

**DOKUMENT INFORMACYJNY**  
**OBLIGACJI SERII G I H WYEMITOWANYCH PRZEZ**  
**Budlex Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**  
**sporządzony na potrzeby wprowadzenia obligacji serii G i H**  
**do obrotu na Catalyst prowadzonym jako alternatywny system obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych**  
**w Warszawie S.A.**



Niniejszy dokument informacyjny został sporządzony w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tym dokumentem do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu nie stanowi dopuszczenia ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (ryнку podstawowym lub równoległym).

Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka jakie niesie ze sobą inwestowanie w instrumenty finansowe notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą, a także jeżeli wymaga tego sytuacja, konsultacją z doradcą inwestycyjnym.

Treść niniejszego dokumentu informacyjnego nie była zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w nim zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

Firma Inwestycyjna:

**MICHAEL/STRÖM**  
DOM MAKLESKI

Data dokumentu informacyjnego 17 stycznia 2024 r.

## I. WSTĘP

Niniejszy dokument informacyjny (dalej także jako „**Dokument Informacyjny**” lub „**Dokument**”) został przygotowany w związku emisją ubieganiem się o wprowadzenie do Alternatywnego Systemu Obrotu Catalyst prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.:

- 20.000 (dwadzieścia tysięcy) obligacji na okaziciela serii G o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda (dalej także jako „**Obligacje serii G**”),
- 22.000 (dwadzieścia dwa tysiące) obligacji na okaziciela serii H o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda (dalej także jako „**Obligacje serii H**”),

łącznie jako „**Obligacje**”

wyemitowanych przez Budlex Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Toruniu, zarejestrowanych w depozycie prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.

### 1.1. Podstawowe dane Emitenta

Nazwa (firma):	Budlex Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa (firma) skrócona:	Budlex Finance sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Toruń
Adres:	ul. Lubicka 54, 87-100 Toruń
Adres poczty elektronicznej:	kancelaria@budlex.pl
Adres strony internetowej:	<a href="http://www.budlex.pl">www.budlex.pl</a>
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy W Toruniu, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS:	0000699635
REGON:	368524650
NIP:	8792695512
KOD LEI	2594002XB3HB8CHMBO81

## 1.2. Podstawowe dane doradców Emitenta

Doradcą Emitenta jest podmiot, który oferował Obligacje Emitenta:

Nazwa (firma):	Michael / Ström Dom Maklerski spółka akcyjna
Nazwa (firma) skrócona:	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa
Telefon:	+48 22 128 59 00
Fax:	+48 22 128 59 89
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:kontakt@michaelstrom.pl">kontakt@michaelstrom.pl</a>
Adres strony internetowej:	<a href="http://www.michaelstrom.pl">www.michaelstrom.pl</a>
Numer KRS:	0000712428
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
REGON:	142261319
NIP:	525-247-22-15

## 1.3. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji obligacji wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu objętych dokumentem informacyjnym

Liczba	20.000 (dwadzieścia tysięcy)
Rodzaj	niezabezpieczone obligacje zwykłe na okaziciela, niemające formy dokumentu
Oznaczenie emisji	Seria G
Jednostkowa wartość nominalna	1.000,00 złotych (słownie: jeden tysiąc złotych)
Jednostkowa cena emisyjna	1.000,00 złotych (słownie: jeden tysiąc złotych)
Wysokość oprocentowania	oprocentowanie zmienne w wysokości WIBOR3M plus marża 6,5 punktu procentowego w stosunku rocznym
Częstotliwość wypłaty odsetek	trzymiesięczne okresy odsetkowe
Termin wykupu	6 listopada 2026 r.

Liczba	22.000 (dwadzieścia dwa tysiące)
Rodzaj	niezabezpieczone obligacje zwykłe na okaziciela, niemające formy dokumentu
Oznaczenie emisji	Seria H
Jednostkowa wartość nominalna	1.000,00 złotych (słownie: jeden tysiąc złotych)
Jednostkowa cena emisyjna	1.000,00 złotych (słownie: jeden tysiąc złotych)
Wysokość oprocentowania	oprocentowanie zmienne w wysokości WIBOR3M plus marża 6,5 punktu procentowego w stosunku rocznym
Częstotliwość wypłaty odsetek	trzymiesięczne okresy odsetkowe
Termin wykupu	4 grudnia 2026 r.



**Spis treści**

<b>I.</b>	<b>WSTĘP .....</b>	<b>2</b>
1.1.	Podstawowe dane Emitenta .....	2
1.2.	Podstawowe dane doradców Emitenta .....	3
1.3.	Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji obligacji wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu objętych dokumentem informacyjnym .....	3
<b>II.</b>	<b>CZYNNIKI RYZYKA .....</b>	<b>9</b>
2.1.	Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta i jego otoczeniem .....	9
2.1.1.	<i>Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy .....</i>	<i>9</i>
2.1.2.	<i>Ryzyko związane z sytuacją ekonomiczną w kraju .....</i>	<i>10</i>
2.1.3.	<i>Ryzyko cen nieruchomości mieszkaniowych oraz cen gruntów .....</i>	<i>10</i>
2.1.4.	<i>Ryzyko związane z trudnościami w uzupełnianiu banku ziemi .....</i>	<i>10</i>
2.1.5.	<i>Ryzyko związane z wejściem na nowe rynki .....</i>	<i>11</i>
2.1.6.	<i>Ryzyko związane z ograniczoną liczbą Generalnych Wykonawców i ich sytuacją finansową .....</i>	<i>11</i>
2.1.7.	<i>Ryzyka związane z realizacją projektów deweloperskich: mieszkaniowych i komercyjnych .....</i>	<i>11</i>
2.1.8.	<i>Ryzyko wzrostu cen materiałów budowlanych oraz kosztów pracy .....</i>	<i>12</i>
2.1.9.	<i>Ryzyko zmian dostępności finansowania zewnętrznego .....</i>	<i>12</i>
2.1.10.	<i>Ryzyko utraty płynności finansowej .....</i>	<i>12</i>
2.1.11.	<i>Ryzyko związane ze zrealizowaniem zabezpieczeń na aktywach Spółki .....</i>	<i>13</i>
2.1.12.	<i>Ryzyko związane z zawieraniem transakcji z podmiotami powiązanymi .....</i>	<i>13</i>
2.1.13.	<i>Ryzyko istotnej wartości zobowiązań Grupy Emitenta wobec Budlex sp. z o.o. ....</i>	<i>14</i>
2.1.14.	<i>Ryzyka braku podporządkowania finansowania przez Budlex sp. z o.o. wcześniejszym spłatom długu z tytułu obligacji. ....</i>	<i>14</i>
2.2.	Czynniki ryzyka związane z wprowadzanymi Obligacjami .....	15
2.2.1.	<i>Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji .....</i>	<i>15</i>
2.2.2.	<i>Ryzyko stopy procentowej .....</i>	<i>16</i>
2.2.3.	<i>Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia Obligacji, w tym poręczenia podmiotu dominującego ..</i>	<i>17</i>
2.2.4.	<i>Ryzyko natychmiastowego wykupu Obligacji z powodu likwidacji Emitenta lub w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem .....</i>	<i>18</i>
2.2.5.	<i>Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta .....</i>	<i>18</i>
2.2.6.	<i>Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza .....</i>	<i>18</i>
2.2.7.	<i>Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy .....</i>	<i>18</i>
2.2.8.	<i>Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym .....</i>	<i>19</i>
2.2.9.	<i>Ryzyko związane z przepisami podatkowymi .....</i>	<i>19</i>
2.3.	Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym oraz z notowaniem obligacji Emitenta na rynku ASO Catalyst .....	19
2.3.1.	<i>Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami .....</i>	<i>19</i>
2.3.2.	<i>Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu .....</i>	<i>20</i>
2.3.3.	<i>Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności .....</i>	<i>22</i>
2.3.4.	<i>Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW .....</i>	<i>22</i>
2.3.5.	<i>Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF .....</i>	<i>23</i>
2.4.	Inne ryzyka .....	25

<b>III.</b>	<b>OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM .....</b>	<b>26</b>
3.1.	Oświadczenie Emitenta .....	26
3.2.	Oświadczenie Autoryzowanego Doradcy .....	26
<b>IV.</b>	<b>DANE O OBLIGACJACH .....</b>	<b>27</b>
4.1.	Cele emisji .....	27
4.2.	Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych .....	27
4.3.	Wielkość emisji .....	28
4.4.	Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji .....	28
4.5.	Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu .....	28
4.6.	Wykup Obligacji .....	29
4.6.1.	Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza .....	30
4.6.2.	Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta .....	30
4.6.3.	Obowiązkowa Amortyzacja .....	30
4.7.	Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji .....	30
4.8.	Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia .....	32
4.9.	Wycena przedmiotu zabezpieczenia obligacji dokonana przez uprawniony podmiot .....	32
4.10.	Wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalonej na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektyw kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji .....	32
4.11.	Ogólne informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej oceny oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych .....	33
4.12.	Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania dłużnych instrumentów finansowych, o ile takie zostały ustanowione .....	33
4.13.	Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi niniejszym dokumentem informacyjnym .....	34
<b>V.</b>	<b>DANE O EMITENCIE .....</b>	<b>38</b>
5.1.	Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z danymi teleadresowymi (telefon, telefaks, adres poczty elektronicznej i adres głównej strony internetowej), identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej .....	38
5.2.	Wskazanie czasu trwania Emitenta, jeżeli jest oznaczony .....	38
5.3.	Wskazanie przepisów, na podstawie których został utworzony Emitent .....	38
5.5.	Informacja czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał .....	38
5.6.	Krótki opis historii Emitenta .....	39
5.7.	Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Emitenta oraz zasad ich tworzenia .....	39

5.8.	Oświadczenie emitenta stwierdzające, czy według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia dokumentu informacyjnego, a jeśli nie - wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe .....	39
5.9.	Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego .....	39
5.10.	Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub obligacji dających prawo pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji .....	40
5.11.	Wskazanie na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe .....	40
5.12.	Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych emitenta, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej .....	40
5.12.1.	<i>Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta .....</i>	<i>40</i>
5.12.2.	<i>Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi udziałowcami Emitenta .....</i>	<i>41</i>
5.12.3.	<i>Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych) .....</i>	<i>42</i>
5.13.	Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i emitenta, w podziale na segmenty działalności .....	42
5.13.1.	<i>Struktura Grupy Emitenta .....</i>	<i>43</i>
5.13.2.	<i>Parametry projektów realizowanych przez Grupę Emitenta .....</i>	<i>43</i>
5.13.3.	<i>Opis projektów realizowanych przez Grupę Emitenta: .....</i>	<i>44</i>
5.13.4.	<i>Otoczenie rynkowe: .....</i>	<i>47</i>
5.13.5.	<i>Struktura przychodów Grupy Emitenta: .....</i>	<i>49</i>
5.14.	Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w dokumencie informacyjnym .....	50
5.15.	Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym lub likwidacyjnym .....	50
5.16.	Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta .....	50
5.17.	Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na	

sytuację finansową Emitenta, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań .....	50
5.18. Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które są w szczególności związane z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej .....	51
5.19. Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym .....	51
5.20. Informacje o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym .....	51
5.21. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego .....	52
5.22. Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta .....	52
5.23. Dane o strukturze udziałów Emitenta, ze wskazaniem wspólników posiadających co najmniej 5% głosów na zgromadzeniu wspólników .....	54
<b>VI. INFORMACJE DODATKOWE .....</b>	<b>55</b>
<b>VII. SPRAWOZDANIA FINANSOWE EMITENTA .....</b>	<b>55</b>
7.1. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy 2022 .....	56
7.2. Opinia i raport biegłego rewidenta o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy 2022 .....	84
7.3. Sprawozdanie z działalności Grupy Emitenta za 2022 .....	89
7.4. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe półroczne za IH 2023 .....	93
7.5. Sprawozdanie z działalności Grupy Emitenta za IH 2023 .....	111
7.6. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Budlex za rok obrotowy 2022 wraz opinią biegłego rewidenta i sprawozdaniem z działalności .....	118
7.7. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe półroczne Grupy Budlex za IH 2023 .....	156
<b>VIII. ZAŁĄCZNIKI .....</b>	<b>160</b>
8.1. Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta .....	160
8.2. Ujednolicony i aktualny tekst umowy spółki Emitenta .....	167
8.3. Warunki Emisji Obligacji .....	172
8.4. Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji .....	209
8.5. Definicje i objaśnienia skrótów .....	221

## II. CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem decyzji o dokonaniu inwestycji w Obligacje Emitenta potencjalni inwestorzy powinni starannie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej oraz inne informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym. Wystąpienie jakiegokolwiek lub kilku z wymienionych poniżej ryzyk samodzielnie lub w połączeniu z innymi okolicznościami może mieć istotny, niekorzystny wpływ w szczególności na działalność Emitenta, jego sytuację finansową, wyniki działalności, cenę i wartość Obligacji, co z kolei może skutkować poniesieniem przez inwestorów straty równej całości lub części inwestycji w Obligacje.

Inwestorzy, którzy zamierzają nabyć Obligacje, powinni mieć na uwadze ryzyka inwestycyjne związane z działalnością Emitenta, specyfiką rynku, na którym działa Emitent, oraz ryzyka właściwe dla instrumentów rynku kapitałowego, w tym Obligacji. Inwestor nabywający Obligacje powinien zdawać sobie sprawę, że ryzyko bezpośredniego inwestowania na rynku kapitałowym jest wyższe od inwestycji w obligacje skarbowe, czy też jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych, co związane jest m.in. z nieprzewidywalnością zmian kursów, tak w krótkim, jak i w długim okresie oraz koncentracją ryzyka inwestycyjnego.

Poniżej przedstawione czynniki ryzyka nie stanowią wyczerpującej listy wszystkich ryzyk związanych z inwestowaniem w Obligacje. Potencjalni inwestorzy, dokonując analizy informacji zawartych w Dokumencie Informacyjnym, powinni za każdym razem uwzględniać wszystkie wymienione w nim czynniki ryzyka oraz ewentualne inne, dodatkowe, o charakterze losowym lub niezależne od Emitenta czynniki związane z jego działalnością, współnikami i osobami zarządzającymi Emitenta oraz rynkiem papierów wartościowych i środowiskiem ekonomicznym, w jakim Emitent prowadzi działalność.

Nie można wykluczyć, że z upływem czasu lista ryzyk określonych poniżej nie będzie kompletna ani wyczerpująca i w związku z tym na datę Dokumentu Informacyjnego ryzyka te nie mogą być traktowane jako jedyne, na które Emitent jest narażony w okresie do wykupu Obligacji. Kolejność, w jakiej ryzyka zostały przedstawione poniżej, nie odzwierciedla prawdopodobieństwa ich wystąpienia ani ich natężenia lub znaczenia. Emitent może być narażony na dodatkowe ryzyka i negatywne czynniki, które nie są na datę Dokumentu Informacyjnego znane Emitentowi. Wystąpienie zdarzeń opisanych jako ryzyka może spowodować spadek ceny rynkowej Obligacji, w wyniku czego inwestorzy, którzy nabędą Obligacje, mogą ponieść stratę równą całości lub części ich inwestycji.

### 2.1. Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta i jego otoczeniem.

#### 2.1.1. Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy

Pod koniec lutego 2022 r. nastąpiła inwazja wojsk rosyjskich na terenie Ukrainy, kraju sąsiadującego z Polską. W wyniku konfliktu państwa europejskie, USA, Australia oraz poszczególne kraje azjatyckie (m.in. Japonia, Korea Południowa, Singapur) nałożyły sankcje finansowe i handlowe na Rosję oraz częściowo na Białoruś. W wyniku tego wymiana handlowa z tymi krajami oraz Ukrainą, która jest w stanie wojny, może ulec załamaniu. Wg danych Eurostatu w 2021 r. udział Rosji, Ukrainy i Białorusi w polskim imporcie wyniósł odpowiednio 5,7%, 1,5% oraz 0,5%. Głównymi produktami importowanymi z tych krajów są: drewno, produkty chemiczne (Białoruś), półprodukty z żelaza i stali, produkty roślinne (Ukraina), surowce energetyczne, stal, metale przemysłowe (Rosja). W wyniku tego mogą nastąpić krótkoterminowe braki tych produktów i/lub może nastąpić gwałtowny wzrost cen tych dóbr. Duża część tych produktów jest wykorzystywana w branży budownictwa, w tym mieszkaniowego, co może mieć wpływ na wzrost kosztów wykonawstwa inwestycji Emitenta. Wojna podniosła też ryzyko polityczne w regionie Europy Wschodniej i Środkowo-Wschodniej, tym samym osłabi złotego, podnosząc inflację i zwiększając presję na podwyżki stóp procentowych.

Z drugiej strony, konflikt na wschodzie spowodował napływ imigracji do Polski, co długoterminowo podnosi potencjał siły roboczej i PKB oraz obniża presję płacową oraz inflacyjną.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ wystąpienie tego zdarzenia miało znaczący, negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową i może mieć nadal w przyszłości. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie. Podobna sytuacja z konfliktem zbrojnym nie występowała w przeszłości, albo skala oddziaływania innych konfliktów zbrojnych nie miała istotnego wpływu na działalność Emitenta i jego Grupy.

#### 2.1.2. Ryzyko związane z sytuacją ekonomiczną w kraju

Sytuacja finansowa branży deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Grupy Emitenta oraz Grupy Budlex, jest ściśle związana z wieloma czynnikami ekonomicznymi, takimi jak zmiany PKB, wysokość stóp procentowych, bezrobocie, inflacja. Wszystkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą doprowadzić do spadku popytu na nowe domy i mieszkania, a także wzrostu kosztów obsługi zadłużenia, co w efekcie mogłoby mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Spółki oraz Grupy Budlex.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### 2.1.3. Ryzyko cen nieruchomości mieszkaniowych oraz cen gruntów

Wyniki finansowe oraz poziom marż realizowanych przez Grupę Emitenta oraz Grupę Budlex zależą w dużym stopniu od cen nieruchomości mieszkaniowych w Polsce, w szczególności w Toruniu, Bydgoszczy, Olsztynie i Warszawie. W przypadku znaczącego spadku cen Grupa Emitenta oraz Grupa Budlex mogą zanotować spadek marży na działalności deweloperskiej, a tym samym obniżenie wyniku finansowego. Podmioty z Grupy Emitenta nabyły grunty niezbędne do wybudowania wszystkich planowanych projektów. Podmioty z Grupy Budlex są natomiast w procesie systematycznego powiększania banku ziemi. W efekcie są narażone na ryzyko rosnących cen gruntów, a w konsekwencji na spadek marży na sprzedaży przyszłych projektów.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### 2.1.4. Ryzyko związane z trudnościami w uzupełnianiu banku ziemi

Kluczowym czynnikiem decydującym o powodzeniu pojedynczego projektu deweloperskiego jest dobra lokalizacja inwestycji. Podmioty z Grupy Emitenta nabyły grunty niezbędne do wybudowania wszystkich planowanych projektów. Grupa Budlex prowadzi planowanie strategiczne w zakresie pozyskiwania gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie, ale nie jest w stanie zapewnić, iż w przyszłości pozyska ona odpowiednie grunty pod lokalizację inwestycji. Do podstawowych przeszkód w pozyskiwaniu atrakcyjnych gruntów pod budowę zaliczyć należy: konkurencję na rynku nieruchomości, czasochłonność uzyskiwania pozwoleń na budowę, brak dostępności do podstawowej infrastruktury, nieuchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz przewlekłe procedury administracyjne. Pomimo przeprowadzania wszechstronnych analiz przed zakupem każdego gruntu nie da się wykluczyć, iż Grupa Budlex nie napotka nieoczekiwanych przeszkód powodujących zwiększenie kosztów przygotowania gruntów pod budowę.



Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### 2.1.5. Ryzyko związane z wejściem na nowe rynki

W celu rozproszenia ryzyka koncentracji działalności Emitent rozważa rozpoczęcie swoich pierwszych projektów deweloperskich w Trójmieście oraz w Łodzi. Wejście na nowy rynek może wiązać się z ryzykiem przeszacowaniem poziomu popytu czy błędnie obranej strategii cenowej mieszkańców, co może przełożyć się na niepowodzenie projektu i finalnie może mieć istotny negatywny wpływ na poziom generowanych przychodów i zysków oraz dalszy rozwój Grupy.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie. Ryzyko nie zrealizowało się w sposób istotny w przeszłości.

#### 2.1.6. Ryzyko związane z ograniczoną liczbą Generalnych Wykonawców i ich sytuacją finansową

Realizacja projektów deweloperskich przez Grupę Emitenta oraz przez Grupę Budlex odbywa przy udziale generalnego wykonawstwa. Terminowość wykonawstwa, jak i kondycja finansowa generalnych wykonawców mają bezpośredni wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę Emitenta oraz przez Grupę Budlex. Powyższe ryzyko ograniczane jest poprzez wzmoczoną okresową kontrolę prowadzonych projektów, pod kątem terminowości i jakości wykonawstwa, co pozwala na podjęcie szybkiego reagowania w sytuacjach kryzysowych. Wieloletnia i pozytywnie oceniana przez Grupę Emitenta oraz przez Grupę Budlex współpraca z generalnymi wykonawcami, wpływa na rozszerzanie współpracy na kolejnych projektach deweloperskich.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### 2.1.7. Ryzyka związane z realizacją projektów deweloperskich: mieszkaniowych i komercyjnych

Projekty deweloperskie realizowane przez Grupę Emitenta oraz przez Grupę Budlex wymagają znacznych nakładów w fazie przygotowania, a następnie budowy. Z uwagi na wysokie zapotrzebowanie kapitałowe, takie projekty są, ze swej istoty, obarczone określonymi czynnikami ryzyka. Wystąpienie któregośkolwiek z czynników ryzyka związanych z działalnością deweloperską może spowodować opóźnienia w realizacji projektu deweloperskiego, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu deweloperskiego. Wystąpienie każdej z powyższych okoliczności może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Grupy Emitenta oraz Grupy Budlex.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### 2.1.8. Ryzyko wzrostu cen materiałów budowlanych oraz kosztów pracy

Wzrost cen materiałów oraz kosztów pracy podczas realizacji projektu prawie zawsze negatywnie wpływa na rentowność projektu. Wobec rosnącej liczby rozpoczynanych budów, nie tylko w sektorze mieszkaniowym, w ostatnich kwartałach obserwowany jest wyraźny wzrost zapotrzebowania na materiały oraz siłę roboczą. W efekcie spółki budowlane muszą zmierzyć się z rosnącymi kosztami wykonawstwa, a chcąc zachować rentowność na odpowiednim poziomie, proponują spółkom deweloperskim wyższe ceny za swoje usługi. Należy pamiętać, że na konkurencyjnym rynku, podnoszenie przez deweloperów cen sprzedaży mieszkań jest mocno utrudnione. Otoczenie rosnących kosztów wykonawstwa oraz dość stabilnych cen mieszkań może doprowadzić do spadku rentowności podmiotów z Grupy Emitenta oraz Grupy Budlex. Ponadto trudności z zaopatrzeniem oraz zakontraktowaniem przez generalnego wykonawcę pracowników skutkują ryzykiem opóźnienia realizacji poszczególnych projektów deweloperskich.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### 2.1.9. Ryzyko zmian dostępności finansowania zewnętrznego

Zawirowania na rynkach finansowych, zwłaszcza związane z kredytami walutowymi, na przestrzeni minionych lat doprowadziły do zmiany podejścia instytucji finansowych (banków) zarówno do deweloperów jak i klientów indywidualnych ubiegających się o kredyt hipoteczny. Ponieważ branża nieruchomości jest bardzo kapitałochłonna, rola sektora finansowego oraz jego zdolności i gotowość kredytowania są kluczowe dla podmiotów z Grupy Emitenta oraz Grupy Budlex jako spółek opierających się na finansowaniu zewnętrznym nie tylko w momencie nabycia działki, ale także w trakcie kolejnych etapów inwestycji, w tym także podczas etapu budowy. Ponadto dostępność finansowania zewnętrznego jest kluczowym czynnikiem stymulacji popytu na mieszkania, jako że większość klientów finansuje zakup mieszkania za pomocą kredytów hipotecznych. Ewentualna niestabilność rynków finansowych może spowodować chwiejność i niepewność światowych rynków kapitałowych i nieruchomości. Niski poziom płynności na rynku nieruchomości oraz znaczny spadek liczby transakcji mogą doprowadzić do trudności w ustaleniu odpowiedniego poziomu cen. W efekcie, poziomy cen mogą ulegać gwałtownie zmianom w związku z bieżącymi warunkami rynkowymi.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### 2.1.10. Ryzyko utraty płynności finansowej

Spółki z Grupy Emitenta oraz Grupy Budlex realizują projekty inwestycyjne o charakterze długoterminowym (powyżej roku), które cechuje długi cykl rotacji gotówki i długi okres zwrotu. W początkowym okresie realizacji projektów spółki mogą nie generować istotnych wpływów gotówkowych z tytułu przedsprzedaży mieszkań. W przypadku nieterminowego spływu należności od klientów lub – w skrajnym przypadku – braku wpływów pieniężnych w wymaganej wysokości, Emitent może mieć trudności w utrzymaniu płynności finansowej. Ewentualne problemy z płynnością mogą negatywnie wpłynąć na możliwość wywiązania się przez Emitenta oraz przez Budlex sp. z o.o. z zobowiązań, a co za tym idzie spowodować konieczność zapłaty kar lub odszkodowań. Problemy z płynnością finansową mogą również ograniczyć działalność operacyjną podmiotów z Grupy Emitenta oraz z Grupy Budlex.



Na podmiotach z Grupy Emitenta oraz Grupy Budlex ciąży ponadto obowiązek stosowania w relacjach z klientami rachunków powierniczych, co powoduje konieczność uzupełnienia brakującego finansowania (przekazywanego przez bank deweloperowi dopiero po zakończeniu określonego etapu inwestycji) ze środków własnych lub poprzez finansowanie dłużne. Realizacja inwestycji odbywa się m.in. dzięki zapewnionemu finansowaniu bankowemu, dzięki czemu ewentualne nieterminowe wpłaty klientów nie wpływają na płynność w trakcie realizacji projektów.

Emitent oraz Budlex sp. z o.o. starają się ograniczać powyższe ryzyko, systematycznie monitorując realizowane projekty zarówno pod kątem płynności finansowej, jak również zawierając umowy na dostawy materiałów i usług z odroczonymi terminami płatności. Kontrakty zawierane są z generalnymi wykonawcami w cenach ryczałtowych, przez co ograniczone jest ryzyko fluktuacji cen materiałów budowlanych i kosztów pracy po podpisaniu kontraktu.

Obie spółki zarządzają ryzykiem utraty płynności finansowej poprzez bieżące monitorowanie spływu należności oraz dokonywanie projekcji przepływów finansowych dla każdego z realizowanych projektów osobno, jak i w skali całego przedsiębiorstwa Emitenta oraz Budlex sp. z o.o.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie

#### 2.1.11. Ryzyko związane ze zrealizowaniem zabezpieczeń na aktywach Spółki

Spółka ustanowiła na rzecz banków kredytuujących projekty deweloperskie zabezpieczenia, między innymi w postaci zastawów rejestrowych na udziałach i akcjach w spółkach z Grupy Emitenta oraz hipotek na nieruchomościach będących własnością bądź w użytkowaniu wieczystym spółek z Grupy Emitenta. Spółka zwraca uwagę na fakt, iż pomimo, że w chwili obecnej zobowiązania spłacane są terminowo, Spółka nie może zagwarantować, iż w przyszłości spłaty będą realizowane przez Spółkę w terminie. W konsekwencji banki mogą być uprawnione do zaspokojenia swoich wierzytelności przez wykonanie uprawnień związanych z ustanowionymi zabezpieczeniami na obciążonych składnikach majątkowych. Stan taki mógłby utrudnić Spółce możliwość prowadzenia działalności na zakładanym poziomie, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Spółki.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

#### 2.1.12. Ryzyko związane z zawieraniem transakcji z podmiotami powiązanymi

W toku prowadzonej działalności Spółka i inne podmioty z Grupy Emitenta zawierają wiele transakcji z podmiotami powiązanymi, w tym podmiotami powiązanymi ze Spółką kapitałowo oraz podmiotami zależnymi od Budlex sp. z o.o. Transakcje te zapewniają efektywne prowadzenie działalności gospodarczej w ramach Grupy Budlex i obejmują, między innymi, wzajemne świadczenie usług, przenoszenie aktywów, kompensatę wzajemnych należności oraz inne transakcje Grupy Budlex. Z uwagi na przepisy podatkowe dotyczące warunków transakcji zawieranych przez podmioty powiązane, w tym w szczególności stosowanych w tych transakcjach cen (ceny transferowe) oraz wymogów dokumentacyjnych odnoszących się do takich transakcji, nie można wykluczyć, iż Grupa Emitenta oraz Grupa Budlex mogą być przedmiotem kontroli i innych czynności sprawdzających podejmowanych przez organy podatkowe w powyższym zakresie. Ryzyko, jakie się w związku z

tym pojawia dla Spółki oraz podmiotów z Grupy Emitenta, związane jest z brakiem rozróżnienia w polskim prawie podatkowym, a także w praktyce działania organów podatkowych i sądów administracyjnych, koncepcji „planowania podatkowego” rozumianego jako podejmowanie działań mieszczących się w granicach prawa, mających na celu zmniejszenie obciążeń podatkowych, od działania na granicy prawa bądź to wykraczającego poza ramy prawne mającego na celu tylko i wyłącznie omijanie przepisów podatkowych. Ewentualne zakwestionowanie przez organy podatkowe transakcji realizowanych z udziałem podmiotów powiązanych, w tym ich warunków cenowych, terminów płatności, celowości lub innych warunków takich transakcji, włączając w to także transakcje związane z realizacją praw z akcji Spółki, może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Spółki.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niską, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

#### 2.1.13. Ryzyko istotnej wartości zobowiązań Grupy Emitenta wobec Budlex sp. z o.o.

Jednym z istotnych źródeł finansowania Grupy Emitenta są pożyczki udzielone Emitentowi oraz jego podmiotom zależnym przez dominującego wspólnika, czyli Budlex sp. z o.o. Na dzień 31.12.2023 r. saldo takich pożyczek wynosiło 35,6 mln zł, a termin ich spłat został ustalony na dzień 31.12.2025 r. Pożyczki te zostały udzielone w celu sfinansowania zakupu nowych gruntów oraz rozpoczęcia prac budowlanych w projektach mieszkaniowych realizowanych w Grupie Emitenta. Planowanym źródłem spłaty są środki pieniężne wygenerowane na sprzedaży mieszkań w ramach finansowanych projektów. Istnieje ryzyko, że ewentualne pogorszenie sytuacji finansowej Budlex sp. z o.o. wymusi przyspieszenie spłat pożyczek, a tym samym negatywnie wpłynie na sytuację płynnościową Grupy Emitenta.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

#### 2.1.14. Ryzyka braku podporządkowania finansowania przez Budlex sp. z o.o. wcześniejszym spłatom długu z tytułu obligacji.

