa w art. 534 § 1 pkt 2) k.s.h. oraz kryteria ich podziału), oraz
- 2) badanie Planu Podziału przez biegłego rewidenta, o którym mowa w art. 537 k.s.h. oraz od sporządzenie przez niego opinii, o której mowa w art. 538 k.s.h.

## 4. DOKŁADNY OPIS I PODZIAŁ SKŁADNIKÓW MAJĄTKU (AKTYWÓW I PASYWÓW) ORAZ ZEZWOLEŃ, KONCESJI LUB ULG PRZYPADAJĄCYCH W DRODZE PODZIAŁU SPÓŁCE NOWO ZAWIĄZANEJ - art. 534 § 1 pkt 7) k.s.h.

### 4.1. Opis i podział składników majątku (aktywów i pasywów) oraz zezwoleń, koncesji i ulg przypadających w podziale Spółce Nowo Zawiązanej

Spółce Nowo Zawiązanej przydzielony zostaje Wydzielony Majątek stanowiący przedsiębiorstwo w rozumieniu przedmiotowym, zgodnie z art. 55<sup>1</sup> k. c., przeznaczony do prowadzenia działalności wynajmu długoterminowego. Dział Wynajmu Długoterminowego stanowi organizacyjnie, funkcjonalnie i finansowo wyodrębniony ze Spółki Dzielonej zespół składników niematerialnych i materialnych, jak również praw i zobowiązań, przeznaczonych do prowadzenia działalności w zakresie wynajmu komercyjnego, w skład którego wchodzi w szczególności następujące składniki materialne i niematerialne:

- 1) prawo własności nieruchomości składającej się z działek gruntu z obrębów 5-06-03 o nr 21/8 i 21/14 o łącznej powierzchni 4.322 m<sup>2</sup> położonej w Warszawie przy ul Wioślarskiej 8, zabudowanej budynkiem biurowo-usługowym o pow. najmu 13.215,01 m<sup>2</sup> (dalej „**Budynek biurowo-usługowy**”), objętej KW nr WA4M/00442999/4 prowadzoną przez X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie,
- 2) prawo własności w udziale 1/100 w nieruchomości składającej się z działki gruntu z obrębów 5-06-03 o numerze 21/5 o powierzchni 0,0271 ha położonej w Warszawie przy ul Wioślarskiej, objętej KW nr WA4M/00456448/8 prowadzonej przez X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie,



- 3) dokumentacja projektowa i budowlana, w tym decyzje administracyjne w zakresie dotyczącym Budynku biurowo-usługowego,
- 4) prawa wynikające z umów najmu zawartych z najemcami Budynku biurowo-usługowego, których lista stanowi **załącznik nr 4.1** do Planu Podziału,
- 5) prawa wynikające z umów na dostawę mediów oraz prawa i obowiązki z umów serwisowych w zakresie dotyczącym Budynku biurowo-usługowego, których lista stanowi **załącznik nr 4.2** do Planu Podziału,
- 6) prawa wynikające z umów ubezpieczenia dotyczących Budynku biurowo-usługowego,
- 7) prawa wynikające z umowy z dnia 18 grudnia 2018 roku łączącej Spółkę Dzieloną oraz VeloBank S.A. (poprzednio: Getin Noble Bank S.A.), w odniesieniu do następujących rachunków bankowych związanych z działalnością Działu Wynajmu Długoterminowego, tj.:
  - a) 68 1560 0013 2008 5567 0000 0001
  - b) 41 1560 0013 2008 5567 0000 0002
  - c) 14 1560 0013 2008 5567 0000 0003
  - d) 84 1560 0013 2008 5567 0000 0004
  - e) 57 1560 0013 2008 5567 0000 0005
  - f) 30 1560 0013 2008 5567 0000 0006
  - g) 03 1560 0013 2008 5567 0000 0007
  - h) 73 1560 0013 2008 5567 0000 0008
  - i) 19 1560 0013 2008 5567 0000 0010
  - j) 62 1560 0013 2008 5567 0000 0012
  - k) 35 1560 0013 2008 5567 0000 0013,
- 8) środki trwale dotyczące Działu Wynajmu Długoterminowego zgodnie z **załącznik nr 4.3** do Planu Podziału,
- 9) towary przypisane do Działu Wynajmu Długoterminowego,
- 10) kaucje wpłacone przez najemców lokali w Budynku biurowo-usługowym,
- 11) wierzytelności związane z Działem Wynajmu Długoterminowego, o których mowa w **załącznik nr 4.4** do Planu Podziału,
- 12) prawa z domeny internetowej: [www.thetides-office.com](http://www.thetides-office.com), wraz z prawami autorskimi do tekstów i zdjęć znajdujących się na tej stronie internetowej,
- 13) wszystkie prawa do logotypu The Tides, zgodnie z **załącznikiem nr 4.5** do Planu Podziału,
- 14) pozostałe dokumenty związane z prowadzeniem działalności w ramach Działu Wynajmu Długoterminowego.