Opisane w pkt. 5.12.2. Dokumentu Informacyjnego pożyczki udzielone podmiotom z Grupy Emitenta przez dominującego wspólnika, tj. Budlex sp. z o.o. nie zostały podporządkowane spłatom zadłużenia wynikającego z emisji Obligacji. W konsekwencji Grupa Emitenta może podjąć decyzję o przeznaczeniu wolnych środków w pierwszej kolejności na spłatę zadłużenia wobec Budlex sp. z o.o., a dopiero później na wykup Obligacji. Istnieje ryzyko, że w przypadku wyraźnego spowolnienia sprzedaży i zmniejszenia wartości środków generowanych na realizowanych projektach mieszkaniowych, po spłacie zadłużenia wobec Budlex sp. z o.o. Grupie Emitenta nie wystarczy środków na wykup Obligacji.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

## **2.2. Czynniki ryzyka związane z wprowadzanymi Obligacjami**

### **2.2.1. Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji**

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów, co wiąże się z ryzykiem utraty całości lub części zainwestowanych środków. Spełnienie świadczeń przez Emitenta z Obligacji polega na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie odsetek. Świadczenia te mogą nie zostać wykonane, albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej, Spółka nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie ich wymagalności. Zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji może ulec pogorszeniu w przypadku nadmiernego zwiększenia poziomu jego zadłużenia lub istotnego pogorszenia wyników finansowych Spółki. Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być upadłość Spółki, co w konsekwencji dla inwestora oznacza ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Odsetki mogą także nie zostać wypłacone na skutek zajęcia środków pieniężnych Emitenta w egzekucji prowadzonej przeciwko Emitentowi lub problemów technicznych. Dodatkowo Warunki Emisji Obligacji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. W szczególności istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

W wypadku niewypłacalności Emitenta oraz w wypadku jego upadłości lub restrukturyzacji obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, albo gdy jego zobowiązania pieniężne, będą przekraczać wartość jego majątku. W sytuacji niewypłacalności może zostać ogłoszona upadłość Emitenta. W takiej sytuacji spłata jego zobowiązań, a w tym zobowiązań z Obligacji będzie podlegała regulacjom Prawa Upadłościowego. Przepisy te uniemożliwiają również skuteczną realizację przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Skutkiem ogłoszenia upadłości Emitenta będzie natychmiastowa wymagalność jego zobowiązań, w tym zobowiązań z Obligacji. Wierzyciele będą zaspokajani na zasadach i w kolejności wskazanej w przepisach Prawa Upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami, wierzytelności z Obligacji będą zaspokajane po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości.

Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzone z braku majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania. W razie niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością Emitenta jego zobowiązania, w tym zobowiązania z Obligacji, mogą również podlegać restrukturyzacji, w trybie przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego.

W razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji może nie być możliwe lub może być ograniczone przez przepisy prawa lub przez orzeczenia sądu, w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu obligacji jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

Inwestorzy podejmując decyzje inwestycyjne powinni więc być w szczególności świadomi wysokiego ryzyka związanego z inwestowaniem wszystkich środków w obligacje jednego podmiotu i związanej z tym konieczności zachowania stosownej dywersyfikacji inwestycji.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

#### 2.2.2. Ryzyko stopy procentowej

Oprocentowanie Obligacji ma charakter zmienny i zależy od kształtowania się poziomu Stopy Bazowej w okresie do Dnia Wykupu. Zmiana stopy bazowej w konsekwencji może spowodować, że inwestor zrealizuje dochód niższy od oczekiwanego (ryzyko dochodu). Jednocześnie zmienność stopy procentowej powoduje, że inwestor nie jest w stanie przewidzieć po jakiej stopie będzie mógł reinwestować otrzymywane płatności odsetkowe z Obligacji (ryzyko reinwestycji).

Dodatkowo zgodnie z Rozporządzeniem BMR, które ustanawia nowe zasady dla opracowywania, udostępniania oraz stosowania wskaźników referencyjnych na terenie Unii Europejskiej. Według Rozporządzenia BMR, wskaźnikiem referencyjnym jest, m.in., dowolny indeks stanowiący odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu Obligacji. Stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennej Obligacji będzie wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), który jest ustalany przez GPW Benchmark S.A.

Zgodnie z Rozporządzeniem BMR, z zastrzeżeniem okresu przejściowego, podmiot nadzorowany może stosować w Unii Europejskiej wskaźnik referencyjny, jeśli opracowywany jest on przez administratora mającego siedzibę lub miejsce zamieszkania w Unii Europejskiej i wpisanego do rejestru prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia BMR lub wskaźnik referencyjny został wpisany do tego rejestru. W dniu 16 grudnia 2020 r., KNF jednogłośnie zezwoliła na prowadzenie przez GPW Benchmark S.A. działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym kluczowych wskaźników referencyjnych, do których należy WIBOR (wpisany do wykazu kluczowych wskaźników referencyjnych, o którym mowa w art. 20 ust. 1 Rozporządzenia BMR). Oznacza to, że proces opracowywania tego rodzaju wskaźników referencyjnych przez GPW Benchmark SA będzie podlegał publicznemu nadzorowi, którego elementem jest też cykliczna ocena zdolności kluczowego wskaźnika referencyjnego do pomiaru danego rynku lub realiów gospodarczych.

Rozporządzenie BMR może mieć istotny wpływ na obligacje o zmiennej stopie procentowej, dla których stopa procentowa jest ustalana poprzez odniesienie do wskaźników referencyjnych takich jak WIBOR, w szczególności, jeśli metodologia obliczania tego wskaźnika lub inne zasady dotyczące opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego ulegną zmianie albo stawka WIBOR przestanie być publikowana.

Zgodnie z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych oraz Ustawą o Nadzorze Makroostrożnościowym, Minister właściwy do spraw instytucji finansowych jest władny do określenia, w drodze rozporządzenia, zamiennika lub zamienników kluczowego wskaźnika referencyjnego w przypadku wystąpienia określonych w rozporządzeniu o Wskaźnikach Referencyjnych, zdarzeń związanych z zaprzestaniem lub prowadzących do zaprzestania publikowania kluczowego wskaźnika referencyjnego przez jego administratora, takich jak (i) wydanie przez KNF publicznego oświadczenia lub opublikowanie przez KNF informacji, że dany kluczowy wskaźnik referencyjny nie odzwierciedla już danego rynku lub realiów gospodarczych lub (ii) wycofanie lub zawieszenie zezwolenia na prowadzenie przez dany podmiot działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych określa zamiennik kluczowego wskaźnika referencyjnego uwzględniając rekomendację Komitetu Stabilności Finansowej wydawaną w oparciu o stanowisko KNF. W przypadku zaprzestania publikowania przez GPW Benchmark S.A. wskaźnika referencyjnego WIBOR, oprocentowanie Obligacji będzie zatem ustalane w oparciu o zamiennik tego wskaźnika

referencyjnego określony przez Ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, chyba że Warunki Emisji Obligacji danej serii zawierać będą klauzulę awaryjną przewidującą trwały zamiennik WIBOR.

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego na posiedzeniach Komitetu Stabilności Finansowej Grupy Roboczej powołanej w związku z planowaną reformą wskaźników referencyjnych („KSF”) w dniach 25 sierpnia 2022 r. oraz 1 września 2022 r. przeprowadził dyskusję oraz podjął decyzję o wyborze indeksu WIRD jako alternatywnego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, którego danymi wejściowymi są informacje reprezentujące transakcje ON (overnight). Administratorem WIRD w rozumieniu Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych jest GPW Benchmark, wpisany do rejestru Europejskiego Urzędu Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ESMA).

KSF zaakceptował Mapę Drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID przez indeks WIRON. Metodyka kalkulacji indeksu WIRON jest tożsama z wcześniej opracowanym i publikowanym przez GPW Benchmark indeksem WIRD. Zmianie uległa jedynie nazwa indeksu, aby lepiej odzwierciedlić jego charakterystykę. Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych zaakceptował Mapę Drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID przez indeks WIRON. Z uwagi na fakt, że na reformę wskaźników referencyjnych składa się bardzo wiele wzajemnie powiązanych elementów, proces ten będzie rozłożony w czasie. Narodowa Grupa Robocza określiła w Mapie Drogowej, że przy efektywnej współpracy wszystkich zaangażowanych stron, reforma wskaźników referencyjnych w Polsce zostanie zrealizowana w całości do końca 2024 r., przy czym wdrożenie przez uczestników rynku nowej oferty produktów finansowych stosujących indeks WIRON planowane jest na lata 2023 i 2024. Założenia Mapy Drogowej opracowanej w ramach Narodowej Grupy Roboczej wskazują na gotowość do zaprzestania opracowywania i publikowania wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID od początku 2025 r.

Następnie, Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych na posiedzeniu w dniu 25 października 2023 roku KSF podjął decyzję o zmianie maksymalnych terminów realizacji Mapy Drogowej, w której zakłada się oddolne odchodzenie sektora finansowego od stosowania WIBOR na rzecz nowo zawieranych umów i instrumentów finansowych. Nowy termin został określony na koniec 2027 r.

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego Emitent nie jest w stanie przewidzieć w jaki sposób zmiana wskaźnika WIBOR wpłynie na zmianę stopy procentowej emitowanych Obligacji. W przypadku gdy wartość nowego wskaźnika będzie wyższa, rentowność Obligacji będzie wyższa. Natomiast gdy wartość nowego wskaźnika będzie niższa, może wpłynąć to na obniżenie rentowności Obligacji. Z informacji pojawiających się w przestrzeni publicznej wynika, że kwotowania nowego wskaźnika referencyjnego nie będą w sposób istotny odbiegać od dotychczasowego wskaźnika WIBOR.

#### 2.2.3. Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia Obligacji, w tym poręczenia podmiotu dominującego

Obligacje zostały wyemitowane jako niezabezpieczone w rozumieniu Ustawy o Obligacjach, oznacza to, że Emitent nie ustanowił zabezpieczenia na rzecz Obligatariuszy.

Jednocześnie Emitent jest podmiotem zależnym od Budlex sp. z o.o., jednak Budlex sp. z o.o. nie udzieliło gwarancji ani poręczenia za zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji ani nie jest w jakikolwiek inny sposób zobowiązany do wykonania zobowiązań Emitenta z Obligacji, w przypadku ich niewykonania przez Emitenta.

Inwestycja w Obligacje oznacza więc inwestycję w instrument finansowy, który nie posiada wsparcia Budlex sp. z o.o.

W związku z tym potencjalny Obligatariusz powinien brać pod uwagę, że ewentualnie dochodzenie roszczeń będzie prowadzone wyłącznie w stosunku do Spółki i na zasadach ogólnych, tj. w sposób przewidziany w przepisach Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego. Istnieje ryzyko, że aktywa Spółki mogą okazać się niewystarczające do zaspokojenia roszczeń finansowych Obligatariuszy i tym samym nie będzie mógł dochodzić swoich roszczeń od podmiotu dominującego, tj. Budlex sp. z o.o.

Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia powyższego ryzyka jako średnie.

#### 2.2.4. Ryzyko natychmiastowego wykupu Obligacji z powodu likwidacji Emitenta lub w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem

W razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji. W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

#### 2.2.5. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta

Stosownie do postanowień Warunków Emisji, Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji. W przypadku wykonania przez Emitenta uprawnienia do wcześniejszego wykupu Obligacji, Obligacje w zakresie w jakim zostaną wykupione ulegną umorzeniu, a tym samym Obligatariuszom nie będą przysługiwały prawa wynikające z tych Obligacji, które zostaną wcześniej wykupione (w tym prawo do wypłaty odsetek od Obligacji) za cały okres, na który Obligacje zostały wyemitowane.

#### 2.2.6. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza

W przypadku wystąpienia i trwania któregośkolwiek ze wskazanych w Warunkach Emisji zdarzeń uprawniających Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Obligatariusz może zażądać wcześniejszego wykupu Obligacji.

W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego, nie wystąpiły przesłanki uzasadniające wystąpieniem przez Obligatariuszy z żądaniem wykupu Obligacji.

#### 2.2.7. Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji oraz Ustawą o Obligacjach Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować uchwały w sprawie zmiany postanowień Warunków Emisji oraz w innych sprawach wskazanych w Warunkach Emisji. Zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz postanowieniami Warunków Emisji, na uchwałę zmieniającą Warunki Emisji zgodę muszą wyrazić wszyscy obecni na zgromadzeniu Obligatariusze. Zgromadzenie Obligatariuszy będzie ważne zwołane, jeśli będzie na nim reprezentowana co najmniej połowa skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji. Tym samym potencjalnie Obligatariusz nie będzie mógł samodzielnie – bez współdziałania



z innymi Obligatariuszami – zmienić postanowień Warunków Emisji Obligacji w porozumieniu z Emitentem, co może stać w sprzeczności z indywidualnym interesem Obligatariusza.

#### **2.2.8. Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym**

Emitent wskazuje na ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu obligacji, w kontekście przepisów Prawa restrukturyzacyjnego i Prawa upadłościowego, a w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu obligacji jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

#### **2.2.9. Ryzyko związane z przepisami podatkowymi**

Polskie przepisy podatkowe bywają często zmieniane, wielokrotnie na niekorzyść podatników. Zmiany te mogą polegać nie tylko na podwyższaniu stawek podatkowych, rozszerzaniu zakresu opodatkowania, lecz nawet na wprowadzaniu nowych obciążeń podatkowych. Zmiany prawa podatkowego mogą także wynikać z konieczności wdrażania nowych rozwiązań przewidzianych w prawie Unii Europejskiej, wynikających z wprowadzenia nowych lub zmiany już istniejących regulacji w zakresie podatków. Częste zmiany przepisów prawa oraz rozbieżności interpretacyjne w zakresie stosowania przepisów podatkowych przez organy podatkowe mogą się okazać niekorzystne dla Emitenta, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta.

Jednocześnie, posiadacze Obligacji mogą zostać narażeni na niekorzystne zmiany, w szczególności w odniesieniu do stawek podatkowych oraz sposobu poboru podatku przez płatnika. Może to negatywnie wpływać na zwrot z kapitału zainwestowanego w Obligacje.

### **2.3. Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym oraz z notowaniem obligacji Emitenta na rynku ASO Catalyst**

#### **2.3.1. Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami**

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, Komisja może zażądać od firmy inwestycyjnej organizującej alternatywny system obrotu zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi.

W żądaniu, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, Komisja może wskazać termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, jeżeli zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu jego upływu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie.

Komisja uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy po jej wydaniu stwierdza, że nie zachodzą przesłanki zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może podjąć decyzję o zawieszeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego

funkcjonowania rynku. Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu formuje Komisję o podjęciu decyzji o zawieszeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

W przypadku zawieszenia z obrotu na Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem zawieszenia z obrotu określonego instrumentu finansowego, Komisja występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem zawieszenia obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie zawieszenie obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu ASO GPW, z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi:

- 1) na wniosek emitenta;
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników;
- 3) jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie.

Na podstawie § 11 ust. 1a Regulaminu ASO GPW, zawieszając obrót instrumentami finansowymi Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek emitenta lub jeżeli w ocenie Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w ust. 1 pkt 2) lub 3) powyżej.

Na podstawie § 11 ust. 2 Regulaminu ASO GPW, w przypadkach określonych przepisami prawa Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.

Zgodnie z § 11 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu zawiesza obrót instrumentami finansowymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A., jeżeli takie zawieszenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

#### 2.3.2. Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w alternatywnym systemie obrotu, lub powodowałby naruszenie interesów inwestorów, GPW, na żądanie KNF, mają obowiązek wykluczyć te instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie obrotu.



Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może podjąć decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu formuje Komisję o podjęciu decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

W przypadku wykluczenia z obrotu z Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem wykluczenia z obrotu określonego instrumentu finansowego, Komisja występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem wykluczenia z obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie wykluczenie z obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- 1) na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników,
- 3) jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w ASO,
- 4) wskutek otwarcia likwidacji emitenta,
- 5) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia

Z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zgodnie z § 12 ust. 2 Regulaminu ASO GPW, wyklucza lub odpowiednio wycofuje instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie:

- 1) w przypadkach określonych przepisami prawa,
- 2) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
- 3) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
- 4) po uprawomocnieniu się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania lub postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania.

Zgodnie z § 12 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

Zgodnie z § 12 ust. 4 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu wyklucza z obrotu instrumenty finansowe niezwłocznie po uzyskaniu informacji o wykluczeniu z obrotu danych instrumentów na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A., jeżeli takie wykluczenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

#### 2.3.3. Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności

Obrót obligacjami notowanymi na Rynku ASO Catalyst wiąże się z ryzykiem zmienności kursu. W wyniku zmiany sytuacji finansowej Emitenta oraz oczekiwanej premii za ryzyko, rynkowa wycena Obligacji może ulegać wahaniom. Ponadto na poziom kursu rynkowego wpływ może mieć relacja podaży i popytu na Obligacje. W okresie do Dnia Wykupu Obligacji ich wycena może różnić się od ceny emisyjnej.

W związku z wprowadzeniem Obligacji do obrotu na Rynek ASO Catalyst, istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami będzie ograniczony z uwagi na brak zleceń kupna/sprzedaży ze strony inwestorów. W wyniku zmian sytuacji finansowej Emitenta oraz ogólnej sytuacji na Rynku ASO Catalyst wahaniom może ulegać płynność Obligacji. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po dowolnej cenie.

#### 2.3.4. Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW

Zgodnie z §17c ust. 1 Regulaminu ASO GPW, jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, w szczególności obowiązki określone w § 15a-15b lub w § 17-17b Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- upomnieć emitenta;
- nałożyć na emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł;

Zgodnie z § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW, podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej, Organizator Alternatywnego Systemu może wyznaczyć emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności może zobowiązać emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z § 17c ust. 3 Regulaminu ASO GPW, w przypadku gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, bądź nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW,

lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 17c ust. 1 pkt 2) Regulaminu ASO GPW nie może przekraczać 50.000 zł.

Zgodnie z § 17d Regulaminu ASO, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może opublikować na swojej stronie internetowej informację o stwierdzeniu naruszenia przez emitenta zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, niewykonywania lub nienależytego wykonywania przez emitenta obowiązków lub o nałożeniu kary na emitenta.

#### 2.3.5. Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF

Zgodnie z Ustawą o Ofercie w wypadku, gdy emitent nie wykonuje obowiązków wymaganych przez przepisy prawa lub wykonuje je nienależycie, w szczególności obowiązki informacyjne, KNF może wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu albo nałożyć karę pieniężną w wysokości do 1 mln PLN, albo zastosować obie sankcje łącznie.

Zgodnie z art. 96 ust. 13 Ustawy o Ofercie, w przypadku, gdy Emitent nie wykonywałby lub jeśli wykonywałby w sposób nienależyty obowiązki, o których mowa w art. 10 ust. 5 Ustawy o Ofercie odnoszące się do informowania KNF o wprowadzeniu Obligacji do obrotu na Catalyst, KNF może nałożyć na niego karę pieniężną do wysokości 100.000 zł.

W dniu 3 lipca 2016 roku weszło w życie Rozporządzenie MAR, na podstawie którego zostały przyznane Komisji uprawnienia do stosowania odpowiednich sankcji administracyjnych i innych środków administracyjnych, w wysokości i w zakresie, co najmniej określonym w art. 30 ust. 2 Rozporządzenia MAR.

Zgodnie z Ustawą o Obrocie w przypadku naruszenia postanowień Rozporządzenia MAR na każdego, kto dokonał naruszenia może zostać nałożona sankcja administracyjna w maksymalnej wysokości co najmniej:

- a) w przypadku naruszeń art. 14 lit. a Rozporządzenia MAR, tj. wykorzystanie informacji poufnej – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie;
- b) w przypadku naruszeń art. 14 lit. b Rozporządzenia MAR, tj. udzielenie rekomendacji lub nakłanianie do nabycia lub zbycia instrumentów finansowych, których dotyczy informacja poufna – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- c) w przypadku naruszeń art. 14 lit. c Rozporządzenia MAR, tj. ujawnienie informacji poufnej – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- d) w przypadku naruszeń art. 15 Rozporządzenia MAR, tj. dokonanie manipulacji – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie, a w przypadku wejścia w porozumienie z inną osobą w celu dokonania manipulacji podlega grzywnie do 2.000.000 zł;
- e) w przypadku naruszeń art. 16 Rozporządzenia MAR, tj. naruszenie obowiązku posiadania rozwiązań, systemów i procedur lub nie przekazania informacji lub przekazanie ich z naruszeniem warunków określonych podlega karze pieniężnej:
  - w przypadku osób fizycznych – do wysokości 4.145.600 zł;

- w przypadku innych podmiotów – do wysokości 10.364.000 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10.364.000 zł;
- f) w przypadku naruszeń art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie i aktualizacja listy osób mających dostęp do informacji poufnych, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości:
- 4.145.600 zł, lub
  - do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,
- g) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 1-7 Rozporządzenia MAR, tj. obowiązek powiadomienia Komisji oraz Emitenta o transakcjach na instrumentach finansowych emitenta, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:
- w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
  - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł,
  - w przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o których mowa w tych punktach, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty;
- h) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 11 Rozporządzenia MAR, tj., dokonanie transakcji na rachunek własny lub na rachunek osoby trzeciej w czasie trwania okresu zamkniętego, Komisja może nałożyć, w drodze decyzji:
- karę pieniężną do wysokości 2.072.800 zł,
  - w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tym punkcie, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.
- i) w przypadku naruszeń art. 20 ust. 1 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie lub rozpowszechnienie rekomendacji inwestycyjnej lub innej informacji rekomendującej lub sugerującej strategię inwestycyjną lub nie zachowanie należytej staranności przy dokonywaniu tych czynności, lub nie zapewnia rzetelności sporządzanych rekomendacji albo nie ujawnienie swojego interesu i konfliktów interesów istniejących w chwili ich sporządzania lub rozpowszechniania, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:
- w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
  - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,
  - w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tych punktach, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Mając na uwadze powyższe pomimo dokładania przez Emitenta szczególnej staranności i rzetelności w wykonywaniu ciężących na Emitencie obowiązków nie można wykluczyć, że w przyszłości może wystąpić którakolwiek z przesłanek stanowiących podstawę dla KNF do nałożenia na Emitenta wskazanych powyżej sankcji

---

administracyjnych. Nałożenie przez KNF kary może wpłynąć negatywnie na reputację Spółki oraz jej postrzeganie przez otoczenie zewnętrzne.

#### **2.4. Inne ryzyka**

Wyżej wskazane ryzyka nie stanowią zamkniętego katalogu ryzyk, a jedynie wymiennie ryzyk najistotniejszych w subiektywnym odczuciu Emitenta. Nie jest wykluczone wystąpienie innych ryzyk, typowych dla instrumentu finansowego jakim są obligacje korporacyjne oraz dla emitentów prowadzących działalność deweloperską.

### III. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM

#### 3.1. Oświadczenie Emitenta

Działając w imieniu Emitenta, niniejszym oświadczam, że według naszej najlepszej wiedzy i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w niniejszym Dokumencie Informacyjnym dla obligacji serii G i H są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że w niniejszym Dokumencie Informacyjnym nie pominięto żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że w niniejszy Dokument Informacyjny opisuje rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami finansowymi.

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez

Małgorzata Melten

Data: 2024.01.17 15:10:20 CET

#### 3.2. Oświadczenie Autoryzowanego Doradcy

Niniejszym oświadczam w imieniu Autoryzowanego Doradcy, że Dokument Informacyjny dla obligacji serii G i H emitowanych przez Budlex Finance sp. z o.o. został sporządzony zgodnie z wymogami określonymi w Załączniku Nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.), oraz że według jego najlepszej wiedzy i zgodnie z dokumentami i informacjami przekazanymi mu przez emitenta, informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w nim żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje on rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

W imieniu Autoryzowanego Doradcy

Leszek  
Traczyk

Digitally signed by  
Leszek Traczyk  
Date: 2024.01.17  
15:22:35 +01'00'

Radosław  
Krzyżak

Elektronicznie podpisany  
przez Radosław Krzyżak  
Data: 2024.01.17 14:08:14  
+01'00'

---

**IV. DANE O OBLIGACJACH****4.1. Cele emisji**Obligacje serii G

Po odliczeniu Kosztów Emisji środki z emisji zostały przeznaczone przez Emitenta na ogólne potrzeby korporacyjne Grupy Emitenta, w szczególności na zakup gruntów przeznaczonych pod projekty mieszkaniowe.

Obligacje serii H

Po odliczeniu Kosztów Emisji środki pozyskane przez Emitenta z Emisji zostaną przeznaczone na udzielenie pożyczki do podmiotu Budlex NP3 sp. z o.o. w celu sfinansowania zakupu nieruchomości gruntowej, na której planowana jest realizacja Projektu Gdańsk oraz innych nakładów związanych z realizacją Projektu Gdańsk.

Wszystkie informacje o bieżącej działalności oraz realizacji działań operacyjnych Emitenta będą publikowane jako raporty bieżące na stronie internetowej [www.budlex.pl](http://www.budlex.pl).

**4.2. Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych**Obligacje serii G

Obligacje serii G na okaziciela nieposiadające formy dokumentu w rozumieniu art. 8 ust 1 Ustawy o Obligacjach, niezabezpieczone, emitowane w serii G, o oprocentowaniu zmiennym.

Emisje obligacji jest realizowana na podstawie:

- art. 2 pkt 1 lit. a) i art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a, b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego.
- Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Emitenta z dnia 12 października 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji serii G.
- Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 12 października 2023 r. w przedmiocie emisji obligacji serii G.

Obligacje serii H

Obligacje serii H na okaziciela nieposiadające formy dokumentu w rozumieniu art. 8 ust 1 Ustawy o Obligacjach, niezabezpieczone, emitowane w serii H, o oprocentowaniu zmiennym.

Emisje obligacji jest realizowana na podstawie:

- Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego, w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 5 000 000 euro, i wraz z wpływami, które emitent zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 5 000 000 euro. W takim przypadku memorandum informacyjne nie wymaga zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego, a jedynie zawiadomienia o ofercie zgodnie z art. 37b ust. 3a Ustawy o Ofercie, które nastąpiło 3 listopada 2023 r”.



Memorandum zostało udostępnione w dniu 14 listopada 2023 r., tj. poprzez publikację na stronie internetowej firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie Obligacji: [www.michaelstrom.pl](http://www.michaelstrom.pl).

- uchwały Zarządu Budlex Finance sp. z o.o. z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie emisji obligacji serii H,
- uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Emitenta z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji serii H.

#### 4.3. Wielkość emisji

W ramach serii G Emitent wyemitował 20.000 (dwadzieścia tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej 20.000.000 (dwadzieścia milionów) złotych.

W ramach serii H Emitent wyemitował 22.000 (dwadzieścia dwa tysiące) Obligacji o łącznej wartości nominalnej 22.000.000 (dwadzieścia dwa miliony) złotych.

#### 4.4. Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji

Wartość nominalna jednej obligacji obu serii wynosi 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) złotych. Cena emisyjna jednej obligacji wynosi 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) złotych.

#### 4.5. Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu

Zdarzenie	Obligacje serii G	Obligacje serii H
Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji obligacji	od 13 października 2023r. do 27 października 2023r.	od 14 listopada 2023 r. do 27 listopada 2023 r.
Data przydziału Obligacji	6 listopada 2023r.	4 grudnia 2023 r.
Liczba Obligacji objętych subskrypcją	20.000 (dwadzieścia tysięcy)	22.000 (dwadzieścia dwa tysiące)
Stopy redukcji	18 %	28%
Liczba Obligacji, które zostały przydzielone	20.000 (dwadzieścia tysięcy)	22.000 (dwadzieścia dwa tysiące)
Ceny po jakiej Obligacje były obejmowane	1.000 (jeden tysiąc) złotych	
Wartości nominalna Obligacji	1.000 (jeden tysiąc) złotych	
Liczba osób, które złożyły zapisy na Obligacje	95	265
Liczba osób, którym przydzielono Obligacje	95	265
Informacji czy osoby, którym przydzielono Obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji nie są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu	Emitent przydzielił 3 059 Obligacji podmiotowi powiązanemu z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu	Emitent przydzielił 2858 Obligacji podmiotowi powiązanemu z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu



przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu		
Nazwy (firmy) subemitentów	nie dotyczy	
łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów	łączne koszty emisji Obligacji wyniosły 749 815 zł, w tym: a) przygotowania i przeprowadzenia oferty, w tym sporządzenia dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa 749 815 zł; b) Emitent nie zawarł umów o subemisję; c) promocji oferty – 0 zł	łączne koszty emisji Obligacji wyniosły 799 471,20 zł, w tym: a) przygotowania i przeprowadzenia oferty, w tym sporządzenia dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa 799 471,20 zł; b) Emitent nie zawarł umów o subemisję; c) promocji oferty – 0 zł
Metoda rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym emitenta	Koszty emisji zostały aktywowane jako rozliczenia międzyokresowe czynne i będą rozliczane przez cały okres życia obligacji. Prezentacyjnie rozliczenia te korygują in minus saldo zadłużenia z tytułu obligacji (zastosowanie uproszczonej metody skorygowanej ceny nabycia).	

#### Obligacje serii G

Zostało skierowanych 1 ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a Rozporządzenia prospektowego.

Zostało skierowanych 136 ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b Rozporządzenia prospektowego. W okresie 12 miesięcy poprzedzającym ofertę obligacji serii G nie miały miejsce inne oferty obligacji przeprowadzone na podstawie tego wyjątku.

Zostało skierowanych 0 ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. d Rozporządzenia prospektowego.

#### 4.6. Wykup Obligacji

Wykup Obligacji serii H nastąpi w dniu **6 listopada 2026 roku**, z zastrzeżeniem pkt 13.2. Warunków Emisji.

Wykup Obligacji serii G nastąpi w dniu **4 grudnia 2026 roku**, z zastrzeżeniem pkt 13.2. Warunków Emisji.

Szczegółowe informacje dotyczące wykupu Obligacji zostały opisane w pkt 13 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załączniki do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt 8.3. Dokumentu Informacyjnego).

Wykup w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu lub w dniu Obowiązkowej Amortyzacji, o którym mowa w pkt 4.6.1., 4.6.2. i 4.6.3. Dokumentu Informacyjnego, zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW, zgodnie z Regulacjami KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Obligacji, na których zapisane będą Obligacje.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji zapisanych na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu Wykupu, przypadającego na 3 (trzy) Dni Roboczych przed Dniem Wykupu.

#### 4.6.1. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza

Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji w przypadkach i na zasadach określonych w pkt 14 Warunków Emisji, stanowiących załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt 8.3. Dokumentu Informacyjnego).

*Na dzień sporządzenia niniejszej Dokumentu Informacyjnego nie wystąpiły przesłanki uprawniające Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.*

#### 4.6.2. Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupowanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości Należności Głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji) w każdym z Dni Roboczych, począwszy od Dnia Płatności Odsetek za I Okres Odsetkowy, na zasadach określonych w pkt 15 Warunków Emisji, stanowiących załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt 8.3. Dokumentu Informacyjnego).

*Skorzystanie przez Emitenta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji, będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO GPW. W takim przypadku Emitent składa wniosek do podmiotu prowadzącego ASO GPW, na którym dokonywany jest obrót papierami wartościowymi podlegającymi przedterminowemu wykupowi, o zawieszenie obrotu tymi papierami na zasadach określonych w Szczegółowych Zasad Działania KDPW.*

#### 4.6.3. Obowiązkowa Amortyzacja

Emitent zobowiązany jest do częściowej spłaty kapitału Obligacji („**Obowiązkowa Amortyzacja**”).

Emitent zobowiązany jest przeprowadzić Obowiązkową Amortyzację Obligacji w Dniu Płatności Odsetek za:

- VIII Okres Odsetkowy, w ten sposób, że po przeprowadzeniu Obowiązkowej Amortyzacji wartość nominalna każdej Obligacji wyniesie nie więcej niż 750 zł (siedemset pięćdziesiąt złotych) chyba że wartość nominalna Obligacji na dzień wypłaty odsetek za VIII Okres Odsetkowy będzie wynosić 750 zł lub mniej.
- X Okres Odsetkowy, w ten sposób, że po przeprowadzeniu Obowiązkowej Amortyzacji wartość nominalna każdej Obligacji wyniesie nie więcej niż 500 zł (pięćset złotych) chyba że wartość nominalna Obligacji na dzień wypłaty odsetek za X Okres Odsetkowy będzie wynosić 500 zł lub mniej.

Wykup nastąpi poprzez zapłatę Należności Głównej powiększonej o Odsetki zgodnie z pkt. 16 Warunków Emisji. Obowiązkowa Amortyzacja nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.

*Obowiązkowa Amortyzacja będzie wymagała zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO. W takim przypadku Emitent składa wniosek na GPW, na którym dokonywany jest obrót papierami wartościowymi podlegającymi Obowiązkowej Amortyzacji, o zawieszenie obrotu tymi papierami na zasadach określonych w Szczegółowych Zasad Działania KDPW.*

#### 4.7. **Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji**

Wypłata odsetek będzie mogła nastąpić zgodnie z następującymi punktami Warunków Emisji zamieszczonymi w pkt 8.3. Dokumentu Informacyjnego:

- punkt 17 *Odsetki od Obligacji (Oprocentowanie)*,
- punkt 18 *Sposób wypłaty świadczeń z Obligacji*.

Obligacje są oprocentowane. Wysokość oprocentowania Obligacji jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni).

Marża wynosi 6,50 % (sześć procent 50 /100) w skali roku.

Sposób ustalenia wysokości odsetek został opisany w pkt. 16.3 Warunków Emisji (pkt. 8.3. Dokumentu Informacyjnego).

#### Obligacje serii G

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Uprawnionych
1.	Dzień Emisji	6 lutego 2024 r.	1 lutego 2024 r.
2.	6 lutego 2024 r.	6 maja 2024 r.	29 kwietnia 2024 r.
3.	6 maja 2024 r.	6 sierpnia 2024 r.	1 sierpnia 2024 r.
4.	6 sierpnia 2024 r.	6 listopada 2024 r.	31 października 2024 r.
5.	6 listopada 2024 r.	6 lutego 2025 r.	3 lutego 2025 r.
6.	6 lutego 2025 r.	6 maja 2025 r.	30 kwietnia 2025 r.
7.	6 maja 2025 r.	6 sierpnia 2025 r.	1 sierpnia 2025 r.
8.	6 sierpnia 2025 r.	6 listopada 2025 r.	3 listopada 2025 r.
9.	6 listopada 2025 r.	6 lutego 2026 r.	3 lutego 2026 r.
10.	6 lutego 2026 r.	6 maja 2026 r.	30 kwietnia 2026 r.
11.	6 maja 2026 r.	6 sierpnia 2026 r.	3 sierpnia 2026 r.
12.	6 sierpnia 2026 r.	6 listopada 2026 r.	3 listopada 2026 r.

#### Obligacje serii H

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Uprawnionych
1.	Dzień Emisji	4 marzec 2024	28 luty 2024
2.	4 marzec 2024	4 czerwiec 2024	29 maj 2024
3.	4 czerwiec 2024	4 wrzesień 2024	30 sierpień 2024
4.	4 wrzesień 2024	4 grudzień 2024	29 listopad 2024
5.	4 grudzień 2024	4 marzec 2025	27 luty 2025
6.	4 marzec 2025	4 czerwiec 2025	30 maja 2025
7.	4 czerwiec 2025	4 wrzesień 2025	1 września 2025
8.	4 wrzesień 2025	4 grudzień 2025	1 grudnia 2025
9.	4 grudzień 2025	4 marzec 2026	27 luty 2026
10.	4 grudzień 2025	4 czerwiec 2026	1 czerwca 2026
11.	4 marzec 2026	4 września	1 września 2026
12.	4 czerwiec 2026	4 grudzień 2026	1 grudnia 2026

**4.8. Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia**

Obligacje są emitowane jako papiery wartościowe niezabezpieczone.

**4.9. Wycena przedmiotu zabezpieczenia obligacji dokonana przez uprawniony podmiot**

Nie dotyczy.

**4.10. Wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalonej na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektyw kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji**

Emitent oświadcza, że wartość zobowiązań Emitenta w ujęciu jednostkowym na dzień 30 czerwca 2023 r. wyniosła 41 926 361,35 zł., w tym:

- zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu: 22 981 562,28 zł
- zobowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacji i leasingu: 18 941 253,59 zł
- zobowiązania przeterminowane: 0,00 zł

Emitent oświadcza, że wartość zobowiązań w ujęciu skonsolidowanym grupy kapitałowej, do której należy Emitent, tj. Grupy Budlex (podmiot dominujący Budlex Sp. z o.o.), na dzień 30 czerwca 2023 r. wyniosła 118 100 267,67 zł., w tym:

zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu: 78 717 640,45 zł

zobowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacja i leasingu: 31 932 445,82 zł

zobowiązania przeterminowane: 0,00 zł

Prognozowana wartość zobowiązań Emitenta do czasu ostatecznego wykupu Obligacji (łącznie ze zobowiązaniami z Obligacji) będzie kształtowała się na poziomie odpowiednim do skali działalności prowadzonej przez Emitenta i będą utrzymywane na bezpiecznym poziomie. Szacunkowa (mogąca ulec zmianie) wartość zobowiązań finansowych oraz szacowana struktura finansowania Emitenta rozumiana jako wartość i udział procentowy zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, emisji dłużnych papierów wartościowych, leasingu w sumie pasywów bilansu Emitenta, wyniesie:

- na ostatni dzień roku obrotowego, w którym nastąpi emisja odpowiednio: nie więcej niż 85 000 000,00 zł, nie więcej niż 70%,
- na dzień kończący okres dwunastu miesięcy od Dnia Emisji odpowiednio : nie więcej niż 85 000 000,00 zł, nie więcej niż 63 %.

Prognozowana wartość skonsolidowanych zobowiązań Grupy Emitenta do czasu ostatecznego wykupu Obligacji (łącznie ze zobowiązaniami z Obligacji) będzie kształtowała się na poziomie odpowiednim do skali działalności prowadzonej przez Grupę Emitenta i będą utrzymywane na bezpiecznym poziomie. Szacunkowa (mogąca ulec zmianie) wartość skonsolidowanych zobowiązań finansowych oraz szacowana struktura finansowania Grupy Emitenta rozumiana jako wartość i udział procentowy zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, emisji dłużnych papierów wartościowych, leasingu w sumie pasywów bilansu Emitenta, wyniesie:

- na ostatni dzień roku obrotowego, w którym nastąpi emisja odpowiednio: nie więcej niż 131 000 000,00 zł, nie więcej niż 62%,
- na dzień kończący okres dwunastu miesięcy od Dnia Emisji odpowiednio : nie więcej niż 145 000 000,00] zł, nie więcej niż 50%

Roczne sprawozdania finansowe Emitenta, w tym sprawozdanie finansowe za 2022 rok będą udostępniane na stronie internetowej Emitenta pod adresem [www.budlex.pl](http://www.budlex.pl).

Emitent poza swoimi sprawozdaniami finansowymi zobowiązuje się publikować w terminach wynikających z Regulaminu ASO GPW:

- Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Budlex wraz z opinią biegłego rewidenta;
- Półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Budlex.

Poniżej przedstawiono zobowiązania Emitenta z tytułu innych obligacji niż objęte Dokumentem Informacyjnym, które do dnia sporządzenia Dokumentu Informacyjnego nie zostały wykupione:

Seria	Wartość nominalna	Data zapadalności	Rynek notowań	Zabezpieczenie
D	8 514 306 PLN	2024-04-26	Nie	brak
E	648 396 PLN	2024-04-26	Nie	brak
F	9 000 000 PLN	2025-05-25	Nie	brak

Emitenta oraz inne podmioty z Grupy Emitenta nie posiadają zobowiązań z tyt. innych dłużnych papierów wartościowych.

#### **4.11. Ogólne informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej oceny oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych**

Emitent nie zlecał wykonania oceny ratingowej dla siebie ani dla emitowanych przez siebie dłużnych instrumentów finansowych. Według wiedzy posiadanej przez Emitenta, jego papiery wartościowe ani Emitent nie były objęte oceną ratingową.

#### **4.12. Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania dłużnych instrumentów finansowych, o ile takie zostały ustanowione**

Poza prawem do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, tj. Kwoty Odsetek, Należności Głównej oraz premii w rozumieniu Warunków Emisji Obligacji, z Obligacjami związane są następujące prawa:

- w określonych w Warunkach Emisji Obligacji sytuacjach - prawo powiększonej Należności Głównej w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta,
- prawo do żądania w określonych w Warunkach Emisji okolicznościach natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu,
- prawo do informacji.

Z tytułu Obligacji nie przewiduje się dalszych praw dla Obligatariuszy ani osób trzecich innych niż określone powyżej.

#### **4.13. Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi niniejszym dokumentem informacyjnym**

Zamieszczone w niniejszym Dokumentie Informacyjnym informacje mają charakter ogólny i nie stanowią pełnej, wiążącej i wystarczającej informacji o sposobie i trybie rozliczenia podatków z tytułu dochodów uzyskanych z Obligacji. Celem uzyskania bardziej szczegółowych i kompletnych informacji na temat podatków od dochodu uzyskiwanego z Obligacji należy skorzystać z porad osób i podmiotów uprawnionych do świadczenia usługi doradztwa podatkowego. Ze względu na obowiązujące uregulowania prawne, ustanawiające płatnikiem podatku domy maklerskie lub Obligatariuszy, Emitent nie bierze odpowiedzialności za pobór podatku.

##### Podatek od osób prawnych

Zasady opodatkowania dochodów osób prawnych reguluje Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity (Dz.U. z 2019 r. poz. 865 z późn. zm.) „**Ustawa PDOPr**”). Dochody uzyskiwane przez osoby prawne z odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych oraz dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych.

W przypadku podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy PDOPr odsetki (dyskonto) od Obligacji opodatkowane będą zryczałtowanym podatkiem w wysokości 20%.

##### Opodatkowanie osób prawnych w związku z dochodem uzyskanym ze zbycia papierów wartościowych

Dochody osiągnięte przez osoby prawne ze sprzedaży papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Przedmiotem opodatkowania jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy przychodem, czyli kwotą uzyskaną ze sprzedaży papierów wartościowych, a kosztami uzyskania przychodu, czyli wydatkami poniesionymi na nabycie lub objęcie papierów wartościowych. Dochód ze sprzedaży papierów wartościowych łączy się z pozostałymi dochodami i podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych.

Zgodnie z art. 25 Ustawy o PDOPr, osoby prawne, które dokonały sprzedaży papierów wartościowych, zobowiązane są do wpłacania na rachunek właściwego urzędu skarbowego zaliczki od sumy opodatkowanych dochodów uzyskanych od początku roku podatkowego. Zaliczka obliczana jest jako różnica pomiędzy podatkiem należnym od dochodu osiągniętego od początku roku podatkowego a sumą zaliczek zapłaconych za poprzednie miesiące tego roku. Podatnik może również wybrać uproszczony sposób deklarowania dochodu (straty), określony w art. 25 ust. 6-7 Ustawy o PDOPr.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o PDOPr zastosowanie stawki podatkowej, wynikającej z umów zapobiegających podwójnemu opodatkowaniu lub niepobranie podatku ma zastosowanie, pod warunkiem przedstawienia płatnikowi przez podatnika zaświadczenia o siedzibie za granicą dla celów podatkowych (tzw. certyfikat rezydencji), wydanego przez właściwy organ administracji podatkowej.

##### Podatek od osób fizycznych

Zasady opodatkowania dochodów osób fizycznych reguluje Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych ((tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 1509, z późn. zm.) „**Ustawa PDOFiz**). Od

uzyskanych dochodów z tytułu odsetek od Obligacji pobierany jest zryczałtowany podatek dochodowy w wysokości 19% (art. 30a ust. 1 pkt 2 ww. ustawy)

#### Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji

Od dochodów uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej z odpłatnego zbycia papierów wartościowych lub pochodnych instrumentów finansowych i z realizacji praw z nich wynikających oraz z odpłatnego zbycia udziałów w spółkach mających osobowość prawną, podatek dochodowy wynosi 19% uzyskanego dochodu (art. 30b ust. 1 Ustawy o PODOFiz). Wyjątkiem od przedstawionej zasady jest odpłatne zbywanie papierów wartościowych i pochodnych instrumentów finansowych oraz realizacja praw z nich wynikających, jeżeli czynności te wykonywane są w ramach prowadzonej działalności gospodarczej (ust. 4). Dochodów (przychodów) z przedmiotowych tytułów nie łączy się z pozostałymi dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych.

Dochodem, o którym mowa w art. 30b ust. 1 Ustawy o PODOFiz, jest:

- a) różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f lub ust. 1g, lub art. 23 ust. 1 pkt 38, z zastrzeżeniem art. 24 ust. 13 i 14,
- b) różnica między sumą przychodów uzyskanych z realizacji praw wynikających z papierów wartościowych, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1 lit. b Ustawy o obrocie, a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 38a,
- c) różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia pochodnych instrumentów finansowych oraz z realizacji praw z nich wynikających a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 38a,
- d) różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia udziałów (akcji) a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f lub art. 23 ust. 1 pkt 38 i 38 c,
- e) różnica pomiędzy przychodem określonym zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 9 a kosztami uzyskania przychodów określonymi na podstawie art. 22 ust. 1e,
- f) różnica między przychodem uzyskanym z odpłatnego zbycia udziałów (akcji) spółki kapitałowej powstałej w wyniku przekształcenia przedsiębiorcy będącego osobą fizyczną w jednoosobową spółkę kapitałową a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f

-osiągnięta w roku podatkowym.

Po zakończeniu roku podatkowego podatnik jest obowiązany w zeznaniu podatkowym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 1 Ustawy o PODOFiz, wykazać dochody uzyskane w roku podatkowym m.in. z odpłatnego zbycia papierów wartościowych i dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, w tym również dochody, o których mowa w art. 24 ust. 14, dochody z odpłatnego zbycia pochodnych instrumentów finansowych, a także dochody z realizacji praw z nich wynikających, z odpłatnego zbycia udziałów (akcji) oraz z tytułu objęcia udziałów (akcji) w spółce albo wkładów w spółdzielniach, w zamian za wkład niepieniężny w postaci innej niż przedsiębiorstwo lub jego zorganizowana część, i obliczyć należny podatek dochodowy (art. 30b ust. 6 Ustawy o PODOFiz).

Zgodnie z art. 30b ust. 3 Ustawy o PODOFiz, zastosowanie stawki podatkowej, wynikającej z umów zapobiegających podwójnemu opodatkowaniu, lub niepobranie podatku ma zastosowanie, pod warunkiem



przedstawienia płatnikowi przez podatnika zaświadczenia o miejscu zamieszkania za granicą dla celów podatkowych (tzw. certyfikat rezydencji), wydanego przez właściwy organ administracji podatkowej.

#### Podatek dochodowy zagranicznych osób fizycznych i prawnych

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt. 1 Ustawy o PDOPr podatek dochodowy z tytułu uzyskanych na terenie Rzeczypospolitej Polskiej przez osoby prawne, niebędące polskimi rezydentami podatkowymi, dochodów od odsetek obligacji wynosi 20% przychodów. Zasady dokonywania płatności z tytułu podatku dochodowego dla ww. podmiotów określone są w art. 26 Ustawy o PDOPr.

Zgodnie z art. 30a ust. 1 pkt 2. Ustawy o PDOFiz podatek dochodowy z tytułu uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez osoby fizyczne, niebędące polskimi rezydentami podatkowymi, dochodów z odsetek od obligacji wynosi 19% przychodów na dzień sporządzenia dokumentu informacyjnego, jednakże zgodnie z art. 30a ust. 2 Ustawy o PDOFiz płatnicy pobierający podatek z tytułu odsetek od obligacji mogą zastosować stawkę podatku wynikającą z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo nie pobrać podatku w wypadku gdy zgodnie z taką umową jest to możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanych od podatnika certyfikatem rezydencji potwierdzającym, że miejsce rezydencji podatnika leży za granicą.

#### Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z Ustawą o podatku od spadków i darowizn, nabycie przez osoby fizyczne w drodze spadku lub darowizny, praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, jeżeli:

- a) w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, lub
- b) prawa majątkowe dotyczące papierów wartościowych są wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Wysokość stawki podatku od spadków i darowizn jest zróżnicowana i zależy od rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Stopień pokrewieństwa zostaje ustalony w oparciu o art. 14 Ustawy o podatku od spadków i darowizn. Ponadto zgodnie z art. 4a tej samej ustawy małżonek, zstępni, wstępni, pasierb, rodzeństwo, ojczym i macocha, zostali zwolnieni od przedmiotowego podatku. Zwolnienie to jest obwarowane jednak określonymi przepisami obowiązkami informacyjnymi.

Ponadto zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 105 Ustawy o PDOFiz wolny od podatku dochodowego jest dochód uzyskany ze zbycia udziałów w spółce kapitałowej, papierów wartościowych oraz tytułów uczestnictwa w funduszach kapitałowych, otrzymanych w drodze darowizny – w części odpowiadającej kwocie zapłaconego podatku od spadków i darowizn.

W celu uzyskania szczegółowych informacji akcjonariusz powinien zasięgnąć porady doradcy podatkowego.

---

#### Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi w rozumieniu przepisów Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi firmom inwestycyjnym i zagranicznym firmom inwestycyjnym, sprzedaż dokonywana za pośrednictwem firmy inwestycyjnej lub zagranicznej firmy inwestycyjnej, sprzedaż tych praw dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, czyli dokonywanego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na rynku regulowanym albo w alternatywnym systemie np. w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst (art. 3 pkt 9 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi) oraz sprzedaż poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego, zwolniona jest od podatku od czynności cywilnoprawnych.

W innych przypadkach zbycie praw z papierów wartościowych podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% wartości rynkowej zbywanych papierów wartościowych (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych). W takiej sytuacji, zgodnie z art. 4 pkt 1 w zw. z art. 10 wskazanej Ustawy, kupujący zobowiązany jest do uiszczenia podatku od czynności cywilnoprawnych w terminie 14 dni od dokonania transakcji.

#### Odpowiedzialność płatnika podatku

Zgodnie z brzmieniem art. 30 § 1 Ordynacji podatkowej płatnik, który nie wykonał ciążącego na nim obowiązku obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu - odpowiada za podatek niepobraną lub podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik odpowiada za te należności całym swoim majątkiem. Odpowiedzialność ta jest niezależna od woli płatnika.

Przepisów o odpowiedzialności płatnika nie stosuje się wyłącznie w przypadku, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika.

**V. DANE O EMITENCIE**

- 5.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z danymi teleadresowymi (telefon, telefaks, adres poczty elektronicznej i adres głównej strony internetowej), identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej**

Nazwa (firma):	Budlex Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa (firma) skrócona:	Budlex Finance sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Toruń
Adres:	ul. Lubicka 54, 87-100 Toruń
Adres poczty elektronicznej:	kancelaria@budlex.pl
Adres strony internetowej:	www.budlex.pl
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy W Toruniu, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS:	0000699635
REGON:	368524650
NIP:	8792695512
KOD LEI	2594002XB3HB8CHMBO81

- 5.2. Wskazanie czasu trwania Emitenta, jeżeli jest oznaczony**

Zgodnie z umową spółki Emitenta czas trwania Emitenta jest nieoznaczony.

- 5.3. Wskazanie przepisów, na podstawie których został utworzony Emitent**

Emitent został utworzony na podstawie powszechnie obowiązujących na terenie Rzeczypospolitej Polskiej przepisów prawa, w szczególności Kodeksu Spółek Handlowych.

Budlex Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została utworzona na podstawie aktu notarialnego z dnia 5 września 2017 r. (Rep. A 7196/2017, Notariusz Agnieszka Eska-Królikowska).

- 5.4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku gdy Emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał**

W dniu 16 października 2017 roku spółka Budlex Finance sp. z o.o. została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonym przez Sąd Rejonowy W Toruniu, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000699635.

- 5.5. Informacja czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał**

Działalność prowadzona przez Emitenta oraz jego spółki zależne nie wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody.

#### **5.6. Krótki opis historii Emitenta**

Budlex Finance sp. z o.o. to spółka holdingowa utworzona w 2017 r., będącą częścią Grupy Budlex – jednej z najstarszych grup deweloperskich w Polsce, założonej 36 lat temu. Grupa Emitenta, podobnie jak cała Grupa Budlex, koncentruje się na budowie projektów mieszkaniowych w takich miastach jak: Toruń, Bydgoszcz, Warszawa i Olsztyn. Grupa Emitenta zrealizowała budowę 5 projektów mieszkaniowych w Bydgoszczy, Toruniu i Olsztynie. W ramach tych projektów powstało prawie 900 lokali, z których 95% zostało już sprzedanych. Właścicielem 100% udziałów w spółce Emitenta jest Budlex sp. z o.o., który jednocześnie pełni funkcję inwestora zastępczego dla projektów Emitenta. Dzięki temu cały proces deweloperski, poczynając od nabycia gruntu, przez nadzór nad budową, po zarządzanie sprzedażą, jest prowadzony przez Budlex sp. z o.o. Obecnie Grupa Emitenta jest w trakcie realizacji 4 projektów mieszkaniowych, w ramach których powstaje łącznie 451 mieszkań: w Toruniu, Bydgoszczy i Warszawie. Do tej pory Budlex Finance przeprowadziła 6 emisji obligacji, pozyskując w ten sposób 64 mln zł, z czego 36,2 mln zł zostało już wykupionych.

#### **5.7. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Emitenta oraz zasad ich tworzenia**

Na dzień 31 grudnia 2022 r. na kapitały własne Emitenta składały się następujące pozycje:

- kapitał podstawowy w wysokości 7 375 000,00zł i dzielił się na 7.375 udziałów o wartości nominalnej 1000 złotych każdy;

kapitał zakładowy wykazywany jest w bilansie w wysokości nominalnej wynikającej z Umowy spółki, zgodnie z wpisem do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego;

- Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny 0,00. zł;
- zysk netto bieżącego okresu w wysokości 10 514 530,71 zł.

Kapitał zakładowy (podstawowy) Emitenta utworzony jest na podstawie postanowień umowy spółki Emitenta. Zgromadzenie Wspólników Emitenta może tworzyć fundusz zapasowy (kapitał zapasowy), fundusz rezerwowy (kapitał rezerwowy) oraz inne fundusze celowe.

Według wiedzy Emitenta aktywa obrotowe Emitenta wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Dokumentu Informacyjnego.

#### **5.8. Oświadczenie emitenta stwierdzające, czy według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia dokumentu informacyjnego, a jeśli nie - wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe**

Według wiedzy Emitenta aktywa obrotowe Emitenta wystarczają na pokrycie jego bieżących potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Dokumentu Informacyjnego.

#### **5.9. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego**

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

**5.10. Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zmiennych lub obligacji dających prawo pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji**

Nie dotyczy z uwagi na swą formę prawną Emitent nie przeprowadził i nie może przeprowadzać emisji obligacji zmiennych na akcje z prawem pierwszeństwa do objęcia akcji.

**5.11. Wskazanie na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe**

Żadne instrumenty finansowe Emitenta nie były i nie są notowane na jakimkolwiek rynku instrumentów finansowych. Emitent nie wystawiał kwitów depozytowych związanych z emitowanymi przez siebie instrumentami finansowymi.

**5.12. Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych emitenta, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej**

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Emitent tworzy grupę kapitałową

Lp	Nazwa spółki	KRS	ADRES	% posiadanych udziałów	Rodzaj powiązania
1.	Budlex Batorego sp. z o.o.	0000518467	ul. Lubicka 54, 87-100 Toruń	100	bezpośrednie
2.	Budlex Batorego sp. z o.o. sp.k.	0000528382	ul. Lubicka 54, 87-100 Toruń	100	bezpośrednie
3.	Budlex Pestalozziego 6 sp. z o.o.	0000631425	ul. Lubicka 54, 87-100 Toruń	100	bezpośrednie
4.	Budlex Winnica L1 sp. z o.o.	0000633042	ul. Lubicka 54, 87-100 Toruń	100	bezpośrednie
5.	Krasickiego Park sp. z o.o.	0000511095	ul. Klimczaka 1, 02-797 Warszawa	100	bezpośrednie
6.	Budlex Zaświat sp. z o.o.	0000790852	ul. Lubicka 54, 87-100 Toruń	65	bezpośrednie
7.	Budlex Enklawa sp. z o.o.	0000836446	ul. Lubicka 54, 87-100 Toruń	65	pośrednie
8.	Budlex Enklawa II sp. z o.o.	0000878650	ul. Lubicka 54, 87-100 Toruń	65	pośrednie
9.	Residential Capitol Project sp. z o.o.	0000519945	ul. Klimczaka 1, 02-797 Warszawa	100	bezpośrednie
10.	Budlex Gajowa sp. z o.o.	0000974599	ul. Lubicka 54, 87-100 Toruń	100	bezpośrednie
11.	Budlex Vinea sp. z o.o.	0000953595	ul. Lubicka 54, 87-100 Toruń	100	bezpośrednie

**5.12.1. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta**

Imię nazwisko	Funkcja	Rodzaj powiązania
Michał Kościacz	Prezes Zarządu Emitenta	brak
Krystyna Brzezińska	Członek Zarządu	brak
Małgorzata Mellem	Wiceprezes Zarządu Emitenta	brak

Brak jest innych istotnych powiązań osobowych, majątkowych i organizacyjnych pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta.