Ponadto, w skład Wydzielanego Majątku wchodzi także pasywa przypisane do Działu Wynajmu Długoterminowego, w tym zobowiązanie z tytułu Umowy Kredytu Kredyt Inwestycyjny nr KRI\1871464 Kredyt VAT REW\1871539 z dnia 26 września 2018 r. („**Umowa Kredytu**”), wraz z zabezpieczeniami

ustanowionymi na składnikach Wydzielanego Majątku na rzecz VeloBank S.A. (poprzednio: Getin Noble Bank S.A.), w związku z Umową Kredytu.

#### **4.2. Wycena Wydzielanego Majątku**

Zgodnie z ustaleniami zawartymi w **Załączniku nr 5** do Planu Podziału, łączna wartość Wydzielanego Majątku wg stanu na dzień 31.12.2024 r. wynosi: **100.600.355,50 zł** (słownie: sto milionów sześćset tysięcy złotych trzysta pięćdziesiąt pięć złotych 50/100 zł).

#### **4.3. Szczegółowe zasady dotyczące przyznania składników majątku Spółce Nowo Zawiązanej**

W razie powstania lub ujawnienia, w okresie od podpisania Planu Podziału do Dnia Wydzielenia jakichkolwiek roszczeń pozostających w związku z działalnością Działu Wynajmu Długoterminowego, roszczenia te – jako wchodzące w skład przedsiębiorstwa Działu Wynajmu Długoterminowego - zostaną włączone do Wydzielanego Majątku, przenoszonego na Spółkę Nowo Zawiazaną. W razie ujawnienia, w okresie od dnia podpisania Planu Podziału do Dnia Wydzielenia, odpowiednio praw, rzeczy, ciężarów lub zobowiązań Spółki Dzielonej pozostających w związku z działalnością Działu Wynajmu Długoterminowego, takie prawa, rzeczy, ciężary lub zobowiązania – jako wchodzące w skład przedsiębiorstwa Działu Wynajmu Długoterminowego - zostaną włączone do Wydzielanego Majątku przenoszonego na Spółkę Nowo Zawiazaną.

W razie zbycia lub utraty przez Spółkę Dzieloną jakichkolwiek aktywów wchodzących w skład przedsiębiorstwa Działu Wynajmu Długoterminowego, korzyści uzyskane w zamian za te aktywa będą przysługiwać Spółce Nowo Zawiazanej.

Jeżeli w okresie od dnia podpisania Planu Podziału do Dnia Wydzielenia zostaną nabyte lub uzyskane nowe składniki majątku wchodzące w skład przedsiębiorstwa Działu Wynajmu Długoterminowego, zostaną one włączone do Wydzielanego Majątku. Powyższe dotyczy również nowych praw, zobowiązań lub wierzytelności.

W związku z podziałem Spółka Dzielona i Spółka Nowo Zawiazana mogą zawrzeć umowy regulujące szczegółowo kwestie związane z podziałem rozliczeń i świadczeń między nimi.

Spółka Dzielona zobowiązuje się zapewnić Spółce Nowo Zawiazanej dostęp do ksiąg rachunkowych w zakresie obejmującym działalność Działu Wynajmu Długoterminowego do Dnia Wydzielenia. Ponadto Spółka Dzielona zobowiązuje się umożliwić Spółce Nowo Zawiazanej dokonywanie odpisów i kopii swoich ksiąg i dokumentów księgowych w w/w zakresie. Prawo dostępu obejmuje także prawo sporządzania kopii i odpisów oraz przeglądania dokumentacji przez Spółkę Nowo Zawiazaną oraz przez jego pełnomocników lub doradców.

#### **4.4. Struktura Spółki Dzielonej po podziale**

Wskutek podziału w Spółce Dzielonej pozostanie obejmujący cały majątek Spółki Dzielonej nieznajdujący się w Dziale Wynajmu Długoterminowego, wydzielony organizacyjnie, finansowo oraz funkcjonalnie Dział Inwestycyjny obejmujący zespół składników niematerialnych i materialnych stanowiący przedsiębiorstwo w rozumieniu przedmiotowym, zgodnie z art. 55<sup>1</sup> k.c., a 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, przeznaczony do prowadzenia działalności w zakresie inwestowania środków finansowych,

poprzez udzielanie pożyczek oraz posiadanie/nabywanie składników majątkowych z docelowym zamiarem osiągnięcia zysków z ich sprzedaży.

## **5. ZASADY DOTYCZĄCE PRYZNANIA UDZIAŁÓW W SPÓŁCE NOWO ZAWIĄZANEJ - art. 534 § 1 pkt 3) K.S.H.**

### **5.1. Postanowienia wstępne**

Zgodnie z art. 538<sup>1</sup> § 2 k.s.h., wspólnicy Spółki Dzielonej planują uczestniczyć w Spółce Nowo Zawiazanej proporcjonalnie do dotychczas posiadanych udziałów w Spółce Dzielonej. Stosunek posiadanych udziałów w Spółce Dzielonej oraz stosunek udziałów obejmowanych przez wspólników Spółki Dzielonej w Spółce Nowo Zawiazanej, został określony w pkt 5.2 poniżej.

### **5.2. Sposób przyznania udziałów w Spółce Nowo Zawiazanej, wspólnikom Spółki Dzielonej**

1. Kapitał zakładowy Spółki Nowo Zawiazanej wynosił będzie 200.000,00 zł (dwieście tysięcy złotych 00/100) i będzie się dzielił na 4.000 (cztery tysiące) udziałów o wartości nominalnej 50 zł (pięćdziesiąt złotych 00/100) każdy. Udziały Spółki Nowo Zawiazanej zostaną pokryte Wydzielanym Majątkiem.
2. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w **Załączniku nr 5** do Planu Podziału, łączna wartość Wydzielanego Majątku wg stanu na dzień 31.12.2024 r. wynosi: **100.600.355,50** zł (słownie: sto milionów sześćset tysięcy złotych trzysta pięćdziesiąt pięć złotych 50/100 zł). Z kolei zgodnie z ustaleniami zawartymi w **Załączniku nr 6** do Planu Podziału, wartość majątku Spółki Dzielonej wg stanu na dzień 31.12.2024 r. wynosi: **105.186.674,95** zł (słownie: sto pięć milionów sto osiemdziesiąt sześć tysięcy sześćset siedemdziesiąt cztery złotych 95/100 zł).
3. Kapitał zakładowy Spółki Dzielonej wynosi 200.000,00 zł (dwieście tysięcy złotych 00/100) i dzieli się na 4.000 (cztery tysiące) udziałów o wartości nominalnej 50 zł (pięćdziesiąt złotych 00/100) każdy.
4. Wspólnikami Spółki Dzielonej są:
  - 1) **TOTAL DEVELOPMENT TOP MANAGEMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa.**, posiadająca 3.960 (trzy tysiące dziewięćset sześćdziesiąt) udziałów Spółki Dzielonej o wartości nominalnej 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych) każdy i łącznej wartości 198.000,00 zł (słownie: sto dziewięćdziesiąt osiem tysięcy złotych 00/100), które to udziały stanowią 99% ogólnej liczby udziałów w Spółce Dzielonej;
  - 2) **PROPERTY GROUP S.A.**, posiadająca 40 (słownie: czterdzieści) udziałów Spółki Dzielonej o wartości nominalnej 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych) każdy i łącznej wartości 2.000,00 zł (słownie: dwa tysiące złotych 00/100), które to udziały stanowią 1% ogólnej liczby udziałów w Spółce Dzielonej.
5. W związku z powyższym, Wspólnicy Spółki Dzielonej obejmą udziały Spółki Nowo Zawiazanej w następujący sposób:
  - 1) **TOTAL DEVELOPMENT TOP MANAGEMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa** obejmie 3.960 (trzy tysiące dziewięćset sześćdziesiąt) udziałów Spółki Dzielonej o wartości nominalnej 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych) każdy i łącznej