## 5.12.2. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi udziałowcami Emitenta

### Powiązania osobowe

Imię nazwisko	Funkcja	Rodzaj powiązania
<b>Michał Kościacz</b>	Prezes Zarządu Emitenta	Wspólnik Budlex sp. z o.o. oraz członek zarządu Budlex sp. z o.o.
<b>Krystyna Brzezińska</b>	Członek Zarządu Emitenta	Członek Zarządu Budlex sp. z o.o.
<b>Małgorzata Mellem</b>	Wiceprezes Zarządu Emitenta	Członek Zarządu Budlex sp. z o.o.

### Majątkowe

Pożyczkobiorca	Wierzyciel	Saldo (w zł)	Termin spłaty	Krótki opis
Budlex Finance Sp. z o.o.	Budlex Sp. z o.o.	11 567 514,83	2025-12-31	Pożyczka na cele ogólne Grupy Emitenta
Budlex Zaświat Sp. z o.o. (podmiot z Grupy Emitenta)	Budlex Sp. z o.o.	6 947 924,77	2025-12-31	Pożyczka na realizację projektu Enklawa
Budlex Vinea Sp. z o.o. (podmiot z Grupy Emitenta)	Budlex Sp. z o.o.	7 774 846,99	2025-12-31	Pożyczka na realizację projektu Vinea
Residential Capitol Project Sp. Z o.o.(podmiot z Grupy Emitenta)	Budlex Sp. z o.o.	5 976 292,00	2025-12-31	Pożyczka na realizację projektu Marynin
Krasickiego Park sp. z o.o. (podmiot z Grupy Emitenta)	Budlex Sp. z o.o.	3 260 306,00	2025-12-31	Pożyczka na realizację projektu Libero
Budlex Sp. z o.o.	Budlex Batorego sp. z o.o. sp.k. (podmiot z Grupy Emitenta)	2 831 417,00	2025-12-31	Wypłata nadwyżki z projektu ukończonego w 2020 r.
Budlex Sp. z o.o.	Budlex Pestalozziego 6 Sp. z o.o. (podmiot z Grupy Emitenta)	2 268 822,85	2025-12-31	Wypłata nadwyżki z projektu ukończonego w 2019 r.
<b>Budlex Sp. z o.o.</b>	<b>Budlex Winnica L1 Sp. z o.o. (podmiot z Grupy Emitenta)</b>	<b>3 456 739,58</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>Wypłata nadwyżki z projektu ukończonego w 2019 r.</b>

### Organizacyjne

Zgodnie z modelem przyjętym w całej Grupie Budlex, Budlex sp. z o.o. jest podmiotem pełniącym funkcję inwestora zastępczego dla każdego projektu realizowanego przez spółki celowe należące do Emitenta. W szczególności Budlex sp. z o.o. jest odpowiedzialna za takie czynności jak: wybór generalnego wykonawcy, nadzór budowlany, pozyskiwanie kredytu budowlanego, marketing oraz proces sprzedaży mieszkań. Wynagrodzenie pobierane przez Budlex sp. z o.o. od spółki celowej wynosi ok. 6% szacowanego przychodu netto ze sprzedaży.

Każdy budżet inwestycyjny przygotowywany przez spółkę projektową uwzględnia koszt wynikający z działań prowadzonych przez Budlex sp. z o.o. na rzecz spółki celowej Emitenta. Stosowanie takiego podejścia pozwala Emitentowi minimalizować poziom kosztów operacyjnych nieprzypisanych do konkretnego projektu.

Brak jest innych istotnych powiązań osobowych, majątkowych i organizacyjnych pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi udziałowcami Emitenta.

**5.12.3. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych)**

Autoryzowany Doradca nie jest podmiotem dominującym lub zależnym wobec Emitenta.

Brak jest jakichkolwiek istotnych powiązań majątkowych, organizacyjnych lub osobowych pomiędzy Autoryzowanym Doradcą lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych a Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi udziałowcami.

**5.13. Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i emitenta, w podziale na segmenty działalności**

Obligacje emitowane są przez Budlex Finance sp. z o.o. – spółkę holdingową, utworzoną w 2017 r., będącą częścią Grupy Budlex – jednej z najstarszych grup deweloperskich w Polsce, założonej ponad 34 lata temu.

Grupa Budlex Finance, podobnie jak cała Grupa Budlex, koncentruje się na budowie projektów mieszkaniowych w takich miastach jak: Toruń, Bydgoszcz, Warszawa i Olsztyn. Do dziś Grupa Emitenta zrealizowała budowę 5 projektów mieszkaniowych w Bydgoszczy, w Toruniu i w Olsztynie. W ramach tych projektów powstało prawie 900 lokali, z których 95% zostało sprzedanych.

Właścicielem 100% udziałów w spółce Emitenta jest Budlex sp. z o.o., który jednocześnie pełni funkcję inwestora zastępczego dla projektów Emitenta. Dzięki temu cały proces deweloperski, poczynając od nabycia gruntu, przez nadzór nad budową, po zarządzanie sprzedażą, jest prowadzony przez Budlex sp. z o.o.

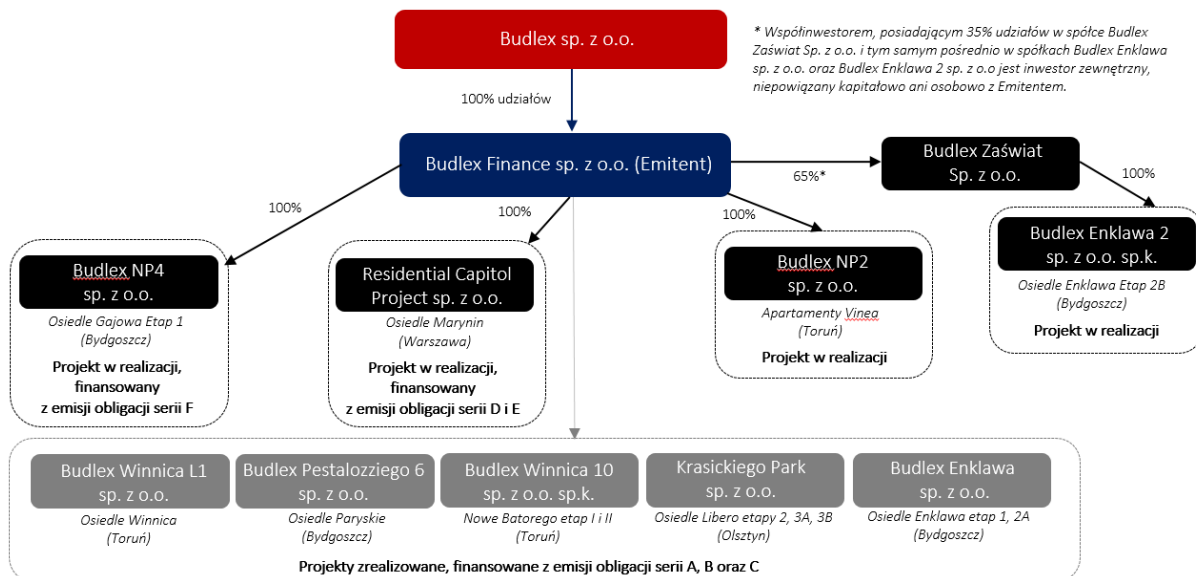
Obecnie Grupa Budlex Finance jest w trakcie realizacji 4 projektów mieszkaniowych, w ramach których powstaje 451 mieszkań: Osiedla Enklawa 2B (95 mieszkań) oraz Gajowa (147 mieszkań) w Bydgoszczy, Osiedla Marynin (161 mieszkań) w Warszawie, a także projektu Vinea (48 mieszkań) w Toruniu.

Do tej pory, od 2017 r., Budlex Finance przeprowadził 8 emisji obligacji, pozyskując w ten sposób 106 mln zł, z czego 46 mln zł zostało już wykupione.

W 2022 r. w ramach projektów realizowanych pod Budlex Finance podpisano 142 umowy deweloperskie i rezerwacyjne, a w ciągu 9 miesięcy 2023 r. 168 umów (106 w pierwszej połowie oraz 62 w 3Q 2023 r.).



### 5.13.1. Struktura Grupy Emitenta



### 5.13.2. Parametry projektów realizowanych przez Grupę Emitenta

W poniższej tabeli przedstawione zostały podstawowe parametry projektów mieszkaniowych będących w ofercie Grupy Budlex Finance (Grupa Emitenta), na dzień 30.06.2023 r. oraz planowanych:

Nazwa projektu	Status	Lokalizacja	PUM (m <sup>2</sup> )	Liczba mieszkań	Lokale w ofercie 30.09.2023	Dane w zł/m <sup>2</sup> PUM			Marża brutto na sprzedaży*	Przychód netto (mln zł)
						Średnia cena netto	Koszt gruntu	Łączny koszt realizacji		
Enklawa etap 1	ukończony	Bydgoszcz	7 760	145	4	7 200	570	4 900	25%	56,2
Enklawa etap 2A	ukończony	Bydgoszcz	6 830	128	39	7 800	570	5 300	25%	53,1
Osiedle Marynin	w realizacji	Warszawa	8 330	161	52	13 500	3 100	8 400	15%	112,5
Apartamenty Vinea	w realizacji	Toruń	3 000	48	24	12 700	2 350	8 100	17%	38,3
Osiedle Gajowa etap 1	planowany	Bydgoszcz	9 100	147	nie dotyczy	10 300	1 250	7 100	19%	93,8
Enklawa etap 2B	planowany	Bydgoszcz	5 000	95	nie dotyczy	8 400	570	6 100	20%	41,6
Osiedle Gajowa etap 2	planowany	Bydgoszcz	6 300	109	nie dotyczy	10 400	1 260	7 000	21%	65,6
Projekt Gdańsk etap 1 i 2	planowany	Gdańsk	6 800	106	nie dotyczy	20 500	5 900	8 300	31%	139,8

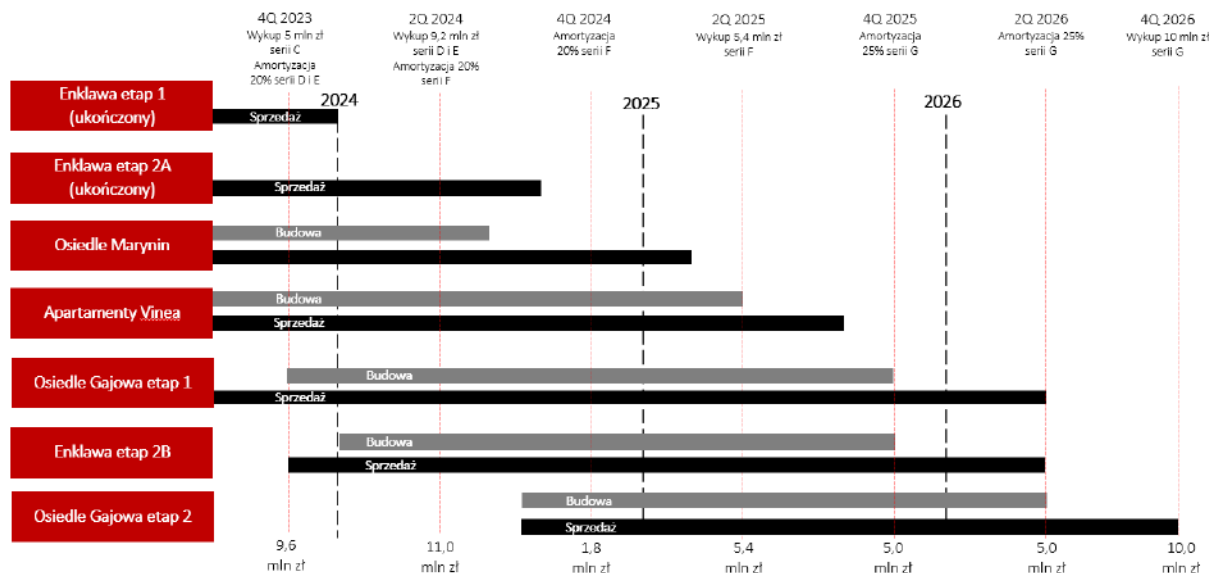
\* marża brutto na sprzedaży obliczona na podstawie ceny netto oraz kosztów realizacji, obejmujących koszty zastępstwa inwestycyjnego Budlex sp. z o.o. w wysokości ok. 6% przychodów ze sprzedaży

W poniższej tabeli przedstawiony został harmonogram projektów mieszkaniowych będących w ofercie Grupy Budlex Finance (Grupa Emitenta), na dzień 30.06.2023 r. oraz planowanych:

Harmonogram	Komercjalizacja 30.09.2023	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
<b>Projekty w realizacji:</b>		<b>2023</b>	<b>2024</b>				<b>2025</b>				<b>2026</b>			
Osiedle Marynin	68%		161											
Apartamenty Vinea	50%					48								
<b>Projekty planowane:</b>														
Osiedle Gajowa etap 1	nie dotyczy									147				
Enklawa etap 2B	nie dotyczy							95						
Osiedle Gajowa etap 2	nie dotyczy										109			
<b>rozpoczęcie</b>	<b>zakończenie</b>													
<b>Łączna liczba lokali planowanych do ukończenia</b>			<b>209</b>				<b>242</b>				<b>109</b>			

Źródło: Emitent

Na poniższym wykresie przedstawiono harmonogram projektów w budowie oraz planowanych na tle planowanych wykupów obligacji:



Źródło: Emitent

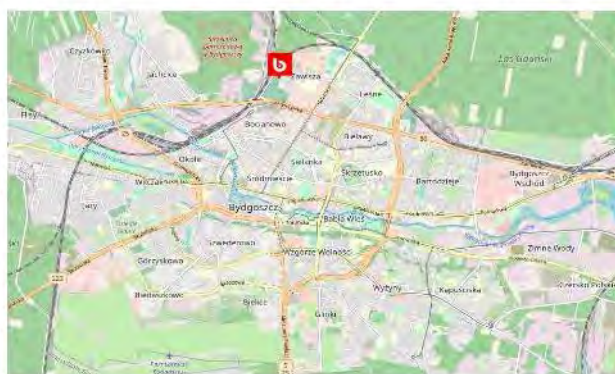
### 5.13.3. Opis projektów realizowanych przez Grupę Emitenta:

W północnej części Bydgoszczy, na skraju największego obszarowo parku miejskiego powstaje osiedle Enklawa – kompleks pięciu budynków mieszkalnych, których wyróżnikiem mają być nowoczesne rozwiązania ułatwiające

codzienne funkcjonowanie. I etap prac, którego budowa rozpoczęła się w połowie 2020 roku, zakłada powstanie 2 budynków i 145 mieszkań o metrażach od 26 do 120 m<sup>2</sup>.

Koncepcja całego osiedla zakłada budowę w 3 etapach 5 budynków o łącznej liczbie prawie 370 mieszkań i powierzchni użytkowej wynoszącej 18,5 tys. m<sup>2</sup>. W każdym budynku znajdą się podziemne garaże z podgrzewanym wjazdem, rowerownie, komórki lokatorskie, ciche windy przywoływane z mieszkania.

Zakończenie budowy I etapu, obejmującego budowę 145 mieszkań, miało miejsce w 2Q 2022, a etap 2A, w ramach którego powstało 128 mieszkań, ukończono w 2Q 2023.



Źródło: Emitent; ©autorzy OpenStreetMap, [www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org)

Bemowo, w pobliżu węzła komunikacyjnego trasy S8, przy ul. Marynin planowana jest realizacja dwóch budynków mieszkalnych.

Rozpoczęcie prac budowlanych nastąpiło w 2Q 2022, a ich zakończenie zaplanowane jest na 1Q 2024 roku. Projekt zakłada powstanie dwóch sześciokondygnacyjnych budynków z podziemnymi halami garażowymi i 161 mieszkań o metrażach od 37 do 90 m<sup>2</sup>. Łączna powierzchnia użytkowa budynków to ponad 8,3 tys. m<sup>2</sup>.

W każdym budynku znajdą się podziemne garaże ze stanowiskami postojowymi, rowerownie, komórki lokatorskie, ciche windy przywoływane z mieszkania. W ramach projektu zaprojektowano strefy zieleni i rekreacji dla mieszkańców.

Na dzień 30.09.2023 poziom komercjalizacji, liczony na podstawie umów deweloperskich i rezerwacyjnych, w pierwszym etapie wyniósł 97%, a w drugim 69%.

Na 1Q 2024 planowane jest rozpoczęcie budowy i sprzedaży 95 mieszkań w ramach etapu 2B. Jej zakończenie przewidywane jest na 3Q 2025. Średnia zakładana cena netto za m<sup>2</sup> mieszkania w etapie 2B wynosi 8,4 tys. zł.

Środki ze sprzedaży mieszkań z etapów 1 oraz 2A Emitent przeznaczył na przeprowadzenie obowiązkowej amortyzacji obligacji serii C w kwocie 5 mln zł. Kolejna transza środków zostanie przeznaczona na całkowity wykup obligacji serii C, planowany na dzień 16.10.2023 r.

W zachodniej części Warszawy, w dzielnicy



Źródło: Emitent; ©autorzy OpenStreetMap, [www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org)



Nabycie gruntu pod realizację projektu zostało w 2Q 2021 sfinansowane ze środków z emisji obligacji serii D oraz E w łącznej kwocie 23 mln zł.

Na dzień 30.09.2023 r. podpisanych było 109 umów deweloperskich i rezerwacyjnych. Średnia cena netto za m<sup>2</sup> mieszkania dla całego projektu wynosi ok. 13,5 tys. zł.

Spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektu pozyskała kredyt budowlany, którego saldo na dzień 30.06.2023 r. wynosiło 14,4 mln zł.

Środki ze sprzedaży mieszkań, po spłacie kredytu budowlanego, Emitent zamierza przeznaczyć na dokonanie całkowitego wykupu obligacji serii D i E.

**VINEA**  
APARTAMENTY

Źródło: Emitent; ©autorzy OpenStreetMap, [www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org)

Nowy projekt planowany przez Grupę Budlex w Toruniu jest zlokalizowany w dzielnicy Winnica, usytuowanej na prawobrzeżu Wisły. W bliskim sąsiedztwie znajduje się m.in. Osiedle Winnica, którego ostatni etap Grupa ukończyła pod koniec 2019 r.

Rozpoczęcie prac nastąpiło w 2Q 2023, a ich zakończenie planowane jest na 4Q 2024 roku. Projekt zakłada powstanie dwóch 3 oraz 4-kondygnacyjnych budynków o nowoczesnej architekturze oraz wysokim standardzie wykończenia. W ramach projektu ma powstać 48 apartamentów o łącznej powierzchni 3.061 m<sup>2</sup>.

Za projekt architektoniczny odpowiada pracownia Kuryłowicz & Associates, która projektowała również Osiedle Natura, realizowane przez Grupę Budlex w Toruniu.

Na dzień 30.09.2023 r. podpisano 24 umowy deweloperskie i rezerwacyjne, dzięki czemu osiągnięto 50-proc. poziom komercjalizacji.

Środki ze sprzedaży mieszkań, po spłacie kredytu budowlanego, Emitent zamierza przeznaczyć na dokonanie częściowego wykupu obligacji serii F oraz G.

#### Osiedle Gajowa - Bydgoszcz



Źródło: Emitent; ©autorzy OpenStreetMap, [www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org)

Kolejny projekt planowany przez Grupę Emitenta ma powstać w na terenie bydgoskiego osiedla Bartodzieje przy ul. Gajowej 18. Niewątpliwym atutem tej lokalizacji jest bezpośrednie sąsiedztwo Parku Balaton, na terenie którego znajduje się zbiornik wodny oraz ścieżki rekreacyjne.

Osiedle Gajowa zostało zaprojektowane jako zwarty zespół trzech budynków o charakterze półotwartego kwartału. W projekcie zaplanowanych zostało 256 mieszkań o powierzchni łącznej 14,8 tys. m<sup>2</sup> oraz 6 lokali usługowych o powierzchni łącznej 649 m<sup>2</sup>. W parkingu podziemnym będą zlokalizowane 223 miejsca parkingowe, dodatkowo na powierzchni naziemnej będzie znajdować się 15 miejsc postojowych.

Rozpoczęcie prac w I etapie, liczącym 147 mieszkań, ma nastąpić w 4Q 2023, a ich zakończenie planowane jest na 4Q 2025. Aktualnie podpisywane są umowy rezerwacyjne z nabywcami, których na dzień 30.09.2023 r. podpisano 30. Również w przypadku Osiedla Gajowa za projekt architektoniczny odpowiada pracownia Kuryłowicz & Associates.

Środki ze sprzedaży mieszkań, po spłacie kredytu budowlanego, Emitent zamierza przeznaczyć na dokonanie częściowego wykupu obligacji serii F oraz G.

### Projekt Gdańsk



Podstawowym celem emisji Obligacji serii H jest finansowanie zakupu gruntu, na którym Grupa Emitenta planuje realizację swojego pierwszego projektu w Trójmieście. Grunt położony jest w atrakcyjnej lokalizacji, nad brzegiem Motławy, w odległości ok. 1 km od Starego Miasta.

Emitent dysponuje już prawomocnym pozwoleniem na budowę I etapu, który ma składać się z 51 mieszkań o powierzchni użytkowej ok. 3,3 tys. m<sup>2</sup> oraz 3 lokali usługowych o powierzchni 300 m<sup>2</sup>, usytuowanych w parterze budynku. Rozpoczęcie budowy I etapu planowane jest na styczeń 2024 r., a zakończenie na wrzesień 2025 r.

Rozpoczęcie prac w II etapie, liczącym 48 mieszkań i 4 lokale usługowe, ma nastąpić w 2Q 2024, a ich zakończenie planowane jest na 1Q 2026. Aktualnie Emitent oczekuje na otrzymanie pozwolenia na budowę dla II etapu.

W parkingu podziemnym, wspólnym dla obu budynków, zlokalizowanych będzie 100 miejsc parkingowych.

Środki ze sprzedaży mieszkań, po zakończeniu budowy oraz spłacie kredytu budowlanego, rozważanego jako jedno ze źródeł finansowania nakładów budowlanych, Emitent zamierza przeznaczyć na wykup Obligacji serii H.

#### 5.13.4. *Otoczenie rynkowe:*

**Strona popytowa:** W 2022 r. deweloperzy mieszkaniowi z GPW oraz najwięksi deweloperzy z rynku Catalyst zaraportowali sprzedaż ok. 17,1 tys. lokali (spadek o 35% r/r). Sprzedaż w 1H 2023 r. deweloperów giełdowych wzrosła o 35% w porównaniu do 1H 2022 r. do 9,5 tys. lokali.

**Dane raportowane przez JLL wskazują, że na 6 największych rynkach mieszkaniowych w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Łódź, Poznań), liczba mieszkań sprzedanych w 2022 r. wyniosła 34,7 tys. (-50% r/r). W 1H 2023 r. zaobserwowano wzrost liczby sprzedanych mieszkań (26,9 tys.) w porównaniu do 1H 2022 r. (+37%).**

W ciągu 4 kwartałów 2022 r. wpływ na spadek liczby transakcji miały:

- Istotny **wzrost oprocentowania kredytów** spowodował znaczący spadek zdolności kredytowej potencjalnych nabywców mieszkań. Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3, publikowany w raporcie AMRON-SARFiN, uwzględniający zmiany dochodu rozporządzalnego oraz cen mieszkań, spadł z poziomu 203,07 na koniec 1Q2021 do 134,74 na koniec 3Q 2022 r., po czym nieznacznie wzrósł do 137,59 na 4Q 2022 r.
- W 1H 2022 r. **KNF wydał rekomendację dla banków**, zgodnie z którą od kwietnia 2022 r. banki obliczając zdolność kredytową kredytobiorców miały brać pod uwagę możliwość wzrostu stawki WIBOR o 5 p.p. (zamiast wcześniejszych 2,5 p.p.).

Wpływ na wzrost sprzedaży w 1H 2023 r. miały:

- Stabilizacja stóp procentowych** z oczekiwaniem na ich spadek w przyszłości.
- Obniżenie przez KNF wymaganego buforu** na dalszy wzrost stóp procentowych dla kredytów o stałym oprocentowaniu (choć czasowo stałym) przy obliczaniu zdolności kredytowej.
- Uchwalenie przez Rząd ustawy „**Bezpieczny Kredyt 2%**”, która weszła w życie w 2H 2023 r., ale spowodowała duże zainteresowanie rynkiem pierwotnym już wcześniej.



Źródło: Raporty kwartalne autorstwa JLL



Źródło: Raport AMRON-SARFiN 4/2022

**Strona podaźowa:** W 2021 r. deweloperzy mieszkaniowi nie byli w stanie dostosować tempa wprowadzania nowych projektów do szybko rosnącego tempa sprzedaży. W 2021 roku, wg danych JLL, na 6 największych rynkach sprzedano łącznie 69 tys. lokali (więcej mieszkań w jednym roku kalendarzowym sprzedano tylko w roku 2017), podczas gdy w tym samym czasie do oferty wprowadzono ok. 58 tys. jednostek. Efektem tej nierównowagi była rekordowo niska liczba lokali oferowanych do sprzedaży - na koniec 3Q 2021 r. spadła ona, wg danych JLL, poniżej 37 tys. lokali.



Przez większość 2022 r. deweloperzy musieli mierzyć się z niekorzystnymi czynnikami mającymi wpływ na zarządzanie wielkością oferty. Po wybuchu wojny w Ukrainie, w związku z obawami o brak dostępności materiałów i siły roboczej, bardzo gwałtownie wzrosły koszty budowy, a generalni wykonawcy w ramach negocjacji próbowali podnosić już wcześniej ustalone stawki. Począwszy od II kwartału bardzo wyraźnie spadł popyt na mieszkania. W związku z tym deweloperzy zaczęli zastanawiać się nad skalą nowych projektów oraz sensownością rozpoczynania budów i wprowadzania ich do sprzedaży.

W efekcie, w całym 2022 r. łącznie na sześciu rynkach wprowadzono do sprzedaży ponad 49 tys. mieszkań vs. 58,1 tys. mieszkań w 2021 r.

W związku z utrzymywaniem się wysokich stóp procentowych i niskiej dostępności finansowania bankowego obserwowana była zdecydowana przewaga klientów gotówkowych nad klientami korzystającymi z kredytów hipotecznych.

Wg danych JLL, oferta na 6 największych rynkach mieszkaniowych w Polsce wzrosła z 37,4 tys. lokali na koniec 2021 r. do 48,6 tys. w grudniu 2022, by na koniec 2Q 2023 r. spaść do 40,6 tys. mieszkań. Znaczący spadek nowych wprowadzeń w połączeniu z ożywieniem na rynku spowodował istotny spadek oferty. Po trzech kwartałach stagnacji wreszcie wzrosła nowa podaż. Do oferty w 2Q 2023 r. weszło ponad 10,2 tys. lokali, o prawie połowę więcej niż w poprzednim kwartale.



Źródło: Raporty kwartalne autorstwa JLL

#### 5.13.5. Struktura przychodów Grupy Emitenta:

Skonsolidowane przychody ze sprzedaży Grupy Emitenta w podziale na rynki (tys. zł)		01.01.-30.06.2022				01.01.-31.12.2022			
		Razem 01.01.-30.06.2023	Olsztyn	Bydgoszcz	Pozostałe	Razem 2022	Olsztyn	Bydgoszcz	Pozostałe
1.	Przychody ze sprzedaży produktów, w tym:	41 368	38 252	2 930	184	80 722	33 410	47 308	4



a)	Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i miejsc parkingowych	41 075	38 235	2 917	0	80 448	33 174	47 296	0
	<i>Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych</i>	103	97	6	0	217	90	127	0
b)	Pozostała sprzedaż	293	18	90	184	275	236	34	4

**5.14. Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w dokumencie informacyjnym**

Inwestycje Emitenta za okres objęty sprawozdaniem finansowym zostały opisane w pkt 5.13 niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

**5.15. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym lub likwidacyjnym**

W stosunku do Emitenta nie zostało wszczęte postępowanie upadłościowe, układowe ani likwidacyjne.

**5.16. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta**

W stosunku do Emitenta nie zostało wszczęte postępowanie ugodowe, arbitrażowe ani egzekucyjne, którego wynik ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta.

**5.17. Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań**

W stosunku do Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, żadne postępowania przed organami rządowymi, ani też postępowania sądowe lub arbitrażowe, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku.

W stosunku do Emitenta nie występują według wiedzy Emitenta żadne takie postępowania, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

**5.18. Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które są w szczególności związane z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej**

W poniższej tabeli zaprezentowana została struktura zobowiązań finansowych Grupy Emitenta na dzień 31.12.2022 r.