wartości 198.000,00 zł (słownie: sto dziewięćdziesiąt osiem tysięcy złotych 00/100) stanowiące 99 % ogólnej liczby udziałów Spółki Nowo Zawiazanej;

- 2) **PROPERTY GROUP S.A.**, obejmie 40 (słownie: czterdzieści) udziałów Spółki Dzielonej o wartości nominalnej 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych) każdy i łącznej wartości 2.000,00 zł (słownie: dwa tysiące złotych 00/100) stanowiące 1 % ogólnej liczby udziałów Spółki Nowo Zawiazanej.
6. W związku z podziałem Wspólnicy nie otrzymają dopłat w rozumieniu art. 529 § 3 k.s.h.
7. Wspólnikom Spółki Dzielonej zostaną przyznane wszystkie udziały Spółki Nowo Zawiazanej, bez obowiązku objęcia i opłacenia obejmowanych udziałów oraz bez obowiązku wniesienia dopłat, o których mowa w art. 529 § 4 k.s.h.

#### **6. PODZIAŁ MIĘDZY WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI DZIELONEJ UDZIAŁÓW SPÓŁKI NOWO ZAWIĄZANEJ ORAZ ZASADY PODZIAŁU - art. 534 § 1 pkt 8) K.S.H.**

Wspólnicy Spółki Dzielonej obejmą udziały w Spółce Nowo Zawiazanej, zgodnie z ustaleniami wskazanymi w pkt 5 powyżej, w szczególności zgodnie z pkt 5.2 ppkt 5.

#### **7. DZIEŃ, OD KTÓREGO UDZIAŁY SPÓŁKI NOWO ZAWIĄZANEJ UPRAWNIAJĄ DO UDZIAŁU**

**W ZYSKU SPÓŁKI NOWO ZAWIĄZANEJ - art. 534 § 1 pkt 4) k.s.h.**

Udziały Spółki Nowo Zawiazanej przyznawane w procesie podziału Wspólnikowi Spółki Dzielonej uprawniać będą do udziału w zysku Spółki Nowo Zawiazanej począwszy od pierwszego dnia pierwszego roku obrotowego Spółki Nowo Zawiazanej.

#### **8. PRAWA PRYZNANE PRZEZ SPÓŁKĘ NOWO ZAWIĄZANĄ WSPÓLNIKOM ORAZ OSOBOM SZCZEGÓLNIIE UPRAWNIONYM W SPÓŁCE DZIELONEJ - art. 534 § 1 pkt 5) K.S.H.**

Każdy udział Spółki Nowo Zawiazanej przyznawany w procesie podziału Wspólnikowi Spółki Dzielonej uprawniać będzie do wykonywania jednego głosu na Zgromadzeniu Wspólników Spółki Nowo Zawiazanej oraz do równego udziału w zysku Spółki Nowo Zawiazanej oraz do innych praw majątkowych i korporacyjnych określonych w umowie Spółki Nowo Zawiazanej i k.s.h. Na Dzień Wydzielenia, Wspólnicy Spółki Dzielonej nie posiadają uprawnień osobistych w Spółce Dzielonej. W Spółce Dzielonej nie występują osoby szczególnie uprawnione.

#### **9. SZCZEGÓLNE KORZYŚCI DLA CZŁONKÓW ORGANÓW SPÓŁEK ORAZ INNYCH OSÓB UCZESTNICZĄCYCH W PODZIALE, JEŻELI TAKIE ZOSTAŁY PRYZNANE - art. 534 § 1 pkt 6) K.S.H.**

W związku z podziałem nie zostaną przyznane żadne szczególne korzyści dla członków organów Spółki Nowo Zawiazanej oraz Spółki Dzielonej.

Spółka Nowo Zawiązana nie przewiduje także przyznania dodatkowych korzyści dla innych osób uczestniczących w podziale.

## 10. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Spółka Dzielona bezpłatnie udostępni do publicznej wiadomości Plan Podziału na swojej stronie internetowej - [www.thetides-office.com](http://www.thetides-office.com), gdzie będzie publicznie dostępny nieprzerwanie przez okres co najmniej 6 tygodni przed dniem rozpoczęcia Zgromadzenia Wspólników, na którym zostanie powzięta uchwała w sprawie podziału, do dnia zakończenia tego Zgromadzenia, w związku z czym zgodnie z art. 535 § 3 k.s.h. Plan Podziału nie będzie wymagać ogłoszenia.

Podział określony w niniejszym Planie Podziału nie podlega obowiązkowi zgłoszenia do Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, ze względu na fakt, że jest dokonywany w ramach tej samej grupy kapitałowej (art. 14 pkt 5 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (tekst jednolity: DZ.U. z 2024 r. poz. 1616)).

## 11. SPORZĄDZENIE PLANU PODZIAŁU

Plan Podziału został sporządzony w dniu 30 stycznia 2025 roku w Warszawie, co zostało stwierdzone podpisami:

Za The Tides sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie:	
Marek Klamczyński - Prezes Zarządu	

## 12. ZAŁĄCZNIKI DO PLANU PODZIAŁU

Do Planu Podziału dołączono zgodnie z art. 534 § 2 k.s.h. następujące załączniki:

1. **Załącznik nr 1** - Projekt uchwały Zgromadzenia Wspólników Spółki Dzielonej w sprawie podziału Spółki Dzielonej przez wydzielenie;
2. **Załącznik nr 2** - Projekt uchwały Zgromadzenia Wspólników Spółki Nowo Zawiązanej w sprawie udziału Spółki Nowo Zawiązanej w podziale przez wydzielenie;
3. **Załącznik nr 3** - Projekt umowy Spółki Nowo Zawiązanej;
4. **Załącznik nr 4** – lista składników Wydzielanego Majątku, do których odsyła pkt 4 Planu Podziału:
  - Załącznik nr 4.1** – wykaz praw wynikających z umów najmu zawartych z najemcami Budynku biurowo-usługowego (dla projektu The Tides Office)
  - Załącznik nr 4.2** – wykaz praw wynikających z umów na dostawy mediów oraz prawa i obowiązki z umów serwisowych w zakresie dotyczącym Budynku biurowo-usługowego (dla projektu The Tides Office)
  - Załącznik nr 4.3** – środki trwale dotyczące Działu Wynajmu Długoterminowego

**Załącznik nr 4.4** – lista wierzytelności związanych z Działem Wynajmu Długoterminowego

**Załącznik nr 4.5** – wykaz praw do logotypu The Tides

5. **Załącznik nr 5** - Ustalenie wartości Wydzielanego Majątku na dzień 31 grudnia 2024 roku.
6. **Załącznik nr 6** – Ustalenie wartości majątku Spółki Dzielonej na dzień 31 grudnia 2024 roku