Pożyczkobiorca	Wierzyciel	Saldo (w zł)	Termin spłaty	Krótki opis
Budlex Finance Sp. z o.o.	Budlex Sp. z o.o.	11 567 514,83	2025-12-31	Pożyczka na cele ogólne Grupy Emitenta
Budlex Zaświat Sp. z o.o.	Budlex Sp. z o.o.	6 947 924,77	2025-12-31	Pożyczka na realizację projektu Enklawa
Budlex Zaświat Sp. z o.o.	EMIR 64 Sp. z o.o. (podmiot spoza Grupy Budlex)	2 616 623,41	2023-12-31	Pożyczka na realizację projektu Enklawa
Budlex Vinea Sp. z o.o.	Budlex Sp. z o.o.	7 774 846,99	2025-12-31	Pożyczka na realizację projektu Vinea
Residential Capitol Project Sp. Zo.o	Budlex Sp. z o.o.	5 976 292,00	2025-12-31	Pożyczka na realizację projektu Marynin
Krasickiego Park Sp. z o.o.	Budlex Sp. z o.o.	3 260 306,00	2025-12-31	Pożyczka na realizację projektu Libero
Budlex Zaświat Sp. z o.o.	Bartosz Kwiatkowski	1 047 677,75	2023-12-31	Pożyczka na realizację projektu Enklawa
Residential Capitol Project Sp. z o.o	Alior Bank S.A.	14 374 696,41	2024-12-15	Kredyt na budowę projektu Marynin
Budlex Enklawa II Sp. z o.o.	PKO BP S.A.	11 957 836,30	2023-12-31	Kredyt na budowę projektu Enklawa
Budlex Finance sp. z o.o.	Obligatariusze serii C	4 998 831,12	2023-10-14	Finansowanie projektów Libero oraz Enklawa
Budlex Finance sp. z o.o.	Obligatariusze serii D	17 000 446,35	2024-04-16	Finansowanie zakupu gruntu dla projektu Marynin
Budlex Finance sp. z o.o.	Obligatariusze serii E	1 289 084,79	2024-04-16	Finansowanie zakupu gruntu dla projektu Marynin
Budlex Finance sp. z o.o.	Obligatariusze serii F	8 774 936,76	2025-05-25	Finansowanie zakupu gruntu dla projektu Gajowa

\* Wartości nominalne; Źródło: Emitent;

Emitent, według swojej najlepszej wiedzy, nie posiadał na dzień 31.12.2022 r. żadnych innych zobowiązań finansowych, które mogłyby istotnie wpłynąć na realizację zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych Emitenta.

**5.19. Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym**

Na 31 grudnia 2022 roku Spółka nie posiadała istotnych zobowiązań pozabilansowych.

**5.20. Informacje o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym**

Nie wystąpiły nietypowe okoliczności lub zdarzenia mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej w 2022 r.

**5.21. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego**

W ocenie Emitenta po sporządzeniu danych finansowych, określonych w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego nie zaszły istotne zmiany w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta i jego Grupy, które byłyby istotne dla ich oceny.

**5.22. Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta**

Zgodnie z §15 umowy spółki Emitenta Zarząd może być jednoosobowy lub wieloosobowy.

W skład Zarządu wchodzi obecnie:

1. Małgorzata Mellem - Wiceprezes Zarządu
2. Krystyna Brzezińska - Członek Zarządu
3. Michał Koślacz - Prezes Zarządu

Małgorzata Mellem	
<b>Zajmowane stanowisko</b>	Wiceprezes
<b>Termin upływu kadencji</b>	04.09.2027
<b>Wykształcenie</b>	Wyższe
<b>Kwalifikacje</b>	Małgorzata Mellem skończyła administrację na WSP w Bydgoszczy, a także studia podyplomowe dotyczące zarządzania, obrotu oraz szacowania nieruchomości. Posiada bardzo duże doświadczenie dotyczące sprzedaży zdobyte na kierowniczych stanowiskach piastowanych przez ostatnie 17 lat. Od 2002 r. Dyrektor Działu sprzedaży w Budlex sp. z o.o. W 2012 r. powołana na stanowisko Wiceprezesa Spółki.
Nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji	
Nie jest wpisana w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami	
W okresie ostatnich pięciu lat nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymała sądowego zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego,	

W stosunku do Wiceprezesa Zarządu nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta,

#### Krystyna Brzezińska

<b>Zajmowane stanowisko</b>	Członek Zarządu
<b>Termin upływu kadencji</b>	04.09.2027
<b>Wykształcenie</b>	Wyższe
<b>Kwalifikacje</b>	Ponad trzydziestoletnie doświadczenie zawodowe w sektorze budowlanym. Posiada uprawnienia budowlane bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej; licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami. W latach 1996-2006 pracowała w P.I. Bud-Tech sp. z o.o. na stanowisku Dyrektora ds. Inwestycji, rozszerzając zakres działalności spółki o działalność developerską. Wcześniej związana z Pracownią Projektową – Investprojekt. Posiada pięcioletnie doświadczenie pracy w administracji samorządowej na stanowisku Kierownika Referatu Budownictwa. Od 2006r. związana z grupą Budlex na stanowisku Dyrektora Technicznego, oraz Członka Zarządu w spółkach celowych Grupy, W styczniu 2018 roku powołana do Zarządu Spółki.

Nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji

Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami

Nie jest wpisana w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.

W okresie ostatnich pięciu lat nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymała sądowego zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego,

W stosunku do Członka Zarządu nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta

#### Michał Koślacz

<b>Zajmowane stanowisko</b>	Prezes Zarządu
-----------------------------	----------------

Termin upływu kadencji	04.09.2027
Wykształcenie	Wyższe
Kwalifikacje	Studiował na Politechnice Śląskiej oraz w Międzynarodowej Szkole Handlowej. Przez 11 lat związany był z Grupą Capital Park, gdzie pełnił funkcję członka zarządu, wprowadzając spółkę na GPW. Wcześniej pracował w firmie doradczej Salustro Reydel w Warszawie i Paryżu, specjalizując się w wycenie przedsiębiorstw. Posiada bogate doświadczenie z zakresu M&A, w branży nieruchomościowej, a także spożywczej czy obrotu wierzytelnościami.
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji	
Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami	
Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
W okresie ostatnich pięciu lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego,	
W stosunku do Prezesa Zarządu nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta	

Zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych prawo kontroli służy każdemu wspólnikowi.

### 5.23. Dane o strukturze udziałów Emitenta, ze wskazaniem wspólników posiadających co najmniej 5% głosów na zgromadzeniu wspólników

Właścicielem 100% udziałów w spółce Emitenta jest Budlex sp. z o.o.

## VI. INFORMACJE DODATKOWE

Emitentowi ani jego dłużnym instrumentom finansowym nie zostały przyznane ratingi kredytowe.

## VII. SPRAWOZDANIA FINANSOWE EMITENTA

### Oświadczenia Zarządu

#### Oświadczenie dotyczące rzetelności sprawozdania finansowego

Niniejszym oświadczam, że według mojej najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi naszą Spółkę, oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową emitenta oraz jego wynik finansowy, oraz że sprawozdanie z działalności emitenta zawiera prawdziwy obraz sytuacji emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

W imieniu Emitenta:

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Małgorzata Mellem

Data: 2024.01.17 15:25:57 CET

#### Oświadczenie dotyczące wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania rocznego

Niniejszym oświadczam, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania tego sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

W imieniu Emitenta:

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez  
Małgorzata Mellem

Data: 2024.01.17 15:29:18 CET



## 7.1. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy 2022

BUDLEX FINANCE SP. Z O.O.  
87-100 Toruń ul. Lubicka 54  
NIP: 8792695512

Nagłówek

### Sprawozdanie finansowe

2023\_03\_30\_15\_23\_12\_skonsolidowanajednostkainnawzlotych\_1\_v1\_2.xml

wersja 1-2

Data początkowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie

2022-01-01

Data końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie

2022-12-31

Data sporządzenia sprawozdania finansowego

2023-04-21

KodSprawozdania

SprFinSkonsolidowanaJednostkaInnaWZ  
lotych

WariantSprawozdania

T

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez  
Grażyna Kosińska  
Data: 2023.04.21 10:50:29  
CEST

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez  
Krzyszyna Dobrowolska  
Data: 2023.04.21 13:22:36  
CEST

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez  
Michał Kosiński  
Data: 2023.04.21 12:26:03  
CEST

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Małgorzata  
Mellem  
Data: 2023.04.21 11:28:28 CEST



BUDLEX FINANCE SP. Z O.O.  
87-100 Toruń ul. Lubicka 54  
NIP: 8792695512

Wprowadzenie

#### Dane Jednostki:

##### 1. Informacje podstawowe o jednostce dominującej

###### 1A. Nazwa (firma), siedziba

NazwaFirmy

BUDLEX FINANCE SP. Z O.O.

Siedziba

Województwo

kujawsko-pomorskie

Powiat

Toruń

Gmina

Toruń

Miejscowość

Toruń

###### 1B. Podstawowy przedmiot działalności jednostki dominującej

4120Z, 6820Z, 6920Z

###### 1C. Identyfikator podatkowy NIP

8792695512

###### 1D. Numer KRS

0000699635

##### 2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

###### 2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

- Budlex Batorego Sp. z o.o. w Toruniu  
100% udziałów bezpośrednio,  
- Budlex Batorego Sp. z o.o. s.k. w Toruniu  
100% udziałów bezpośrednio i pośrednio  
- Budlex Pestalozzkiego 6 Sp. z o.o. w Toruniu  
100% udziałów bezpośrednio  
- Budlex Winnica LI Sp. z o.o. w Toruniu  
100% udziałów bezpośrednio  
- Krasickiego Park Sp. z o.o. w Warszawie  
100% udziałów bezpośrednio  
- Residential Capitol Project Sp. z o.o. w Warszawie  
100% udziałów bezpośrednio  
- Budlex Zaświat Sp. z o.o. w Toruniu  
65 % udziałów bezpośrednio  
- Budlex Enklawa Sp. z o.o. w Toruniu  
65 % udziałów pośrednio  
- Budlex Enklawa II Sp. z o.o. w Toruniu  
65% bezpośrednio  
- Budlex Vinea Sp. z o.o. w Toruniu  
100% udziałów bezpośrednio  
- Budlex Gajowa Sp. z o.o. w Toruniu  
100% udziałów bezpośrednio

###### 2B. Przedmiot działalności

realizacja projektów budowlanych związanych ze  
wznoszeniem budynków,  
działalność rachunkowo-księgowa; doradztwo  
podatkowe,  
działalność związana z obsługą rynku nieruchomości.

###### 2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym

100

###### 2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym

0.00

###### 2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją

Spółka dominująca bezpośrednio lub pośrednio  
posiada 100% udziałów w spółkach wchodzących w  
skład Grupy z wyjątkiem Budlex Zaświat, Budlex  
Enklawa oraz Budlex Enklawa II, w których posiada  
65% udziałów. Budlex Zaświat Sp. z o.o. posiada 100 %  
udziałów w spółce Budlex Enklawa Sp. z o.o. oraz  
Budlex Enklawa II Sp. z o.o.

BUDLEX FINANCE SP. Z O.O.  
87-100 Toruń ul. Lubicka 54  
NIP: 8792695512

Wprowadzenie

## 7. Wskazanie okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

DataOd 2022-01-01  
DataDo 2022-12-31

### 7A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej

- Budlex Batorego Sp. z o.o. w Toruniu  
- Budlex Batorego Sp. z o.o. s.k. w Toruniu  
- Budlex Pestalozzkiego 6 Sp. z o.o. w Toruniu  
- Budlex Winnica L1 Sp. z o.o. w Toruniu  
- Krasickiego Park Sp. z o.o. w Warszawie  
- Budlex Zaświat Sp. z o.o. w Toruniu  
- Budlex Enklawa Sp. z o.o. w Toruniu  
- Budlex Enklawa II Sp. z o.o. w Toruniu  
- Residential Capitol Project Sp. z o.o. w Warszawie  
- Budlex Gajowa Sp. z o.o. w Toruniu  
- Budlex Vinea Sp. z o.o. w Toruniu

### 7B. Lata obrotowe lub okresy objęte sprawozdaniem finansowym jednostki powiązanej

DataOd 2022-01-01  
DataDo 2022-12-31

8. Wskazanie, że sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zawierają dane łączne, jeżeli w skład jednostek powiązanych wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe: true - sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne; false - sprawozdanie nie zawiera danych łącznych false

## 9. Założenie kontynuacji działalności

9A. Wskazanie, czy sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości true

9B. Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez te jednostki działalności: true - Brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności; false - Wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności true

## 11. Zasady (polityka) rachunkowości obowiązujące przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego

11A. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości obowiązujących przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym:

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane: (i) zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości; (ii) w PLN. Skonsolidowany rachunek zysków i strat sporządzono w wariantie porównawczym. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

Metody i poziom wyceny zapasów:  
Materiały i towary wycenia się według ceny zakupu.  
Materiały i towary wytworzone we własnym zakresie wycenia się według kosztów wytworzenia, nie wyższych od ceny nabycia lub zakupu.  
Wyroby gotowe wycenia się według cen wytworzenia nie wyższych od cen ich sprzedaży netto na dzień bilansowy.  
Roboty w toku wycenia się według bezpośrednich kosztów wytworzenia.

11A. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości obowiązujących przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym:

BUDLEX FINANCE SP. Z O.O.  
87-100 Toruń ul. Lubicka 54  
NIP: 8792695512

Wprowadzenie

11A. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości obowiązujących przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym:

11B. zasady grupowania operacji gospodarczych

11C. metody wyceny aktywów i pasywów

11C. metody wyceny aktywów i pasywów

11C. metody wyceny aktywów i pasywów

Dla potrzeb wyceny rozchodu zapasów stosuje się metodę FIFO. Grupa zwiększa koszt wytworzenia produktów o koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu finansowania zapasu produktów w okresie ich wytworzenia bądź przygotowania do sprzedaży i związanych z nimi różnic kursowych, pomniejszone o przychody z tego tytułu.

Sprawozdanie sporządzono względnie z zasadami zastosowanymi w roku ubiegłym

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia, koszcie wytworzenia lub wartości przeszacowanej, pomniejszonych o umorzenie oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W przypadku prawa wieczystego użytkowania gruntu przez cenę nabycia rozumie się cenę nabycia prawa od osoby trzeciej. Grunty wyceniane są w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Grupa dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Bieżące rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy. Kapitał zakładowy jest ujmowany w wysokości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym.

Kredyty bankowe i pożyczki w momencie początkowego ujęcia są ujmowane według kosztu, stanowiącego wartość otrzymanych środków pieniężnych i obejmującego koszty uzyskania kredytu/pożyczki. Następnie, wszystkie kredyty bankowe i pożyczki, z wyjątkiem zobowiązań przeznaczonych do obrotu, są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia, przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Odroczony podatek dochodowy jest ustalany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym. Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

BUDLEX FINANCE SP. Z O.O.  
87-100 Toruń ul. Lubicka 54  
NIP: 8792695512

Wprowadzenie

11C. metody wyceny aktywów i pasywów

Instrumenty finansowe w momencie wprowadzenia do ksiąg rachunkowych są wyceniane według ceny nabycia. Po początkowym ujęciu są one zaliczone do jednej z czterech kategorii i wyceniane zgodnie z rozporządzeniem MF z 22.12.2001. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych. Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją przesłanki wskazujące na trwałą utratę wartości składnika aktywów. Strata wynikająca z utraty wartości jest ujmowana w rachunku zysków i strat za bieżący okres. Inwestycje długoterminowe wyceniane są wg ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

11D. dokonywania amortyzacji

Środki trwałe, z wyjątkiem gruntów, są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, lub przez krótszy z dwóch okresów: ekonomicznej użyteczności lub prawa do używania. Rozpoczęcie amortyzacji następuje od następnego miesiąca po miesiącu przyjęcia środka trwałego do używania. Środki trwałe o niskiej jednostkowej wartości początkowej, to znaczy poniżej 10 tysięcy złotych odnoszone są jednorazowo w koszty.

11E. ustalenia wyniku finansowego

Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić.

Przychody ze sprzedaży mieszkań oraz lokali rozpoznawane są w momencie podpisania przez Spółkę umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia (przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej), jeżeli ich otrzymanie nie jest wątpliwe.

11F. zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych

Jednostkowe sprawozdania finansowe sporządzane są według załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości.

12. Dokonane ze skutkiem od pierwszego dnia roku obrotowego zmiany zasad (polityki) rachunkowości, w szczególności zasad grupowania operacji gospodarczych, metod wyceny aktywów i pasywów, dokonywania odpisów amortyzacyjnych, ustalenia wyniku finansowego i sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z podaniem ich przyczyn

Nie dokonano zmiany zasad rachunkowości

13. Przedstawienie stosowanych kryteriów wyłączeń jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nie dokonano wyłączeń



BUDLEX FINANCE SP. Z O.O.  
87-100 Toruń ul. Lubicka 54  
NIP: 8792695512

Bilans

	kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
<b>Aktywa razem</b>	<b>177 878 580,90</b>	<b>127 991 292,57</b>
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>10 557 834,38</b>	<b>9 125 361,04</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>177 810,44</b>	<b>177 810,44</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	177 810,44	177 810,44
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
<b>II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Wartość firmy - jednostki zależne	0,00	0,00
2. Wartość firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
<b>III. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Środki trwałe	0,00	0,00
A. Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00
B. Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00	0,00
C. Urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00
D. Środki transportu	0,00	0,00
E. Inne środki trwałe	0,00	0,00
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
<b>IV. Należności długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
<b>V. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>8 556 979,43</b>	<b>8 013 040,30</b>
1. Nieruchomości	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	8 556 979,43	8 013 040,30
A. w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	8 556 979,43	7 971 192,63
1. - udziały lub akcje	0,00	0,00
2. - inne papiery wartościowe	0,00	0,00
3. - udzielone pożyczki	8 556 979,43	7 971 192,63
4. - inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
B. w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
1. - udziały lub akcje	0,00	0,00
2. - inne papiery wartościowe	0,00	0,00
3. - udzielone pożyczki	0,00	0,00
4. - inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
C. w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	41 847,67
1. - udziały lub akcje	0,00	0,00
2. - inne papiery wartościowe	0,00	0,00
3. - udzielone pożyczki	0,00	41 847,67
4. - inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
D. w pozostałych jednostkach	0,00	0,00

Druk: Symfonia ERP Finanse i Księgowość 2022.1

Strona 6 z 17

BUDLEX FINANCE SP. Z O.O.  
87-100 Toruń ul. Lubicka 54  
NIP: 8792695512

Bilans

1. - udziały lub akcje	0,00	0,00
2. - inne papiery wartościowe	0,00	0,00
3. - udzielone pożyczki	0,00	0,00
4. - inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4. inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
<b>VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>1 823 044,51</b>	<b>934 510,30</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 823 044,51	934 510,30
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>167 320 746,52</b>	<b>118 865 931,53</b>
<b>I. Zapasy</b>	<b>150 698 456,09</b>	<b>107 885 906,85</b>
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	79 285 177,69	80 828 910,05
3. Produkty gotowe	41 791 045,65	0,00
4. Towary	29 622 232,75	27 056 996,80
5. Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>2 528 045,72</b>	<b>1 124 479,40</b>
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
A. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
1. - do 12 miesięcy	0,00	0,00
2. - powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B. inne	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
A. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
1. - do 12 miesięcy	0,00	0,00
2. - powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B. inne	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	2 528 045,72	1 124 479,40
A. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	23 903,94	31 038,72
1. - do 12 miesięcy	23 903,94	31 038,72
2. - powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B. z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	2 421 623,82	1 093 440,68
C. inne	82 517,96	0,00
D. dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>14 092 984,71</b>	<b>9 855 545,28</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	13 782 924,57	9 855 545,28
A. w jednostkach zależnych i współzależnych	0,00	0,00
1. - udziały lub akcje	0,00	0,00
2. - inne papiery wartościowe	0,00	0,00
3. - udzielone pożyczki	0,00	0,00
4. - inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
B. w jednostkach stowarzyszonych	0,00	0,00
1. - udziały lub akcje	0,00	0,00
2. - inne papiery wartościowe	0,00	0,00
3. - udzielone pożyczki	0,00	0,00
4. - inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
C. w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
1. - udziały lub akcje	0,00	0,00
2. - inne papiery wartościowe	0,00	0,00

BUDLEX FINANCE SP. Z O.O.  
87-100 Toruń ul. Lubicka 54  
NIP: 8792695512

Bilans

3. - udzielone pożyczki	0,00	0,00
4. - inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
D. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	13 782 924,57	9 855 545,28
1. - środki pieniężne w kasie i na rachunkach	6 808 983,16	1 767 040,78
2. - inne środki pieniężne	5 770 590,62	8 088 504,50
3. - inne aktywa pieniężne	1 203 350,79	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	310 060,14	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 260,00	0,00
C. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,00
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
<b>Passywa razem</b>	<b>177 878 580,90</b>	<b>127 991 292,57</b>
<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>22 526 969,68</b>	<b>10 183 234,79</b>
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	7 375 000,00	7 375 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	4 559 650,05	1 141 738,00
1. - nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
1. - z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
1. - tworzone zgodnie z umową/statutem spółki	0,00	0,00
V. Różnice kursowe z przeliczeń	0,00	0,00
VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych	1 877 626,65	-102 032,74
VII. Zysk (strata) netto	8 714 692,98	1 768 529,53
VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B. Kapitały mniejszości	2 636 024,99	-201 028,45
C. Ujemna wartość jednostek podporządkowanych	0,00	0,00
I. Ujemna wartość - jednostki zależne	0,00	0,00
II. Ujemna wartość - jednostki współzależne	0,00	0,00
D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	152 715 586,23	118 009 086,23
I. Rezerwy na zobowiązania	762 973,23	416 901,14
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	658 660,73	416 901,14
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
1. - długoterminowa	0,00	0,00
2. - krótkoterminowa	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	104 312,50	0,00
1. - długoterminowe	0,00	0,00
2. - krótkoterminowe	104 312,50	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	80 263 805,53	60 800 908,81
1. Wobec jednostek powiązanych	38 143 508,00	31 215 808,64
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	42 120 297,53	29 585 100,17
A. kredyty i pożyczki	15 422 374,16	2 179 198,04
B. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	26 697 923,37	27 405 902,13
C. inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
D. zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
E. inne	0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	27 521 110,21	12 979 108,97
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	719 136,11	355 406,82
A. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	719 136,11	355 406,82

Druk: Symfonia ERP Finance i Księgowość 2022.1

Strona 8 z 17



BUDLEX FINANCE SP. Z O.O.  
 87-100 Toruń, ul. Lubicka 54  
 NIP: 8792695512

# Bilans

1. - do 12 miesięcy	719 136,11	355 406,82
2. - powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B. inne	0,00	0,00
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
A. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
1. - do 12 miesięcy	0,00	0,00
2. - powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B. inne	0,00	0,00
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	26 801 974,10	12 623 702,15
A. kredyty i pożyczki	11 957 836,30	6 044 783,15
B. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	5 365 375,65	424 159,00
C. inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
D. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	9 049 054,71	6 028 820,00
1. - do 12 miesięcy	8 309 172,97	6 028 820,00
2. - powyżej 12 miesięcy	739 881,74	0,00
E. zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
F. zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
G. z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	429 707,44	125 940,00
H. z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
I. inne	0,00	0,00
4. Fundusze specjalne	0,00	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe	44 167 697,26	43 812 167,31
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	44 167 697,26	43 812 167,31
1. - długoterminowe	0,00	0,00
2. - krótkoterminowe	44 167 697,26	43 812 167,31

BUDLEX FINANCE SP. Z O.O.  
87-100 Toruń ul. Lubicka 54  
NIP: 8792695512

RZIS

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>115 744 875,59</b>	<b>66 991 664,02</b>
I. - od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej	7 500,00	15 000,00
<b>I. Przychody netto ze sprzedaży produktów</b>	<b>80 722 173,93</b>	<b>34 623 146,83</b>
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	35 022 701,66	32 368 517,19
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
<b>IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>100 291 834,14</b>	<b>62 973 382,21</b>
I. Amortyzacja	0,00	0,00
II. Zużycie materiałów i energii	25 011 389,32	6 376 636,19
III. Usługi obce	71 989 711,81	54 836 026,33
IV. Podatki i opłaty, w tym:	350 381,95	266 725,68
1. - podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	0,00	0,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	0,00	0,00
1. - emerytalne	0,00	0,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	2 940 351,06	1 493 994,01
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)</b>	<b>15 453 041,45</b>	<b>4 018 281,81</b>
<b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>2 034,09</b>	<b>10 894,58</b>
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	2 034,09	10 894,58
<b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>129 705,38</b>	<b>13 475,24</b>
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	13 280,00
III. Inne koszty operacyjne	129 705,38	195,24
<b>F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)</b>	<b>15 325 370,16</b>	<b>4 015 701,15</b>
<b>G. Przychody finansowe</b>	<b>684 356,21</b>	<b>438 786,72</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
A. od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
1. - w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
B. od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
1. - w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	684 356,21	438 786,72
1. - od jednostek powiązanych	676 483,00	426 005,00
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
1. - w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00
<b>H. Koszty finansowe</b>	<b>1 940 092,81</b>	<b>2 624 077,20</b>
I. Odsetki, w tym:	1 940 092,81	2 624 077,20
1. - dla jednostek powiązanych	1 710 245,18	483 230,24
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym	0,00	0,00

Druk: Symfonia ERP Finance i Księgowość 2022.1

Strona 10 z 17

BUDLEX FINANCE SP. Z O.O.  
87-100 Toruń ul. Lubicka 54  
NIP: 8792695512

RZIS

I. - w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	0,00	0,00
I. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	0,00	0,00
J. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F + G - H +/- I)	14 069 633,56	1 830 410,67
K. Odpis wartości firmy	0,00	0,00
I. Odpis wartości firmy - jednostki zależne	0,00	0,00
II. Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
L. Odpis ujemnej wartości firmy	0,00	0,00
I. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	0,00	0,00
II. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
M. Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
N. Zysk (strata) brutto (J - K + L +/- M)	14 069 633,56	1 830 410,67
O. Podatek dochodowy	-2 420 189,10	262 909,59
P. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
R. Zyski (straty) mniejszości	-2 934 751,48	201 028,45
5. Zysk (strata) netto (N - O - P +/- R)	8 714 692,98	1 768 529,53

BUDLEX FINANCE SP. Z O.O.  
87-100 Toruń ul. Lubicka 54  
NIP: 8792695512

# Rachunek przepływów pieniężnych

	kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
I. Zysk (strata) netto	8 714 692,98	1 768 529,53
II. Korekty razem	-27 196 411,05	-30 888 886,27
1. Zyski (straty) mniejszości	0,00	0,00
2. Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
3. Amortyzacja	0,00	0,00
4. Odpisy wartości firmy	0,00	0,00
5. Odpisy ujemnej wartości firmy	0,00	0,00
6. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 144 464,24	1 929 208,86
8. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
8a. Aktualizacja wyceny wg skorygowanej ceny nabycia	111 272,36	256 081,62
8b. Zyski/straty mniejszości	2 934 751,48	-201 028,45
9. Zmiana stanu rezerw	346 072,09	-43 589,47
10. Zmiana stanu zapasów	-33 908 396,90	-55 788 713,76
11. Zmiana stanu należności	-978 181,04	1 161 941,80
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	3 537 430,27	-776 702,73
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-534 264,26	17 518 343,30
13a. Zmiana zakresu konsolidacji z saldami na moment przejęcia kontroli	0,00	5 003 698,02
14. Inne korekty z działalności operacyjnej	150 440,71	51 874,54
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	-18 481 718,07	-29 120 356,74
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
I. Wpływy	140 417,08	4 883 464,38
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym	140 417,08	4 883 464,38
A. w jednostkach wycenianych metodą praw własności	90 696,20	4 876 053,79
B. w pozostałych jednostkach	49 720,88	7 410,59
1. - zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
2. - dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
3. - spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	40 000,00	0,00
4. - odsetki	9 720,88	7 410,59
5. - inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II. Wydatki	0,00	0,00
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym	0,00	0,00
A. w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
B. w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
1. - nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
2. - udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	0,00	0,00
5. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00

BUDLEX FINANCE SP. Z O.O.  
87-100 Toruń ul. Lubicka 54  
NIP: 8792695512

Rachunek przepływów pieniężnych

III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	140 417,08	4 883 464,38
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	80 675 362,88	88 035 755,16
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	400,00
2. Kredyty i pożyczki	71 941 827,88	60 978 235,16
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	8 678 535,00	27 057 120,00
4. Inne wpływy finansowe	55 000,00	0,00
II. Wydatki	58 406 682,60	62 353 432,34
1. Nabywanie udziałów (akcji) własnych	365 060,14	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	2 221 268,28
3. Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	47 688 639,61	51 910 403,41
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	5 000 000,00	4 601 000,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
8. Odsetki	5 352 982,85	3 595 510,65
9. Inne wydatki finansowe	0,00	25 250,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	22 268 680,28	25 682 322,82
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	3 927 379,29	1 445 430,46
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	3 927 379,29	1 445 430,46
1. - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	9 855 545,28	8 410 114,82
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym	13 782 924,57	9 855 545,28
1. - o ograniczonej możliwości dysponowania	5 770 590,62	8 088 504,50



BUDLEX FINANCE SP. Z O.O.  
87-100 Toruń, ul. Lubicka 54  
NIP: 8792695512

Zmiany w kapitale własnym

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
<b>I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>10 183 234,79</b>	<b>17 237 899,50</b>
1. - korekty błędów	0,00	0,00
<b>IIA. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów</b>	<b>10 183 234,79</b>	<b>17 237 899,50</b>
<b>1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>7 375 000,00</b>	<b>7 375 000,00</b>
1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
A. zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
1. - wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00
B. zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
1. - umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
<b>2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	<b>7 375 000,00</b>	<b>7 375 000,00</b>
<b>4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>1 141 738,00</b>	<b>1 141 738,00</b>
1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	3 417 912,05	0,00
A. zwiększenie (z tytułu)	3 417 912,05	0,00
przeznaczenie zysku na kapitał podstawowy	3 417 912,05	0,00
1. - emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
2. - podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00
3. - podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00
B. zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
1. - pokrycia straty	0,00	0,00
<b>2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu</b>	<b>4 559 650,05</b>	<b>1 141 738,00</b>
<b>5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
A. zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
B. zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
1. - zbycia środków trwałych	0,00	0,00
<b>2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
A. zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
B. zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
<b>2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>7. Różnice kursowe z przeliczeń</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>8. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>1 666 496,79</b>	<b>8 721 161,50</b>
1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	1 782 921,38	8 721 161,50
1. - korekty błędów	0,00	0,00
2. - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
<b>2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>	<b>1 782 921,38</b>	<b>8 721 161,50</b>
A. zwiększenie (z tytułu)	3 679 629,64	0,00
1. - podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
rozliczenie kapitałów mniejszości	298 726,49	0,00
aktywowanie kosztów obligacji	3 380 903,15	0,00
B. zmniejszenie (z tytułu)	3 468 499,78	8 706 769,65
inne	50 587,73	0,00
podział na kapitał zapasowy	3 417 912,05	8 706 769,65

Druk: Symfonia ERP Finanse i Księgowość 2022.1

Strona 14 z 17



BUDLEX FINANCE SP. Z O.O.  
87-100 Toruń ul. Lubicka 54  
NIP: 8792695512

Zmiany w kapitale własnym

3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	1 994 051,24	14 391,85
4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	116 424,59	0,00
1. - korekty błędów	0,00	0,00
2. - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	116 424,59	0,00
A. zwiększenie (z tytułu)	0,00	116 424,59
rozliczenie kapitałów mniejszości	0,00	116 424,59
1. - przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
B. zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	116 424,59	116 424,59
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	1 877 626,65	-102 032,74
9. Wynik netto	8 714 692,98	1 768 529,53
A. zysk netto	8 714 692,98	1 768 529,53
B. strata netto	0,00	0,00
C. odpisy z zysku	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (B2)	22 526 969,68	10 183 234,79
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	0,00	0,00

BUDLEX FINANCE SP. Z O.O.  
87-100 Toruń ul. Lubicka 54  
NIP: 8792695512

Dodatkowe inf.

Nazwa jednostki

Budlex Finance Sp. z o.o.

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto						
	ROK BIEŻĄCY			ROK POPRZEDNI		
	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	0,00			0,00		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
F. Koszty nieuwzględniane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	0,00			0,00		
K. Podatek dochodowy	0,00			0,00		

BUDLEX FINANCE SP. Z O.O.  
87-100 Toruń ul. Lubicka 54  
NIP: 8792695512

Dodatkowe inf.

#### Załączniki

dodatkowe informacje

dodatkowe\_informacje\_GK\_Finance\_2022.pdf

## B. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

### 1. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

Na dzień 31.12.2022 Wartość Firmy Residential Capitol Project wyniosła 177,810,44 zł.

### 2. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Na dzień 31.12.2022 nie wystąpiły.

### 3. INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE

Na dzień 31 grudnia 2022  
(w złotych)

	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe w jedn. powiązanych udziały	Długoterminowe aktywa finansowe w jedn. powiązanych udzielone pożyczki	Długoterminowe aktywa finansowe w jedn. pozostałych udzielone pożyczki	Razem
<b>Wartość początkowa</b>						
Saldo otwarcia	-	177 810,44	-	7 971 192,63	41 847,67	8 190 850,74
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	676 483,00	(16,44)	676 466,56
- Udzielenie pożyczek	-	-	-	-	-	-
- Nałożenie odsetek	-	-	-	676 483,00	(16,44)	676 466,56
- Udział w wyniku jednostek powiązanych	-	-	-	-	-	-
- Wartość Firmy	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	90 696,20	41 831,23	132 527,43
- Spłata pożyczek/odsetek	-	-	-	90 696,20	41 831,23	132 527,43
<b>Saldo zamknięcia</b>	-	177 810,44	-	8 558 979,43	-	8 734 789,87
<b>Umorzenia</b>						
Saldo otwarcia	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo zamknięcia</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Odpisy aktualizujące</b>						
Saldo otwarcia	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo zamknięcia</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość netto</b>						
Saldo otwarcia	-	177 810,44	-	7 971 192,63	41 847,67	8 190 850,74
<b>Saldo zamknięcia</b>	-	177 810,44	-	8 558 979,43	-	8 734 789,87

Grupa Kapitałowa Budlex Finance Sp. z o.o.  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku  
Dodatkowe informacje i objaśnienia

#### GRUNTY UŻYTKOWANE WIECZYŚCIE

Na dzień 31 grudnia 2022 Grupa nie posiada gruntów użytkowanych wieczysto.

#### ŚRODKI TRWAŁE NIEAMORTYZOWANE LUB NIEUMARZANE

Na dzień 31 grudnia 2022 Grupa nie posiada środków trwałych nieamortyzowanych lub nieumarzanych.

#### ZAPASY

Na dzień 31 grudnia 2022 Grupa posiada zapasy w łącznej kwocie 150.698.456,09 złotych. Zapasy dotyczą realizowanych projektów budowlanych. Na pozycje składają się:

- roboty w toku 79.285.177,69 zł
- produkty gotowe (mieszkania, lokale) 41.791.045,65 zł
- towary (działki) 29.622.232,75 zł

Na dzień 31 grudnia 2022 kwota kosztów finansowania zewnętrznego aktywowanych na zapas wynosi 3.972.979,30 zł.

#### NALEŻNOŚCI

Na dzień 31 grudnia 2022 Grupa posiada należności w kwocie 2.528.045,72 złotych. Na pozycje składają się:

- należności z tyt. podatków w kwocie 2.421.623,82 zł
- należności z tyt. dostaw i usług w kwocie 23.903,94 zł
- należności pozostałe w kwocie 82.517,96 zł

#### ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

W okresach sprawozdawczych objętych badaniem odpisy aktualizujące wartość należności nie wystąpiły.

#### ZOBOWIĄZANIA WOBEC BUDŻETU PAŃSTWA LUB JEDNOSTEK SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO

Zobowiązania Grupy wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli na dzień 31 grudnia 2022 nie występowały.

#### KAPITAŁ PODSTAWOWY

Na dzień 31 grudnia 2022 roku kapitał podstawowy Jednostki Dominującej wynosił 7.375.000,00 złotych i był podzielony na 7.375 udziałów o wartości nominalnej 1.000 złotych każdy.

Na dzień bilansowy struktura własności kapitału podstawowego Jednostki Dominującej była następująca:

Na dzień 31 grudnia 2022 (w złotych)	Ilość udziałów	Ilość głosów	Wartość jednego udziału	Udział w kapitale podstawowym	Wartość kapitału
Budlex spółka z o.o.	7375	7375	1 000,00	100,00%	7 375 000,00
Razem	7 375	7375	1 000,00	100,00%	7 375 000,00

Grupa Kapitałowa Budlex Finance Sp. z o.o.  
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku  
 Dodatkowe informacje i objaśnienia

## REZERWY

Poniżej zaprezentowano rezerwy, które wystąpiły w okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2022 roku.

Na dzień 31 grudnia 2022

(w złotych)	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	Pozostałe rezerwy	Razem
Saldo otwarcia	416 901,14	-	-	416 901,14
Zwiększenia	658 660,73	104 312,50	-	762 973,23
Wykorzystanie	-	-	-	-
Rozwiązanie	416 901,14	-	-	416 901,14
Saldo zamknięcia, w tym:	658 660,73	104 312,50	-	762 973,23
Długoterminowe	658 660,73	-	-	658 660,73
Krótkoterminowe	-	-	-	-

Na dzień 31 grudnia 2021

(w złotych)	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	Pozostałe rezerwy	Razem
Saldo otwarcia	460 490,61	-	-	460 490,61
Zwiększenia	416 901,14	-	-	416 901,14
Wykorzystanie	-	-	-	-
Rozwiązanie	460 490,61	-	-	460 490,61
Saldo zamknięcia, w tym:	416 901,14	-	-	416 901,14
Długoterminowe	416 901,14	-	-	416 901,14
Krótkoterminowe	-	-	-	-



Grupa Kapitałowa Budlex Finance Sp. z o.o.  
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku  
 Dodatkowe informacje i objaśnienia

## ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Struktura wymagalności zobowiązań długoterminowych:

Na dzień 31 grudnia 2022

(w złotych)	do 1 roku	1 - 3 lata	3 - 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	-	38 143 508,00	-	-	38 143 508,00
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:	-	42 120 297,53	-	-	42 120 297,53
a) kredyty i pożyczki	-	15 422 374,16	-	-	15 422 374,16
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	26 697 923,37	-	-	26 697 923,37
c) inne zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-
d) inne	-	-	-	-	-
<b>Razem</b>	-	<b>80 263 805,53</b>	-	-	<b>80 263 805,53</b>

111202

Na dzień 31 grudnia 2021

(w złotych)	do 1 roku	1 - 3 lata	3 - 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	-	31 215 808,64	-	-	31 215 808,64
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:	-	29 585 100,17	-	-	29 585 100,17
a) kredyty i pożyczki	-	2 179 198,04	-	-	2 179 198,04
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	27 405 902,13	-	-	27 405 902,13
c) inne zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-
d) inne	-	-	-	-	-
<b>Razem</b>	-	<b>60 800 908,81</b>	-	-	<b>60 800 908,81</b>

## ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE I BIERNE

(w złotych)	Na dzień 31 grudnia 2022	Na dzień 31 grudnia 2021
<b>Czynne rozliczenia międzyokresowe</b>		
Aktywo z tyt. podatku odroczonego	1 823 044,51	934 510,30
Krótkoterminowe rozliczenie kosztów	1 260,00	-
<b>Razem</b>	<b>1 824 304,51</b>	<b>934 510,30</b>

Bierne rozliczenia międzyokresowe:

(w złotych)	Na dzień 31 grudnia 2022	Na dzień 31 grudnia 2021
<b>Bierne rozliczenia międzyokresowe</b>		
Wpłaty na mieszkania	44 167 697,26	25 738 258,07
<b>Razem</b>	<b>44 167 697,26</b>	<b>25 738 258,07</b>

Grupa Kapitałowa Budlex Finance Sp. z o.o.  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku  
Dodatkowe informacje i objaśnienia

**ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU GRUPY**

Budlex Enklawa II Sp. z o.o.

Kwota kredytu wg umowy 31 200 000,00

Kwota kredytu pozostała do spłaty na 31.12.2022 11.957.836,30

Warunki oprocentowania WIBOR 3M + marża

Termin spłaty 31.12.2023

- hipoteka umowna z najwyższym pierwszeństwem do kwoty 46.800.000,00 PLN ustanowiona na Nieruchomości
- przelew wierzytelności pieniężnej Kredytobiorcy z umowy ubezpieczenia Nieruchomości, zawartej z ubezpieczycielem zaakceptowanym przez PKO BP SA, od ryzyk budowlano-montażowych, na kwotę nie niższą, niż kwota wynagrodzenia wynikająca z umowy z Generalnym Wykonawcą
- zastaw rejestrowy i finansowy ustanowiony z najwyższym pierwszeństwem do najwyższej sumy zabezpieczenia 46.800.000,00 PLN na wierzytelnościach ze wszystkich rachunków Kredytobiorcy, prowadzonych w PKO BP SA, za wyjątkiem Mieszkaniowego Rachunku Powiemicznego
- zastaw rejestrowy i finansowy ustanowiony z najwyższym pierwszeństwem do najwyższej sumy zabezpieczenia 46.800.000,00 PLN na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy
- przelew wierzytelności z umów przedwstępnych sprzedaży/umów sprzedaży lokali mieszkalnych i innych powierzchni, zawartych zarówno przed podpisaniem Umowy Kredytu, jak i w Okresie Kredytowania, z wyłączeniem umów zawartych zgodnie z Ustawą
- przelew wierzytelności pieniężnych oraz praw z tytułu umowy zawartej przez Kredytobiorcę z Generalnym Wykonawcą, pod warunkiem zawieszającym, polegającym na naruszeniu przez Kredytobiorcę postanowień Umowy Kredytu
- przelew wierzytelności pieniężnych oraz praw z tytułu zawartej przez Kredytobiorcę z Budlex Sp. z o.o. umowy o zastępstwo inwestycyjne, pod warunkiem zawieszającym, polegającym na naruszeniu przez Kredytobiorcę postanowień Umowy Kredytu

- zastaw rejestrowy ustanowiony z najwyższym pierwszeństwem do najwyższej sumy zabezpieczenia 46.800.000,00 PLN na zbiorze rzeczy ruchomych lub praw, stanowiących całość gospodarczą, choćby jego skład był zmienny, w postaci przedsiębiorstwa o wartości 6.378,43 PLN według stanu na dzień 30.06.2021 r., położonego w Toruniu, przy ul. Lubickiej nr 54, 87-100 Toruń, należącego do Kredytobiorcy
- przelew istniejących i przyszłych wierzytelności z tytułu gwarancji dobrego wykonania umowy, należnych Kredytobiorcy jako zabezpieczenie umowy, zawartej przez Kredytobiorcę z Generalnym Wykonawcą
- podporządkowanie spłaty kredytu pożyczek otrzymanych przez Kredytobiorcę wraz z przelewem istniejących i przyszłych wierzytelności pieniężnych przysługujących podporządkowanym wierzycielom Kredytobiorcy z tytułu istniejących lub przyszłych umów podporządkowanych
- umowa wsparcia, która będzie obowiązywać aż do całkowitej spłaty zobowiązań wynikających z Umowy, zobowiązująca Budlex Sp. z o.o. do dofinansowania Inwestycji do kwoty 10% kosztów Inwestycji, tj. do kwoty 3.304.900,00 PLN wraz z poręczeniem Budlex Sp. z o.o. do kwoty umowy wsparcia pod warunkiem zawieszającym, polegającym na nieudzieleniu wsparcia na wezwanie PKO BP SA
- notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń PKO BP SA wynikających z Umowy Kredytu Inwestorskiego oraz Umowy Kredytu na VAT, w trybie art. 777 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego, o treści zaakceptowanej przez PKO BP SA, na podstawie którego Kredytobiorca w szczególności podda się egzekucji do kwoty 46.800.000,00 PLN, a PKO BP SA będzie mogła wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2025 roku
- złożeniu przez Budlex Sp. z o.o. notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń PKO BP SA wynikających z Umowy Kredytu, w trybie art. 777 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego, o treści zaakceptowanej przez PKO BP SA, na podstawie którego Budlex Sp. z o.o. podda się egzekucji do kwoty 3.304.900,00 PLN z tytułu zabezpieczenia Umowy Wsparcia, a PKO BP SA będzie mogła wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2026 roku



Grupa Kapitałowa Budlex Finance Sp. z o.o.  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku

Dodatkowe informacje i objaśnienia

**Residential Capitol Project Sp. z o.o.**

Kwota kredytu wg umowy 80.632.000,00

Kwota kredytu pozostała do spłaty na 31.12.2022 14.374.696,41

Warunki oprocentowania WIBOR 3M + marża

Termin spłaty 31.12.2024

- hipoteka umowna do kwoty 120.948.000,00 PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Banku na prawie własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Marynin 33A, 33B i 29, obejmującej działki nr 52/4, 51/3, 53/1 i 51/4

- przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia nieruchomości w zakresie ubezpieczenia od ryzyk budowlanych na sumę ubezpieczenia nie niższą niż wartość kontraktu z Generalnym Wykonawcą

- cichy (niepotwierdzony) przelew wierzytelności wynikających z umów dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych, lokali usługowych i miejsc postojowych w garażu podziemnym będących przedmiotem kredytowanej Inwestycji

- sądowy zastaw rejestrowy na rzecz Banku na wierzytelnościach z MRP prowadzonego w Banku dla Inwestycji

- przelew wierzytelności wynikających z umowy zawartej z Generalnym Wykonawcą Inwestycji wraz z ewentualnymi zabezpieczeniami przedmiotowej umowy (np. gwarancja dobrego wykonania/rękojmi)

- sądowy zastaw rejestrowy na udziałach w spółce Kredytobiorcy

- zastaw finansowy i sądowy zastaw rejestrowy na Rachunku pomocniczym, na który będą przeksięgowane środki z Rachunku cesji w celu realizacji dyspozycji Kredytobiorcy dot. płatności z tytułu: a) sfinansowania nakładów związanych z Inwestycją deweloperską na podstawie przedstawionych faktur - na rachunki kontrahentów (wykonawców /sprzedawców usług), b) zapłaty wymagalnego VAT do Urzędu Skarbowego

- zastaw finansowy i sądowy zastaw rejestrowy wraz z blokadą i pełnomocnictwem do wszystkich rachunków Kredytobiorcy prowadzonych w Banku. Blokada nie dotyczy Rachunku bieżącego Kredytobiorcy.

- oświadczenie Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz Banku, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, na podstawie którego Kredytobiorca w szczególności podda się egzekucji do kwoty 155.264.000,00 PLN, a Alior Bank S.A. będzie mógł wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 15 grudnia 2027 roku

- pełnomocnictwo do Rachunku bieżącego Kredytobiorcy prowadzonego w Banku oraz innych rachunków bankowych Kredytobiorcy, jakie istnieją oraz jakie zostaną otwarte w Banku

- weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz deklaracją wekslową

- Gwarancja Cost Overrun do pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji do łącznej kwoty nie przekraczającej 9.703.920,40 PLN zawarta z gwarantem tj. BUDLEX SPÓŁKĄ Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą: ul. Franciszka Klimczaka nr 1, 02-797 Warszawa, NIP: 5252662482 („Gwarant”)

- pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego udzielone przez Kredytobiorcę dla Banku do sprzedaży powierzchni mieszkalnej i użytkowej w ramach finansowanej Inwestycji w przypadku braku spłaty Kredytu

- podporządkowanie zobowiązań Kredytobiorcy wobec Pożyczkodawcy/ów (udziałowca, podmiot z grupy kapitałowej Budlex) z tytułu udzielonych pożyczek w kwocie nie niższej niż 25.463.614,00 PLN

**ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ GRUPĘ GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSŁOWE**

Na dzień 31 grudnia 2022 roku Grupa posiadała zobowiązanie warunkowe nałożone decyzją Prezydenta Miasta Bydgoszczy z tytułu wycinki drzew :kwota 5.532,50 PLN z terminem realizacji : 30.09.2026.

**ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE**

Na 31 grudnia 2022 roku Grupa nie posiadała istotnych zobowiązań pozabilansowych.

Grupa Kapitałowa Budlex Finance Sp. z o.o.  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku  
Dodatkowe informacje i objaśnienia

## STRUKTURA SPRZEDAŻY

Struktura sprzedaży zarówno w 2022, jaki i w roku 2021 kształtowała się następująco:

Przychody z tytułu (w złotych)	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021
Przychody ze sprzedaży produktów	80 722 173,93	34 623 146,83
Przychody ze sprzedaży towarów	-	-
Zmiana stanu produktów	35 022 701,66	32 368 517,19
Przychody netto ze sprzedaży razem	115 744 875,59	66 991 664,02

## ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ŚRODKÓW TRWAŁYCH

W roku obrotowym 2022 Grupa nie dokonywała odpisów aktualizujących wartości środków trwałych.

## ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW

W roku obrotowym 2022 Grupa nie dokonywała odpisów aktualizujących wartości zapasów.

## INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANIEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWIDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM

W roku obrotowym Grupa nie zaniechała i w kolejnym roku nie planuje zaniechania żadnego rodzaju działalności.

## KOSZTY WYTWORZENIA ŚRODKÓW TRWAŁYCH W BUDOWIE

W roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku Grupa nie poniosła żadnych kosztów na wytworzenie środków trwałych w budowie.

## NAKŁADY NA NIEFINANSOWE AKTYWA TRWAŁE

W roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku Grupa nie poniosła nakładów na niefinansowe aktywa trwałe, w tym także na ochronę środowiska.

## ZYSKI I STRATY NADZWYCZAJNE

W roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku Grupa nie wygenerowała zysków oraz nie poniosła strat nadzwyczajnych.

## KURSY PRZYJĘTE DO WYCENY

W roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku Grupa nie prowadziła transakcji w walutach obcych.



Grupa Kapitałowa Budlex Finance Sp. z o.o.  
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku

Dodatkowe informacje i objaśnienia

**STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

(w złotych)	Na dzień 31 grudnia 2022	Na dzień 31 grudnia 2021
Środki pieniężne w banku	13 782 924,57	9 855 545,28
- Rachunki bieżące	6 808 983,16	1 767 040,78
- Lokaty terminowe	1 203 350,79	-
- Rachunki deweloperskie, zastrzeżone	2 518 602,41	1 841 673,77
- Rachunki powiernicze	3 251 988,21	6 246 830,73
Środki pieniężne w kasie	-	-
Inne środki pieniężne	-	-
<b>Razem</b>	<b>13 782 924,57</b>	<b>9 855 545,28</b>

Kwota środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach VAT na dzień bilansowy wynosi 224,11 zł.

**INFORMACJE O CHARAKTERZE I CELU GOSPODARCZYM ZAWARTYCH PRZEZ GRUPĘ UMÓW NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE MAJĄCYCH WPŁYW NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY GRUPY**

W roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2022 Grupa nie zawarła umów nieuwzględnionych w bilansie mających wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy Grupy.

**INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE**

W roku obrotowym kończącym się dnia 31 grudnia 2022 roku Grupa nie zatrudniała pracowników.

**INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH, ŁĄCZNIE Z WYNAGRODZENIEM Z ZYSKU, WYPŁACONYCH LUB NALEŻNYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH**

W roku obrotowym kończącym się dnia 31 grudnia 2022 roku Grupa nie wypłaciła żadnych wynagrodzeń zarówno osobom wchodzącym w skład Zarządu jak i organów nadzorujących.

**INFORMACJE O POŻYCZKACH I ŚWIADCZENIACH O PODOBNYM CHARAKTERZE UDZIELONYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH**

W roku obrotowym kończącym się dnia 31 grudnia 2022 roku Grupa nie udzieliła osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących żadnych pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze.

**INFORMACJE O WYNAGRODZENIU BIEGŁEGO REWIDENTA**

Tytuł (w złotych)	Należne na dzień 31 grudnia 2022	Wypłacone na dzień 31 grudnia 2022
Badanie sprawozdania finansowego za rok 2021	44 000,00	22 000,00
<b>Razem</b>	<b>44 000,00</b>	<b>22 000,00</b>

Grupa Kapitałowa Budlex Finance Sp. z o.o.  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku

Dodatkowe informacje i objaśnienia

#### **INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO**

W sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku nie zostały ujęte znaczące zdarzenie dotyczące lat ubiegłych.

#### **PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY ZE SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ZA ROK OBROTOWY**

Sprawozdania finansowe za bieżący okres sprawozdawczy sporządzono stosując identyczne zasady (politykę) rachunkowości.

#### **INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM NIEUWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO**

Początek 2023 roku to kontynuacja rosyjskich działań wojennych na terytorium Ukrainy. Jednocześnie obserwowane jest dalsze rozprzestrzenianie się wirusa COVID-19 (koronawirusa), w szczególności na obszarze Azji. Sytuacja ta ma negatywny wpływ na gospodarkę światową. Zmiana otoczenia makroekonomicznego, zmiany legislacyjne, wahania kursów walut, fluktuacja cen towarów mogą mieć wpływ na sytuację jednostki w 2023 roku. Kierownictwo uważa taką sytuację za zdarzenie niepowodujące korekt w sprawozdaniu finansowym za rok 2022. Nie jest możliwe przedstawienie precyzyjnych danych liczbowych, dotyczących potencjalnego wpływu obecnej sytuacji na jednostkę. Ewentualny wpływ zostanie uwzględniony w księgach rachunkowych i sprawozdaniu finansowym za 2023 rok.

#### **PRZEDSTAWIENIE DOKONANYCH W ROKU OBROTOWYM ZMIAN ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI**

W roku obrotowym 2022 zakończonym dnia 31 grudnia, nie dokonano zmiany zasad polityki rachunkowości.

#### **INFORMACJE O WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH, KTÓRE NIE PODLEGAJĄ KONSOLIDACJI**

W roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku Spółki w grupie nie podejmowały wspólnych przedsięwzięć, które nie podlegają konsolidacji.



Grupa Kapitałowa Budlex Finance Sp. z o.o.  
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku  
 Dodatkowe informacje i objaśnienia

**INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI**

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2022	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021
Zakupy	13 460 830,38	7 213 946,23
Przychody ze sprzedaży	7 500,00	15 000,00
Koszty finansowe - odsetki od pożyczek	1 710 245,18	483 230,24
Przychody finansowe - odsetki od pożyczek	676 483,00	426 005,00

(w złotych)	Na dzień 31 grudnia 2022	Na dzień 31 grudnia 2021
Należności z tytułu dostaw, robót i usług	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	719 136,11	355 406,82
Pożyczki udzielone	8 556 979,43	7 971 192,63
Pożyczki otrzymane	38 143 508,00	31 215 808,64

W roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku Spółki w Grupie nie zawierały transakcji z jednostkami powiązanymi na innych warunkach niż warunki rynkowe.

Jednostki powiązane nie są współnikami ponoszącymi nieograniczoną odpowiedzialność materialną w innych jednostkach prawnych.

**INFORMACJE O SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM**

Jednostka Dominująca (Budlex Finance Sp. z o.o.) sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe za bieżący rok obrotowy dla Grupy, w skład której wchodzi spółki, w których posiada udziały w kapitałach. Ponadto jednostka wchodzi w skład Grupy Kapitałowej Budlex, dla której sprawozdanie skonsolidowane sporządza Budlex spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. F. Klimczaka 1.

**POŁĄCZENIE SPÓŁEK HANDLOWYCH**

Spółki w Grupie w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2022 roku nie połączyły się z żadnym podmiotem.

**INSTRUMENTY FINANSOWE**

**Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym**

Zarządzanie ryzykiem finansowym w Grupie podlega Zarządowi Jednostki Dominującej, jest monitorowane i kontrolowane poprzez opracowane procedury mające na celu zapewnienie terminowego, szczegółowego monitorowania i kontrolowania transakcji zabezpieczających. Raz do roku obowiązujące w Grupie wytyczne obejmowane są przeglądem przez Zarząd Jednostki Dominującej, a raz na kwartał przeprowadzona jest kontrola ich stosowania w praktyce.

**Ryzyko stopy procentowej**

Ryzyko stopy procentowej w zakresie kredytowania Grupy określone jest i zapisane w aktywnych umowach pożyczek. Pożyczki oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej. Grupa nie wykorzystuje instrumentów finansowych w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem zmiany stóp procentowych.

---

Grupa Kapitałowa Budlex Finance Sp. z o.o.  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku  
Dodatkowe informacje i objaśnienia

---

**Ryzyko walutowe**

Grupa nie jest narażona na ryzyko walutowe, gdyż nie przeprowadza transakcji w walutach obcych.

**Ryzyko kredytowe**

Grupa na bieżąco monitoruje wartość należności i terminy ich wymagalności. Należności z tytułu sprzedaży nieruchomości są spłacane przed przystąpieniem do aktu notarialnego. Pozostałe należności dotyczą rozliczeń wewnętrznych w ramach Grupy Budlex.

Pozostałe ujawnienia wymienione w załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych z dnia 25 września 2009 r nie zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, ponieważ dane zdarzenia nie wystąpiły lub nie dotyczyły Grupy.

7.2. **Opinia i raport biegłego rewidenta e skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2022**



TPA Sp. z o.o. Sp. k.  
ul. Przyokopowa 33  
01-208 Warszawa  
Polska

T: +48 22 647 97 00

office@bakertilly-tpa.pl  
www.bakertilly-tpa.pl

**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO  
SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ**

**BUDLEX FINANCE  
W KTÓREJ JEDNOSTKĄ DOMINUJĄCĄ JEST**

**BUDLEX FINANCE SP. Z O.O.  
UL. LUBICKA 54  
87-100 TORUŃ**

**SPORZĄDZONEGO  
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2022 ROKU**

**AUDYT | DORADZTWO BIZNESOWE**

TPA Sp. z o.o. Sp. k. | ul. Młyńska 12, 61-730 Poznań | Tel.: +48 61 630 05 00  
Sąd Rejonowy w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy  
KRS 0000671994 | NIP: 778-143-20-33 | REGON: 300184858

\*\*\*

Baker Tilly TPA, TPA Poland oraz Baker Tilly Legal Poland są nazwami handlowymi odpowiednio TPA Sp. z o.o. Sp.k. oraz Baker Tilly Woroszyńska Gajda Legal Sp.k. Obie firmy są członkami globalnej sieci Baker Tilly International Ltd, w ramach której każda firma członkowska ma odrębną i niezależną osobowość prawną.





Dla Zgromadzenia Wspólników Budlex Finance Sp. z o.o.

## Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej Budlex Finance (dalej: „Grupa”), w której jednostką dominującą jest Budlex Finance Sp. z o.o. (dalej: „Jednostka dominująca”), które składa się z wprowadzenia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skonsolidowanego bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz skonsolidowanego rachunku zysków i strat, skonsolidowanego zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym, skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku oraz dodatkowych informacji i objaśnień („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” - Dz. U. z 2023 r., poz. 120, z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz umową Jednostki dominującej.

### Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania („KSB”) w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą 3430/52a/2019 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” - Dz.U. z 2022 poz. 1302, z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od spółek Grupy zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od spółek Grupy zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy, są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.



## Odpowiedzialność Zarządu Jednostki dominującej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej i skonsolidowanego wyniku finansowego Grupy zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Grupę przepisami prawa i umową spółki Jednostki dominującej, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd Jednostki dominującej uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji, kiedy Zarząd Jednostki dominującej albo zamierza dokonać likwidacji Grupy, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Jednostki dominującej jest zobowiązany do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

## Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Jednostki dominującej obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnie z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej;





- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Jednostki dominującej zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;
- uzyskujemy wystarczające odpowiednie dowody badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy w celu wyrażenia opinii na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

#### Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności Grupy

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Grupy za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku ("Sprawozdanie z działalności Grupy").

#### Odpowiedzialność Zarządu Jednostki dominującej

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności Grupy zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Jednostki dominującej jest zobowiązany do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Grupy spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

#### Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności Grupy. W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności Grupy, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności Grupy, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy Sprawozdanie z działalności Grupy zostało sporządzone zgodnie z przepisami prawa oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.





## Opinia o Sprawozdaniu z działalności Grupy

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Grupy:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości,
- jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności Grupy istotnych zniekształceń.

Monika  
Tuzimek

Elektronicznie  
podpisany przez  
Monika Tuzimek  
Data: 2023.04.21  
16:55:05 +02'00'

Monika Tuzimek, nr ewid.

Kluczowy biegły rewident odpowiedzialny za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta

Działający w imieniu TPA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Poznaniu wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3082.

Warszawa, 21 kwietnia 2023 roku

Now, for tomorrow

5



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU BUDLEX FINANCE Sp. z o.o.  
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ  
BUDLEX FINANCE Sp. z o.o.  
W ROKU OBRACHUNKOWYM 2022**

#### Wstęp do sprawozdania

Podstawową działalnością Grupy Kapitałowej Budlex Finance sp. z o.o. (dalej „Grupa”) jest realizacja projektów deweloperskich i sprzedaż lokali w zrealizowanych obiektach. Dla każdego projektu realizowanego przez Grupę, Jednostka Dominująca Grupy Kapitałowej – spółka Budlex Finance sp. z o.o. (dalej „Budlex Finance”) powołuje spółkę celową. Tworzone spółki mają formę spółek z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółek komandytowych. W tych ostatnich jedynym komplementariuszem jest wcześniej powołana spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a komandytariuszem Budlex Finance. Spółki celowe w Grupie nie zatrudniają pracowników.

Zadaniem sprawozdania jest przedstawienie działalności gospodarczej za rok 2022 w powiązaniu z rocznym sprawozdaniem finansowym i całokształtem działalności Grupy Budlex Finance sp. z o.o.

#### Dane jednostki dominującej

Firma: Budlex Finance sp. z o.o.  
 Siedziba: Toruń, ul. Lubicka 54  
 Zarząd: Michał Kościuszko (Prezes), Małgorzata Miellem (Wiceprezes), Krystyna Brzezińska (Członek Zarządu)  
 KRS: 0000699635, Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS.

Jednostka dominująca została zarejestrowana 16 października 2017 roku. Budlex Finance oraz jednostki zależne i współzależne nie posiadają oddziałów. W roku obrotowym 2022 i do dnia niniejszego sprawozdania żaden podmiot objęty sprawozdaniem skonsolidowanym nie nabył akcji (udziałów) własnych. Po dniu bilansowym nie nastąpiły istotne wydarzenia wpływające na działalność żadnego z podmiotów, bądź też, w przypadku wystąpienia takich zdarzeń, zostały one odpowiednio ujęte w sprawozdaniach finansowych. Żaden podmiot objęty sprawozdaniem nie prowadził działalności w zakresie badań i rozwoju.

#### Informacje korporacyjne

Na dzień 31 grudnia 2022 roku kapitał zakładowy Jednostki dominującej wynosił 7.375.000 złotych i był podzielony na 7.375 udziałów o wartości 1 000 złotych każdy.

(w złotych)	Liczba udziałów	Liczba głosów	Wartość nominalna udziału	Udział w kapitale podstawowym	Wartość kapitału
Budlex Sp. z o.o.	7 375	7 375	1 000	100,00%	7 375 000,00

#### Grupa Kapitałowa Budlex Finance Sp. z o.o.

Na koniec okresu obrotowego w skład Grupy wchodziło 11 spółek.

Skład Grupy Kapitałowej Budlex Finance Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2022:

Nazwa Spółki	Podstawowa działalność	Siedziba	Nr KRS	Zarząd
Budlex Batorego sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	518467	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Miellem
Budlex Batorego sp. z o.o. s.k.	Usługi deweloperskie	Toruń	528382	
Budlex Winica L1 sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	633042	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Miellem
Budlex Pestalozzkiego 6 sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	631425	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Miellem
Krasickiego Park Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Warszawa	511095	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Miellem
Budlex Zaświat Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	790852	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Miellem
Budlex Enklawa Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	836446	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Miellem
Budlex Enklawa II Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	878650	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Miellem
Budlex Vinea Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	953595	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Miellem
Budlex Gajowa Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	974599	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Miellem
Residential Capitol Project Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Warszawa	519945	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Miellem

W roku 2022 miały miejsce następujące zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej:

- Zawiązanie spółki Budlex Vinea Sp. z o.o. wraz z objęciem 100% kontroli nad spółką,
- Zawiązanie spółki Budlex Gajowa Sp. z o.o. wraz z objęciem 100% kontroli nad spółką.

#### Działalność operacyjna

W 2022 r. zakończono następujące projekty deweloperskie w Spółkach celowych:

- Olsztyn, 1 budynek mieszkalny „Libero 3a”,
- Olsztyn, 1 budynek mieszkalny „Libero 3b”,
- Bydgoszcz, 2 budynki mieszkalne „Enklawa 1”.

W 2022 r. kontynuowano następujące projekty deweloperskie w Spółkach celowych:

- Bydgoszcz, 1 budynek mieszkalny „Enklawa 2a”.

Spółki celowe powoływane są dla realizacji konkretnych projektów deweloperskich. Nie zatrudniają żadnych osób i realizują inwestycje w oparciu o następujące umowy:



- umowę o zastępstwo inwestycyjne z Budlex Sp. z o.o.  
W ramach tej umowy Budlex Sp. z o.o. prowadzi proces przygotowania inwestycji – koordynuje proces projektowania, pozyskiwania zezwoleń i decyzji administracyjnych, prowadzi proces promocji, marketingu i sprzedaży lokali, koordynuje i kontroluje wykonawstwo budowlane.
- umowę o prace budowlane – z podmiotami zajmującymi się generalnym wykonawstwem.  
W ramach umowy kompleksowo prowadzony jest proces budowlany (prace przygotowawcze terenu, w tym rozbiórki, wzniesienie obiektu i zagospodarowanie przyległych placów i parkingów).
- umowę kredytową – z bankiem finansującym realizację projektu deweloperskiego.

#### Podstawowe dane finansowe

dane w tys PLN	2022	2021
przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	115 744,87	66 991,64
koszty działalności operacyjnej	100 291,83	62 973,38
zysk brutto	14 069,63	1 830,41
zysk netto	8 714,70	1 768,53

#### Sytuacja majątkowa

dane w tys PLN	2022	2021
Suma bilansowa	177 878,58	127 991,29
Aktywa trwałe	10 557,83	9 125,36
Aktywa obrotowe	167 320,75	118 865,93
Kapitały własne	22 526,97	10 183,23

#### Główne rynki działalności deweloperskiej w roku 2022

Działalność deweloperska Grupy koncentrowała się na rynku bydgoskim i olsztyńskim. W tych miastach realizowano projekty deweloperskie - mieszkaniowe. Grupa posiada tam swoje biura handlowe. Ze względu na specyfikę procesu deweloperskiego, spółki projektowe przez okres trwania procesu budowy nie wykazują przychodów ze sprzedaży a tym samym zysku. Przychody ze sprzedaży ujmowane są w Rachunku wyników w momencie podpisania ostatecznego aktu notarialnego sprzedaży gotowego mieszkania.

#### Przewidywany rozwój

Grupa będzie kontynuowała działalność deweloperską – mieszkaniową. Zarząd ocenia, że sytuacja finansowa zarówno Jednostki dominującej jak i całej Grupy będzie satysfakcjonująca, regulacja bieżących zobowiązań nie jest w żaden sposób zagrożona.

#### Czynniki ryzyka

- Ryzyko utrudnionego dostępu do finansowania inwestycji przez sektor bankowy. Wiąże się ono z wymaganiami, które mogą zostać postawione przez instytucje finansujące projekt przed inwestorem w związku z udzielaniem kredytem – m.in. zapewnienia wysokiego poziomu wkładu własnego lub zapewnienia wysokiego poziomu przedsprzedaży wymaganej do uruchomienia kredytowania. Grupa zabezpiecza się przed negatywnym wpływem ryzyka realnie oceniając okres, w którym wymagany poziom przedsprzedaży zostanie osiągnięty. Ocena ta opiera się na ponad trzydziestoletnim doświadczeniu Grupy w realizacji projektów deweloperskich oraz doświadczeniu wysoko wykwalifikowanej kadry zatrudnianej przez Grupę.
- Ryzyko utrudnionego dostępu do kredytów hipotecznych dla klientów indywidualnych. Wiąże się ono z rosnącymi wymaganiami, jakie sektor bankowy stawia klientom indywidualnym w zakresie wartości wkładu własnego, wysokości zarobków itp. Grupa zabezpiecza się przed negatywnym wpływem ryzyka oferując klientom świadczone przez nią usługi pośrednictwa w uzyskaniu najkorzystniejszego kredytu hipotecznego.
- Ryzyko wzrostu kosztów kredytów bankowych zarówno zaciąganych przez spółki Grupy na realizację projektów deweloperskich jak i kredytów hipotecznych zaciąganych przez klientów na zakup nieruchomości. W pierwszym przypadku spowodować to może wzrost kosztów realizacji projektu oraz obniżenie marż, w drugim przypadku obniżenie popytu i wydłużony okres sprzedaży projektu. Biznesplan inwestycji podejmowanych przez Grupę poddawane są ścisłemu procesowi kontrolingowemu. Grupa określa progi ryzyka, dzięki czemu znany jest maksymalny zakres kosztów finansowych jaki może zostać poniesiony w związku z realizacją projektu.

#### Instrumenty finansowe

Grupa na bieżąco monitoruje i kontroluje bezpieczeństwo transakcji wszystkich spółek objętych sprawozdaniem jednostkowym i skonsolidowanym. Ceny zakupu i sprzedaży towarów i usług są zapisane w umowach i zabezpieczone stosownymi klauzulami. Ryzyko stopy procentowej w zakresie kredytów i pożyczek określone jest i zapisane w aktywnych umowach. Ryzyko walutowe występujące w Grupie ograniczone jest skalą środków zdeponowanych w EUR oraz bieżącym monitoringiem notowań kursów walut. Ryzyko kredytowe w zakresie należności zewnętrznych eliminowane jest poprzez uzależnienie sprzedaży nieruchomości od wpływu wszelkich wymaganych należności z tytułu transakcji zbycia nieruchomości. Należności z tytułu udzielonych pożyczek i usług poddawane są bieżącemu monitoringowi. Jednostki nie stosują rachunkowości zabezpieczeń. Grupa do zarządzania ryzykiem finansowym oraz zarządzania kapitałem odnosiła się również w notach uzupełniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

#### Zdarzenia po dniu bilansowym

W grupie kapitałowej nie wystąpiły ww. zdarzenia wpływające na działalność grupy.

W związku z trwającą pandemią koronawirusa COVID-19 Spółka nie identyfikuje istotnego ryzyka, które mogłoby się wiązać z zagrożeniem kontynuacji działalności. Choć w chwili publikacji niniejszego sprawozdania finansowego sytuacja ta wciąż się zmienia, do tej pory kierownictwo jednostki nie odnotowało zauważalnego wpływu na sprzedaż lub łańcuch dostaw jednostki, jednak nie można przewidzieć przyszłych skutków. Kierownictwo będzie nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla jednostki.

W związku z trwającą Inwazją Rosji na Ukrainę Spółka nie identyfikuje istotnego ryzyka, które mogłoby się wiązać z zagrożeniem kontynuacji działalności.

W chwili publikacji niniejszego sprawozdania finansowego sytuacja wciąż się zmienia, do tej pory kierownictwo jednostki nie odnotowało zauważalnego wpływu na sprzedaż lub łańcuch dostaw jednostki, jednak nie można przewidzieć przyszłych skutków. Kierownictwo będzie nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla jednostki.

#### Podsumowanie:

Zarząd Jednostki Dominującej Budlex Finance sp. z o.o. będzie wносił do Zgromadzenia Wspólników o:

- zatwierdzenie niniejszego sprawozdania,
- zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Budlex Finance Sp. z o.o. zawierającego bilans oraz rachunek zysków i strat, rachunek przepływów pieniężnych, zestawienie zmian w kapitale.

Za Budlex Finance sp. z o.o.

Michał Koślacz  
Prezes Zarządu

Małgorzata Mellem  
Wiceprezes Zarządu

Krystyna Brzezińska  
Członek Zarządu

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany  
przez Michała Koślacz  
Data: 2023-04-21  
12:33:04 CEST

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany  
przez Małgorzatę Mellem  
Data: 2023-04-21  
11:31:26 CEST

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez  
Krystynę Brzezińską  
Data: 2023-04-21 13:22:23  
CEST



**Grupa Kapitałowa Budlex Finance Sp. z o.o.**

**Raport półroczny**

**za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku**

zawierający:

I. skrócone półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe

II. skrócone półroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe

Przedstawione poniżej wybrane dane finansowe prezentowane w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym przeliczono na walutę EUR według następujących zasad:

– poszczególne pozycje aktywów i pasywów na dzień bilansowy – według średniego kursu obowiązującego na ostatni dzień bilansowy, ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski; odpowiednio:

na dzień 30 czerwca 2023 roku – 4,4503,

na dzień 30 czerwca 2022 roku – 4,6806;

– poszczególne pozycje skonsolidowanego sprawozdania z rachunku zysków i strat oraz skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych według kursu średniego, obliczonego jako średnia arytmetyczna kursów ogłaszanych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień miesiąca w danym okresie; odpowiednio:

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku – 4,6130,

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku – 4,6427.

## I. SKRÓCONE PÓŁROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

### WYBRANE DANE FINANSOWE

	I półrocze 2023 tys. PLN	I półrocze 2022 tys. PLN	I półrocze 2023 tys. Euro	I półrocze 2022 tys. Euro
A. Aktywa trwałe	15 871,3	9 572,4	3 566,3	2 045,1
B. Aktywa obrotowe	165 113,8	181 950,8	37 101,7	38 873,4
A. Kapitał (fundusz) własny	30 882,6	6 895,7	6 939,4	1 473,2
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	150 358,7	184 775,4	33 786,2	39 476,9
I. Rezerwy na zobowiązania	934,5	770,3	210,0	164,6
II. Zobowiązania długoterminowe	78 717,6	76 275,3	17 688,2	16 296,1
III. Zobowiązania krótkoterminowe	39 382,6	9 153,0	8 849,4	1 955,5
IV. Rozliczenia międzyokresowe	31 323,9	98 576,8	7 038,6	21 060,7
C. Kapitał mniejszości	-256,1	-147,9	-57,5	-31,6
A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi,	47 316,4	52 657,9	10 257,2	11 342,1
C. Zysk (strata) na sprzedaży (A - B)	9 589,2	-881,3	2 078,7	-189,8
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)	9 592,3	-958,3	2 079,4	-206,4
J. Zysk (strata) brutto (F + G - H)	8 436,5	-3 050,2	1 828,9	-657,0
M. Zysk (strata) netto (J-K - L)	6 407,2	-3 237,0	1 388,9	-697,2
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-3 603,0	27 412,4	-781,0	5 904,4
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-4 892,0	41,8	-1 060,5	9,0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	8 016,2	7 566,4	1 737,7	1 629,7
Przepływy pieniężne razem	-478,8	35 020,6	-103,8	7 543,2

## SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 r.

Treść pozycji rachunku zysków i strat	Stan na 30/06/2023	Stan na 30/06/2022
1	3	3
<b>A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>47 316 393,24</b>	<b>52 657 930,42</b>
- od jednostek powiązanych	10 000,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	41 367 843,11	170 429,11
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	5 948 550,13	52 487 501,31
III. Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>37 727 197,17</b>	<b>53 539 219,19</b>
I. Amortyzacja	0,00	0,00
II. Zużycie materiałów i energii	7 214 711,16	25 008 000,00
III. Usługi obce	27 897 729,44	26 925 391,04
IV. Podatki i opłaty, w tym:	142 056,91	159 820,34
- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	0,00	0,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	0,00	0,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	2 472 699,66	1 446 007,81
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>C. Zysk (strata) na sprzedaży (A - B)</b>	<b>9 589 196,07</b>	<b>-881 288,77</b>
<b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>3 145,15</b>	<b>1 093,84</b>
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	3 145,15	1 093,84
<b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>38,78</b>	<b>78 143,12</b>
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	38,78	78 143,12
<b>F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)</b>	<b>9 592 302,44</b>	<b>-958 338,05</b>
<b>G. Przychody finansowe</b>	<b>431 854,70</b>	<b>530 091,00</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	431 854,70	291 866,00
- od jednostek powiązanych	421 482,63	291 866,00
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	238 225,00
V. Inne	0,00	0,00
<b>H. Koszty finansowe</b>	<b>1 587 616,57</b>	<b>2 621 925,67</b>
I. Odsetki, w tym:	1 277 856,43	2 089 220,67
- dla jednostek powiązanych	994 763,54	82 564,24
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	309 760,14	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	0,00	532 705,00
I. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części jedn. podporządkowanych	0,00	0,00
<b>J. Zysk (strata) brutto (F + G - H)</b>	<b>8 436 540,57</b>	<b>-3 050 172,72</b>
<b>K. Podatek dochodowy</b>	<b>2 083 781,19</b>	<b>334 760,10</b>
<b>L. Zyski mniejszości</b>	<b>-54 437,06</b>	<b>-147 949,94</b>
<b>M. Zysk (strata) netto (J-K - L)</b>	<b>6 407 196,43</b>	<b>-3 236 982,88</b>

## SKONSOLIDOWANY BILANS na dzień 30 czerwca 2023 r.

AKTYWA	Stan na 30/06/2023	Stan na 30/06/2022
1	3	3
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>15 871 288,03</b>	<b>9 572 358,23</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>177 810,44</b>	<b>177 810,44</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	177 810,44	177 810,44
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Środki trwałe	0,00	0,00
a. Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00
b. Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00	0,00
c. Urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00
d. Środki transportu	0,00	0,00
e. Inne środki trwałe	0,00	0,00
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
<b>III. Należności długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>13 870 433,08</b>	<b>8 263 058,63</b>
1. Nieruchomości	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	13 870 433,08	8 263 058,63
a. w jednostkach powiązanych	13 870 433,08	8 263 058,63
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	13 870 433,08	8 263 058,63
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b. w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
c. w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>1 823 044,51</b>	<b>1 131 489,16</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 823 044,51	1 131 489,16
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>165 113 818,55</b>	<b>181 950 803,88</b>
<b>I. Zapasy</b>	<b>150 185 124,57</b>	<b>135 713 186,70</b>
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	116 548 585,26	135 213 186,70
3. Produkty gotowe	10 182 143,93	0,00
4. Towary	23 454 395,38	0,00
5. Zaliczki na dostawy	0,00	500 000,00
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>1 623 996,12</b>	<b>1 199 963,99</b>
1. Należności od jednostek powiązanych	4 920,00	5 000,00
a. z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	4 920,00	0,00
- do 12 miesięcy	4 920,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b. inne	0,00	5 000,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00

<b>3. Należności od pozostałych jednostek</b>	<b>1 619 076,12</b>	<b>1 194 963,99</b>
a. z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	368 129,26	119 352,37
- do 12 miesięcy	368 129,26	119 352,37
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b. z tyt. podatków, dotacji, ceł, ubezpiec. społ. i zdrowotnych oraz innych świadczeń	1 226 891,20	1 058 443,41
c. inne	0,00	17 168,21
d. dochodzone na drodze sądowej	24 055,66	
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>13 304 137,85</b>	<b>44 876 171,73</b>
<b>1. Krótkoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>13 304 137,85</b>	<b>44 876 171,73</b>
a. w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b. w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c. środki pieniężne i inne aktywa finansowe	13 304 137,85	44 876 171,73
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 050 443,33	23 868 463,30
- inne środki pieniężne	12 253 694,52	21 007 708,43
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
<b>2. Inne inwestycje krótkoterminowe</b>		<b>0,00</b>
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>560,01</b>	<b>161 481,46</b>
<b>C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D. Udziały (akcje) własne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>180 985 106,58</b>	<b>191 523 162,11</b>

<b>PASYWA</b>	<b>Stan na 30/06/2023</b>	<b>Stan na 30/06/2022</b>
<b>1</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>30 882 551,08</b>	<b>6 895 664,18</b>
<b>I. Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>7 375 000,00</b>	<b>7 375 000,00</b>
<b>II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>	<b>4 559 650,05</b>	<b>2 935 544,15</b>
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
<b>III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
<b>IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>-</b>
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
- na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
<b>V. Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	<b>12 540 704,60</b>	<b>-177 897,09</b>
<b>VI. Zysk (strata) netto</b>	<b>6 407 196,43</b>	<b>-3 236 982,88</b>
<b>VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>150 358 663,17</b>	<b>184 775 447,87</b>
<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>934 509,94</b>	<b>770 321,38</b>
<b>1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>830 197,44</b>	<b>770 321,38</b>
<b>2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- długoterminowa	0,00	
- krótkoterminowa	0,00	0,00
<b>3. Pozostałe rezerwy</b>	<b>104 312,50</b>	<b>0,00</b>
- długoterminowe	0,00	
- krótkoterminowe	104 312,50	0,00
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>78 717 640,45</b>	<b>76 275 309,36</b>
<b>1. Wobec jednostek powiązanych</b>	<b>34 954 454,41</b>	<b>33 852 467,03</b>



## SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 r.

I.p.	Treść	Stan na 30/06/2023	Stan na 30/06/2022
I.	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>2 226 969,68</b>	<b>10 183 234,79</b>
	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
I.a	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów podstawowych</b>	<b>2 226 969,68</b>	<b>10 183 234,79</b>
1.	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>7 375 000,00</b>	<b>7 375 000,00</b>
	<b>1.1 Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
	- eliminacja udziałów	0,00	0,00
	- udział kapitału mniejszościowego	0,00	0,00
	<b>1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	<b>7 375 000,00</b>	<b>7 375 000,00</b>
2.	<b>Należne wpłaty na kapitał na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>2.1. Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	<b>2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
3.	<b>Udziały (akcje) własne na początek okresu:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	<b>3.1. Udziały (akcje) własne na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
4.	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>4 559 650,05</b>	<b>1 141 738,00</b>
	<b>4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego:</b>	<b>0,00</b>	<b>1 793 806,15</b>
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	1 793 806,15
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
	- aktualizacji wartości	0,00	0,00
	- udział kapitału mniejszościowego	0,00	0,00
	- inne	1 948 384,97	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	1 946 426,62
	- korekta	0,00	1 793 806,15
	- inne	0,00	152 620,47
	<b>4.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>12 540 704,60</b>	<b>-177 897,09</b>
	<b>4.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>102 032,74</b>
	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
	<b>4.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach:</b>	<b>0,00</b>	<b>102 032,74</b>
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
	- udział kapitału mniejszościowego	0,00	0,00
	- realizacja marży zawartej w zapasach	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	102 032,74
	- aktualizacja wartości finansowego majątku trwałego	0,00	0,00
	- udział kapitału mniejszościowego	0,00	102 032,74
	<b>4.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>4.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>12 540 704,60</b>	<b>-177 897,09</b>
9.	<b>Wynik netto:</b>	<b>6 407 196,43</b>	<b>-3 236 982,88</b>
	a) zysk netto	0,00	0,00
	b) strata netto	6 407 196,43	-3 236 982,88
	c) odpisy z zysku	0,00	0,00
II.	<b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>30 882 551,08</b>	<b>6 895 664,18</b>

	- udział kapitału mniejszościowego	0,00	0,00
	- inne	1 948 384,97	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	1 946 426,62
	- korekta	0,00	1 793 806,15
	- inne	0,00	152 620,47
	<b>8.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>12 540 704,60</b>	<b>-177 897,09</b>
	<b>8.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>102 032,74</b>
	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
	<b>8.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach:</b>	<b>0,00</b>	<b>102 032,74</b>
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
	- udział kapitału mniejszościowego	0,00	0,00
	- realizacja marży zawartej w zapasach	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	102 032,74
	- aktualizacja wartości finansowego majątku trwałego	0,00	0,00
	- udział kapitału mniejszościowego	0,00	102 032,74
	<b>8.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>8.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>12 540 704,60</b>	<b>-177 897,09</b>
<b>9.</b>	<b>Wynik netto:</b>	<b>6 407 196,43</b>	<b>-3 236 982,88</b>
	a) zysk netto	0,00	0,00
	b) strata netto	6 407 196,43	-3 236 982,88
	c) odpisy z zysku	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>30 882 551,08</b>	<b>6 895 664,18</b>

## SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 r.

I.p.	Treść	Stan na 30/06/2023	Stan na 30/06/2022
1	2	3	4
<b>A</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>I</b>	<b>Wynik finansowy netto (zysk/strata)</b>	<b>6 407 196,43</b>	<b>-3 236 982,88</b>
<b>II</b>	<b>Korekta o pozycje :</b>	<b>-10 010 163,07</b>	<b>30 649 384,77</b>
1.	Amortyzacja	0,00	0,00
2.	Wynik mniejszości	-54 437,06	-147 949,95
3.	Odsetki i dywidendy otrzymane i zapłacone	603 132,70	1 797 371,11
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	552 629,17	0,00
5.	Zmiana stanu rezerw	171 536,71	353 420,24
6.	Zmiana stanu zapasów	4 206 271,39	-27 179 832,04
7.	Zmiana stanu należności i roszczeń	916 589,88	445 230,41
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych (z wyjątkiem kredytów i pożyczek)	-2 673 763,14	1 062 759,48
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-12 843 111,71	54 406 169,79
10.	Inne korekty	-889 011,01	-87 784,27
<b>III</b>	<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>	<b>-3 602 966,64</b>	<b>27 412 401,89</b>
<b>B</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>I</b>	<b>Wpływy</b>	<b>748 028,98</b>	<b>41 831,23</b>
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	748 028,98	41 831,23
a	w jednostkach powiązanych	748 028,98	0,00
b	w pozostałych jednostkach	0,00	41 831,23
-	zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
-	dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
-	splata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	40 000,00
-	Odsetki	0,00	1 831,23
-	inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
<b>4.</b>	<b>Inne wpływy inwestycyjne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>II</b>	<b>Wydatki</b>	<b>5 640 000,00</b>	<b>0,00</b>
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	5 640 000,00	0,00
a	w jednostkach powiązanych	5 640 000,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
-	nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
<b>4.</b>	<b>Inne wydatki inwestycyjne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III</b>	<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-4 891 971,02</b>	<b>41 831,23</b>
<b>C</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>I</b>	<b>Wpływy</b>	<b>32 405 140,07</b>	<b>33 641 403,97</b>
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2.	Kredyty i pożyczki	32 405 140,07	24 912 868,97
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	8 678 535,00
4.	Inne wpływy finansowe	0,00	50 000,00
<b>II</b>	<b>Wydatki</b>	<b>24 388 989,13</b>	<b>26 075 010,64</b>
1.	Nabycie udziałów własnych	0,00	0,00
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
3.	Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00

4.	Splaty kredytów i pożyczek	16 133 603,60	24 691 787,13
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	4 618 149,00	0,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
8.	Odsetki	3 637 236,53	1 383 223,51
9.	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>8 016 150,94</b>	<b>7 566 393,33</b>
<b>D</b>	<b>Przepływy pieniężne razem</b>	<b>-478 786,72</b>	<b>35 020 626,45</b>
<b>E</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>-478 786,72</b>	<b>35 020 626,45</b>
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
<b>F</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>13 782 924,57</b>	<b>9 855 545,28</b>
<b>G</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu, w tym</b>	<b>13 304 137,85</b>	<b>44 876 171,73</b>
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	12 253 694,52	21 007 708,43

## II. SKRÓCONE PÓŁROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

### WYBRANE DANE FINANSOWE

	I półrocze 2023 tys. PLN	I półrocze 2022 tys. PLN	I półrocze 2023 tys. Euro	I półrocze 2022 tys. Euro
A. Aktywa trwałe	72 490,3	42 182,4	16 288,9	9 012,2
B. Aktywa obrotowe	399,3	15 479,9	89,7	3 307,2
A. Kapitał (fundusz) własny	30 364,8	12 274,9	6 823,1	2 622,5
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	42 524,8	45 387,4	9 555,5	9 696,9
I. Rezerwy na zobowiązania	598,4	187,1	134,5	40,0
II. Zobowiązania długoterminowe	22 981,6	44 613,8	5 164,0	9 531,6
III. Zobowiązania krótkoterminowe	18 944,8	586,5	4 257,0	125,3
A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi,	0,0	0,0	0,0	0,0
C. Zysk (strata) na sprzedaży (A - B)	-16,8	-10,7	-3,6	-2,3
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)	-16,8	-86,3	-3,6	-18,6
J. Zysk (strata) brutto (F + G - H)	7 915,6	340,2	1 715,9	73,3
M. Zysk (strata) netto (J-K - L)	7 915,6	340,2	1 715,9	73,3
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	4 538,5	-53,6	983,9	-11,5
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	1 188,9	-320,0	257,7	-68,9
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-5 734,6	8 433,7	-1 243,1	1 816,6
Przepływy pieniężne razem	-7,2	8 060,1	-1,6	1 736,1

## Jednostkowy RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 r.

Treść pozycji rachunku zysków i strat	Stan na 30/06/2023	Stan na 30/06/2022
1	3	4
<b>A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	0,00	0,00
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	0,00	0,00
III. Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>16 758,94</b>	<b>10 705,20</b>
I. Amortyzacja	0,00	0,00
II. Zużycie materiałów i energii	0,00	0,00
III. Usługi obce	10 720,70	10 496,20
IV. Podatki i opłaty, w tym:	6 038,24	209,00
- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	0,00	0,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	0,00	0,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	0,00	0,00
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>C. Zysk (strata) na sprzedaży (A - B)</b>	<b>-16 758,94</b>	<b>-10 705,20</b>
<b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	0,00	0,00
<b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>0,00</b>	<b>75 605,02</b>
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	0,00	75 605,02
<b>F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)</b>	<b>-16 758,94</b>	<b>-86 310,22</b>
<b>G. Przychody finansowe</b>	<b>10 197 220,57</b>	<b>2 441 852,68</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
b) od jednostek pozostałych, w tym:		
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II. Odsetki, w tym:	1 938 385,53	1 380 872,70
- od jednostek powiązanych	1 938 385,53	1 142 647,70
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
- dla jednostek powiązanych	0,00	
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	8 258 835,04	0,00
V. Inne	0,00	1 060 979,98
<b>H. Koszty finansowe</b>	<b>2 264 845,81</b>	<b>2 015 307,67</b>
I. Odsetki, w tym:	2 264 845,81	1 482 602,67
- dla jednostek powiązanych	615 882,40	283 264,09
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	0,00	532 705,00
<b>J. Zysk (strata) brutto (F + G - H)</b>	<b>7 915 615,82</b>	<b>340 234,79</b>
<b>K. Podatek dochodowy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>L. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku / zwiększenia straty</b>		
<b>M. Zysk (strata) netto (K - L - M)</b>	<b>7 915 615,82</b>	<b>340 234,79</b>



## Jednostkowy BILANS na dzień 30 czerwca 2023 r.

AKTYWA	Stan na 30/06/2023	Stan na 30/06/2022
1	3	3
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>72 490 324,32</b>	<b>42 182 379,76</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Środki trwałe	0,00	0,00
a. Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00
b. Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00	0,00
c. Urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00
d. Środki transportu	0,00	0,00
e. Inne środki trwałe	0,00	0,00
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
<b>III. Należności długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>71 599 469,10</b>	<b>41 754 490,30</b>
1. Nieruchomości	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	71 599 469,10	41 754 490,30
a. w jednostkach powiązanych	71 599 469,10	41 754 490,30
- udziały lub akcje	23 446 717,19	9 451 298,30
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	48 152 751,91	32 303 192,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b. w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
c. w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>890 855,22</b>	<b>427 889,46</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	890 855,22	427 889,46
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>399 275,61</b>	<b>15 479 889,23</b>
<b>I. Zapasy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	0,00	0,00
4. Towary	0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy	0,00	0,00
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>396 885,47</b>	<b>6 805 865,47</b>
1. Należności od jednostek powiązanych	396 885,47	6 805 865,47
a. z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	0,00	1 060 979,98
- do 12 miesięcy	0,00	1 060 979,98
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b. inne	396 885,47	5 744 885,49

2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	0,00	0,00
a. z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b. z tyt. podatków, dotacji, ceł, ubezpie. społ. i zdrowotnych oraz innych świadczeń	0,00	0,00
c. inne	0,00	0,00
d. dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	2 390,14	8 674 023,76
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	2 390,14	8 674 023,76
a. w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b. w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c. środki pieniężne i inne aktywa finansowe	2 390,14	8 674 023,76
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 390,14	8 674 023,76
- inne środki pieniężne	0,00	0,00
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM	72 889 599,93	57 662 268,99

PASYWA	Stan na 30/06/2023	Stan na 30/06/2022
1	3	3
A. Kapitał (fundusz) własny	30 364 796,58	12 274 884,84
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	7 375 000,00	7 375 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	15 074 180,76	4 559 650,05
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
- na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
VI. Zysk (strata) netto	7 915 615,82	340 234,79
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	0,00
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	42 524 803,35	45 387 384,15
I. Rezerwy na zobowiązania	598 442,00	187 086,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	598 442,00	187 086,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00

- krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>22 981 562,28</b>	<b>44 613 776,40</b>
1. Wobec jednostek powiązanych	14 321 391,83	8 246 849,27
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	8 660 170,45	36 366 927,13
a. kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	8 660 170,45	36 366 927,13
c. inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d. zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e. inne	0,00	0,00
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>18 944 799,07</b>	<b>586 521,75</b>
1. Wobec jednostek powiązanych	3 045,48	56 338,24
a. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	3 045,48	1 338,24
- do 12 miesięcy	3 045,48	1 338,24
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
c. inne	0,00	55 000,00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b. inne	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	18 941 753,59	530 183,51
a. kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	18 941 253,59	528 674,73
c. inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	500,00	1 458,78
- do 12 miesięcy	500,00	1 458,78
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e. zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f. zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g. z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	0,00	50,00
h. z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
i. inne	0,00	0,00
4. Fundusze specjalne	0,00	0,00
<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Ujemna wartość firmy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
- długookresowe	0,00	0,00
- krótkookresowe	0,00	0,00
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>72 889 599,93</b>	<b>57 662 268,99</b>

## Jednostkowe ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 r.

I.p.	Treść	Stan na 30/06/2023	Stan na 30/06/2022
I.	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>22 449 180,76</b>	<b>11 934 650,05</b>
	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
I.a	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów podstawowych</b>	<b>22 449 180,76</b>	<b>11 934 650,05</b>
1.	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>7 375 000,00</b>	<b>7 375 000,00</b>
	<b>1.1 Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- umorzenia udziałów (akcji)	0,00	
	- eliminacja udziałów	0,00	0,00
	- udział kapitału mniejszościowego	0,00	0,00
	<b>1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	<b>7 375 000,00</b>	<b>7 375 000,00</b>
2.	<b>Należne wpłaty na kapitał na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>2.1. Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	<b>2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
3.	<b>Udziały (akcje) własne na początek okresu:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	<b>3.1. Udziały (akcje) własne na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
4.	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>4 559 650,05</b>	<b>1 141 738,00</b>
	<b>4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego:</b>	<b>10 514 530,71</b>	<b>3 417 912,05</b>
	a) zwiększenie (z tytułu)	10 514 530,71	3 417 912,05
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
	- aktualizacji majątku	0,00	0,00
	- podziału zysku	10 514 530,71	3 417 912,05
	- wyłączenie udziałów własnych	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- aktualizacji wartości finansowego majątku trwałego	0,00	0,00
	- kapitał z połączenia z O2	0,00	0,00
	- pokrycia straty	0,00	0,00
	<b>4.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu</b>	<b>15 074 180,76</b>	<b>4 559 650,05</b>
5.	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>5.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- zbycia środków trwałych	0,00	0,00
	<b>5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
6.	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	b) zmniejszenie - połączenie emisja udziałów	0,00	0,00
	<b>6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
7.	<b>Różnice kursowe z przeliczenia</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
8.	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>3 417 912,05</b>
	<b>8.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>3 417 912,05</b>
	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
	<b>8.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach:</b>	<b>0,00</b>	<b>3 417 912,05</b>
	a) zwiększenie (z tytułu)	10 514 530,71	0,00
	- podziału zysku z lat ubiegłych	10 514 530,71	0,00

	- udział kapitału mniejszościowego	0,00	0,00
	- inne	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	10 514 530,71	3 417 912,05
	- podział zysku na kapitał zapasowy	10 514 530,71	3 417 912,05
	- wypłacona dywidenda	0,00	0,00
	<b>8.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>8.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
	<b>8.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	
	- udział kapitału mniejszościowego	0,00	0,00
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia - korekta z połączenia	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- aktualizacja wartości finansowego majątku trwałego	0,00	0,00
	- rozliczenie straty	0,00	0,00
	<b>8.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>8.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>9.</b>	<b>Wynik netto:</b>	<b>7 915 615,82</b>	<b>340 234,79</b>
	a) zysk netto	0,00	340 234,79
	b) strata netto	7 915 615,82	0,00
	c) odpisy z zysku	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>30 364 796,58</b>	<b>12 274 884,84</b>
<b>III.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>30 364 796,58</b>	<b>12 274 884,84</b>



## Jednostkowy RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 r.

I.p.	Treść	Stan na 30/06/2023	Stan na 30/06/2022
1	2	3	3
<b>A</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>I</b>	<b>Wynik finansowy netto (zysk/strata)</b>	<b>7 915 615,82</b>	<b>340 234,79</b>
<b>II</b>	<b>Korekta o pozycje :</b>	<b>-3 377 079,87</b>	<b>-393 799,23</b>
1.	Amortyzacja	0,00	0,00
2.	Zyski /Straty z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3.	Odsetki i dywidendy otrzymane i zapłacone	-70 425,19	-5 643 155,52
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-3 264 993,62	5 744 885,49
5.	Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00
6.	Zmiana stanu zapasów	0,00	0,00
7.	Zmiana stanu należności i roszczeń	0,00	-988 212,98
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych (z wyjątkiem kredytów i pożyczek)	-41 661,06	492 683,78
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	0,00	0,00
10.	Inne korekty	0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>	<b>4 538 535,95</b>	<b>-53 564,44</b>
<b>B</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>I</b>	<b>Wpływy</b>	<b>1 188 854,10</b>	<b>110 000,00</b>
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	1 188 854,10	110 000,00
a	w jednostkach wycenianych metodą praw własności	1 188 854,10	110 000,00
b	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
-	zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
-	dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
-	splata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
-	Odsetki	0,00	0,00
-	inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
<b>II</b>	<b>Wydatki</b>	<b>0,00</b>	<b>430 000,00</b>
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	430 000,00
a	w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	430 000,00
b	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
-	nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
4.	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>	<b>1 188 854,10</b>	<b>-320 000,00</b>
<b>C</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>I</b>	<b>Wpływy</b>	<b>360 000,00</b>	<b>9 528 535,00</b>
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2.	Kredyty i pożyczki	360 000,00	850 000,00
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	8 678 535,00
4.	Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
<b>II</b>	<b>Wydatki</b>	<b>6 094 621,85</b>	<b>1 094 822,85</b>
1.	Nabycie udziałów własnych	0,00	0,00
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
3.	Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00

4.	Splaty kredytów i pożyczek	0,00	0,00
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	4 618 149,00	0,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
8.	Odsetki	1 476 472,85	1 094 822,85
9.	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-5 734 621,85</b>	<b>8 433 712,15</b>
<b>D</b>	<b>Przepływy pieniężne razem</b>	<b>-7 231,80</b>	<b>8 060 147,71</b>
<b>E</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>-7 231,80</b>	<b>8 060 147,71</b>
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
<b>F</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>9 621,94</b>	<b>613 876,05</b>
<b>G</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu, w tym</b>	<b>2 390,14</b>	<b>8 674 023,76</b>
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

---

**INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU, W TYM INFORMACJE O ZMIANACH STOSOWANYCH ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI**

---

Raport półroczny został sporządzony zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej określonymi w ustawie o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi. Przyjęte przez jednostkę dominującą zasady rachunkowości dla grupy kapitałowej stosowane były w sposób ciągły i są zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w poprzednim roku obrotowym.

Raport finansowy został sporządzony przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki Grupy Kapitałowej w dającej się przewidzieć przyszłości.

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez  
Małgorzata Miellem  
Data: 2023.10.31 13:17:36 CET



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA**

**W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2023 ROKU**





**I. Wstęp do sprawozdania i zasady sporządzania półrocznego raportu finansowego**

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Budlex Finance Sp. z o.o. („Grupa Kapitałowa Budlex Finance”, „Grupa Kapitałowa”, „Grupa”) obejmuje okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku.

Raport półroczny został sporządzony zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej określonymi w ustawie o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi. Przyjęte przez jednostkę dominującą zasady rachunkowości dla Grupy Kapitałowej stosowane były w sposób ciągły i są zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w poprzednim roku obrotowym. Raport finansowy został sporządzony przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki Grupy Kapitałowej w dającej się przewidzieć przyszłości.

**II. Opis działalności Emitenta oraz podstawowe zagrożenia i ryzyka istotne dla oceny jego zdolności wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych.****1. Opis działalności, w tym okoliczności i zdarzenia mające wpływ na działalność Emitenta i jego sytuację finansową**

Budlex Finance sp. z o.o. („Budlex Finance”, „Emitent”, „jednostka dominująca”) została zarejestrowana 16 października 2017 roku i jest częścią Grupy Budlex – jednej z najstarszych grup deweloperskich w Polsce, założonej ponad 34 lata temu. Budlex Finance, jako spółka holdingowa, świadczy na rzecz powołanych przez siebie spółek celowych m.in. usługi holdingowe, finansowe oraz procesy pozyskiwania nieruchomości i ich zakupu.

Grupa Budlex Finance, podobnie jak cała Grupa Budlex, koncentruje się na budowie projektów mieszkaniowych w takich miastach jak: Toruń, Bydgoszcz, Warszawa i Olsztyn. Do 30.06.2023 Grupa Kapitałowa Emitenta zrealizowała budowę 5 projektów mieszkaniowych w Bydgoszczy, w Toruniu i w Olsztynie. W ramach tych projektów powstało prawie 900 lokali, z których 95% zostało sprzedanych.

Właścicielem 100% udziałów w spółce Emitenta jest Budlex sp. z o.o., który jednocześnie pełni funkcję inwestora zastępczego dla projektów Emitenta. Dzięki temu cały proces deweloperski, począwszy od nabycia gruntu, przez nadzór nad budową, po zarządzanie sprzedażą, jest prowadzony przez Budlex sp. z o.o.

Obecnie Grupa Emitenta jest w trakcie realizacji 4 projektów mieszkaniowych, w ramach których powstaje 451 mieszkań: Osiedla Enklawa 2B (95 mieszkań) oraz Gajowa (147 mieszkań) w Bydgoszczy, Osiedla Marynin (161 mieszkań) w Warszawie, a także projektu Vinea (48 mieszkań) w Toruniu.

W ciągu 6 miesięcy 2023 r. w ramach projektów realizowanych pod Budlex Finance podpisano 106 umów deweloperskich i rezerwacyjnych, co stanowi 75% sprzedaży w odniesieniu do całego 2022 r.

Łączne przychody ze sprzedaży Grupy wyniosły w okresie pierwszych 6 miesięcy 2023 r. 47 316 tys. zł, a przychody ze sprzedaży projektów i usług – w tym głównie wartość aktów notarialnych przenoszących na klientów własność do lokali mieszkalnych i miejsc postojowych – 41 368 tys. zł. Na klientów przeniesiono prawo własności do 103 lokali w ramach inwestycji Libero (et. 3A i 3B) oraz Enklawa (etap 1).

W analogicznym okresie 2022 r. sprzedaż notarialna wyniosła tylko 170 tys. zł. Różnica wynika z faktu, że w pierwszym półroczu 2022 r. – z uwagi na harmonogram oddawania inwestycji w Grupie Emitenta – nie podpisywano aktów notarialnych, zaś sprzedaż z zakończonych etapów w ramach projektów Libero (et. 3) i Enklawa (et. 1) skumulowała się w drugim półroczu 2022 r.

Wynik ze sprzedaży Grupy Emitenta za pierwsze półrocze 2023 r. wyniósł 9 589 tys. zł, dając rentowność ze sprzedaży na poziomie 23%, zaś pierwsze półrocze Grupa zakończyła z wynikiem netto 6 407 tys. zł i rentownością netto w wysokości 15%. W analogicznym okresie wynik ze sprzedaży wyniósł -881 tys. zł, zaś wynik netto -3 533 tys. zł.

Do tej pory, od 2017 r., Budlex Finance przeprowadziła 6 emisji obligacji, pozyskując w ten sposób 64 mln zł, z czego 36 mln zł zostało już wykupione, a kolejne 10 mln zostanie wykupionych do końca października 2023 r.



## 2. Dane korporacyjne i struktura Grupy Kapitałowej Emitenta

Jednostka dominująca: Budlex Finance sp. z o.o.  
 Siedziba: Toruń, ul. Lubicka 54  
 Zarząd: Michał Koślacz – Prezes Zarządu,  
 Małgorzata Mellem – Wiceprezes Zarządu,  
 Krystyna Brzezińska – Członek Zarządu,  
 Nr KRS i Sąd Rejestrowy: 0000699635, Sąd Rejonowy w Toruniu, VII Wydział Gospodarczy KRS

Skład Zarządu Spółki w okresie 01.01-30.06.2023 r. pozostawał niezmienny.  
 Spółka nie zatrudniała pracowników w okresie 01.01-30.06.2023 r.

Na dzień 30 czerwca 2023 roku kapitał zakładowy Budlex Finance Sp. z o.o. wynosił 7.375.000 złotych i był podzielony na 7.375 udziałów o wartości 1.000 złotych każdy.

(dane w PLN)	Liczba udziałów	Liczba głosów	Wartość nominalna udziału	Udział w kapitale podstawowym	Wartość kapitału
Budlex sp. z o.o.	7 375	7 375	1.000	100,00%	7 375 000,00

Na dzień 30 czerwca 2023 roku w skład Grupy wchodziło 11 spółek. Spółki celowe powoływane są dla realizacji konkretnych projektów deweloperskich. Nie zatrudniają żadnych osób i realizują inwestycje w oparciu o następujące umowy:

- umowę o zastępstwo inwestycyjne z Budlex Sp. z o.o.  
 W ramach tej umowy Budlex Sp. z o.o. prowadzi proces przygotowania inwestycji – koordynuje proces projektowania, pozyskiwania zezwoleń i decyzji administracyjnych, prowadzi proces promocji, marketingu i sprzedaży lokali, koordynuje i kontroluje wykonawstwo budowlane.
- umowę o prace budowlane – z podmiotami zajmującymi się generalnym wykonawstwem.  
 W ramach umowy kompleksowo prowadzony jest proces budowlany (prace przygotowawcze terenu, w tym rozbiórki, wzniesienie obiektu i zagospodarowanie przyległych placów i parkingów);
- umowę kredytową – z bankiem finansującym realizację projektu deweloperskiego.

Skład Grupy Kapitałowej Budlex Finance Sp. z o.o. na dzień 30 czerwca 2023:

Nazwa Spółki	Podstawowa działalność	Siedziba	Nr KRS	% udział Emitenta w kapitale zakładowym
Budlex Batorego sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	518467	100%
Budlex Batorego sp. z o.o. s.k.	Usługi deweloperskie	Toruń	528382	100%
Budlex Winnica L1 sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	633042	100%
Budlex Pestalozziego 6 sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	631425	100%
Krasickiego Park Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Warszawa	511095	100%
Budlex Zaświat Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	790852	65%
Budlex Enklawa Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	836446	65%
Budlex Enklawa II Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	878650	65%
Budlex Vinea Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	953595	100%
Budlex Gajowa Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	974599	100%
Residential Capitol Project Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Warszawa	519945	100%



### 3. Czynniki ryzyka

Poniżej zidentyfikowano podstawowe ryzyka związane z działalnością Grupy Kapitałowej Emitenta, specyfiką rynku, na którym działa oraz środowiskiem makroekonomicznym, mogące mieć wpływ sytuację finansową Emitenta, a tym samym zdolność wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych.

#### Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy

Pod koniec lutego 2022 r. nastąpiła inwazja wojsk rosyjskich na terenie Ukrainy. W wyniku konfliktu państwa europejskie, USA, Australia oraz poszczególne kraje azjatyckie (m.in. Japonia, Korea Południowa, Singapur) nałożyły sankcje finansowe i handlowe na Rosję oraz częściowo na Białoruś, w wyniku czego wymiana handlowa z tymi krajami oraz Ukrainą, która jest w stanie wojny, może ulec załamaniu, mogą nastąpić krótkoterminowe braki tych produktów i/lub gwałtowny wzrost cen dóbr będących przedmiotem handlu. Głównymi produktami importowanymi z w.w. krajów są: drewno, produkty chemiczne (Białoruś), półprodukty z żelaza i stali, produkty roślinne (Ukraina), surowce energetyczne, stal, metale przemysłowe (Rosja). Duża część tych produktów jest wykorzystywana w branży budownictwa, w tym mieszkaniowego, co może mieć wpływ na wzrost kosztów wykonawstwa inwestycji Emitenta. Wojna podniosła też ryzyko polityczne w regionie Europy Wschodniej i Środkowo-Wschodniej, tym samym osłabiła złotego, podnosząc inflację i zwiększając presję na podwyżki stóp procentowych. Z drugiej strony, konflikt na wschodzie spowodował napływ imigracji do Polski, co długoterminowo podnosi potencjał siły roboczej i PKB oraz obniża presję płacową oraz inflacyjną.

Do tej pory kierownictwo jednostki nie odnotowało zauważalnego wpływu na sprzedaż lub łańcuch dostaw Grupy Emitenta, jednak nie można przewidzieć przyszłych skutków. Kierownictwo będzie nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla działalności Emitenta. Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie. Podobna sytuacja z konfliktem zbrojnym nie występowała w przeszłości, albo skala oddziaływania innych konfliktów zbrojnych nie miała istotnego wpływu na działalność Emitenta i jego Grupy.

#### Ryzyko związane z sytuacją ekonomiczną w kraju

Sytuacja finansowa branży deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Grupy Emitenta oraz Grupy Budlex, jest ściśle związana z wieloma czynnikami ekonomicznymi, takimi jak zmiany PKB, wysokość stóp procentowych, bezrobocie, inflacja. Wszystkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą doprowadzić do spadku popytu na nowe domy i mieszkania, a także wzrostu kosztów obsługi zadłużenia, co w efekcie mogłoby mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Spółki oraz Grupy.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### Ryzyko zmian dostępności finansowania zewnętrznego

Ponieważ branża nieruchomości jest bardzo kapitałochłonna, rola sektora finansowego oraz jego zdolności i gotowości kredytowania są kluczowe dla podmiotów z Grupy Emitenta jako spółek opierających się na finansowaniu zewnętrznym. Ponadto dostępność finansowania zewnętrznego jest kluczowym czynnikiem stymulacji popytu na mieszkania, jako że większość klientów finansuje zakup mieszkania za pomocą kredytów hipotecznych. Ewentualna niestabilność rynków finansowych może spowodować chwiejność i niepewność światowych rynków kapitałowych i nieruchomości. Niski poziom płynności na rynku nieruchomości oraz znaczny spadek liczby transakcji mogą doprowadzić do trudności w ustaleniu odpowiedniego poziomu cen. Spółka ogranicza możliwy negatywny wpływ ryzyka oferując klientom świadczone przez nią usługi pośrednictwa w uzyskaniu najkorzystniejszego kredytu hipotecznego.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### Ryzyko cen nieruchomości mieszkaniowych oraz cen gruntów

Wyniki finansowe oraz poziom marż realizowanych przez Grupę Emitenta zależą w dużym stopniu od cen nieruchomości mieszkaniowych w Polsce, w szczególności w Toruniu, Bydgoszczy, Olsztynie i Warszawie. Ponadto spółki Grupy Emitenta są w procesie systematycznego powiększania banku ziemi pod kolejne projekty. W przypadku znaczącego spadku cen lub wzrostu kosztów gruntów spółki z Grupy Emitenta mogą zanotować spadek marży na działalności deweloperskiej, a tym samym obniżenie wyniku finansowego. Podmioty z Grupy Emitenta nabyły już grunty niezbędne do wybudowania wszystkich planowanych w najbliższym czasie projektów lub zabezpieczyły zakup podpisując stosowne



umowy. Ponadto biznesplan inwestycji podejmowanych przez Grupę poddawane są ścisłemu procesowi kontrolingowemu, obejmującemu m.in. określenie progów ryzyka dla podejmowanych inwestycji. Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### Ryzyko związane z trudnościami w uzupelnianiu banku ziemi

Kluczowym czynnikiem decydującym o powodzeniu pojedynczego projektu deweloperskiego jest dobra lokalizacja inwestycji. Do podstawowych przeszkód w pozyskiwaniu atrakcyjnych gruntów pod budowę zaliczyć należy: konkurencję na rynku nieruchomości, czasochłonność uzyskiwania pozwoleń na budowę, brak dostępności do podstawowej infrastruktury, nieuchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz przewlekłe procedury administracyjne. Pomimo przeprowadzania wszechstronnych analiz przed zakupem każdego gruntu nie da się wykluczyć, iż Grupa nie napotka nieoczekiwanych przeszkód powodujących zwiększenie kosztów przygotowania gruntów pod budowę. Grupa Emitenta stara się ograniczać to ryzyko prowadząc planowanie strategiczne w zakresie pozyskiwania gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### Ryzyko związane z wejściem na nowe rynki

W celu rozproszenia ryzyka koncentracji działalności Emitent rozważa rozpoczęcie swoich pierwszych projektów deweloperskich nowych lokalizacjach, np. w Trójmieście. Wejście na nowy rynek może wiązać się z ryzykiem przeszacowaniem poziomu popytu czy błędnie obranej strategii cenowej mieszkań, co może przełożyć się na niepowodzenie projektu i finalnie może mieć istotny negatywny wpływ na poziom generowanych przychodów i zysków oraz dalszy rozwój Grupy.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie. Ryzyko nie zrealizowało się w sposób istotny w przeszłości.

#### Ryzyko związane z ograniczoną liczbą Generalnych Wykonawców i ich sytuacją finansową

Realizacja projektów deweloperskich przez Grupę Emitenta odbywa przy udziale generalnego wykonawstwa. Terminowość wykonawstwa, jak i kondycja finansowa generalnych wykonawców mają bezpośredni wpływ na wyniki finansowe osiągane przez Grupę Emitenta. Powyższe ryzyko ograniczane jest poprzez wzmoczoną okresową kontrolę prowadzonych projektów pod kątem terminowości i jakości wykonawstwa, co pozwala na podjęcie szybkiego reagowania w sytuacjach kryzysowych. Wieloletnia i pozytywnie oceniana przez Grupę Emitenta oraz przez Grupę Budlex współpraca z generalnymi wykonawcami wpływa na rozszerzanie współpracy na kolejnych projektach deweloperskich.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### Ryzyko wzrostu cen materiałów budowlanych oraz kosztów pracy

Wzrost cen materiałów oraz kosztów pracy podczas realizacji projektu prawie zawsze negatywnie wpływa na rentowność projektu. Wobec rosnącej liczby rozpoczynanych budów, nie tylko w sektorze mieszkaniowym, w ostatnich kwartałach obserwowany jest wyraźny wzrost zapotrzebowania na materiały oraz siłę roboczą. W efekcie spółki budowlane muszą zmierzyć się z rosnącymi kosztami wykonawstwa, a chcąc zachować rentowność na odpowiednim poziomie, proponują spółkom deweloperskim wyższe ceny za swoje usługi. Otoczenie rosnących kosztów wykonawstwa oraz dość stabilnych cen mieszkań może doprowadzić do spadku rentowności podmiotów z Grupy Emitenta oraz Grupy Budlex.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### Ryzyko utraty płynności finansowej

Spółki z Grupy Emitenta realizują projekty inwestycyjne o charakterze długoterminowym (powyżej roku), które cechuje długi cykl rotacji gotówki i długi okres zwrotu. W początkowym okresie realizacji projektów spółki mogą nie generować istotnych wpływów gotówkowych z tytułu sprzedaży mieszkań w przypadku nieterminowego spływu należności od klientów lub – w skrajnym przypadku – braku wpływów pieniężnych w wymaganej wysokości. Ewentualne problemy

z płynnością mogą negatywnie wpłynąć na możliwość wywiązania się przez Emitenta oraz z zobowiązań, a co za tym idzie spowodować konieczność zapłaty kar lub odszkodowań oraz ograniczyć działalność operacyjną podmiotów z Grupy.

Na podmiotach z Grupy Emitenta ciąży ponadto obowiązek stosowania w relacjach z klientami rachunków powierniczych, co powoduje konieczność uzupełnienia brakującego finansowania (przekazywanego przez bank deweloperowi dopiero po zakończeniu określonego etapu inwestycji) ze środków własnych lub poprzez finansowanie dłużne. Realizacja inwestycji odbywa się m.in. dzięki zapewnionemu finansowaniu bankowemu, dzięki czemu ewentualne nieterminowe wpłaty klientów nie wpływają na płynność w trakcie realizacji projektów.

Emitent stara się ograniczać powyższe ryzyko, systematycznie monitorując realizowane projekty zarówno pod kątem płynności finansowej, jak również zawierając umowy na dostawy materiałów i usług z odroczonymi terminami płatności. Kontrakty zawierane są z generalnymi wykonawcami w cenach ryczałtowych, przez co ograniczone jest ryzyko fluktuacji cen materiałów budowlanych i kosztów pracy po podpisaniu kontraktu. Spółka zabezpiecza się przed negatywnym wpływem ryzyka realnie oceniając okres, w którym wymagany poziom przedsprzedaży zostanie osiągnięty. Ocena ta opiera się na ponad trzydziestoletnim doświadczeniu w realizacji projektów deweloperskich oraz doświadczeniu wysoko wykwalifikowanej kadry zatrudnianej przez Spółkę.

Ponadto zarówno Emitent, jak i spółka nadrzędna w stosunku do Emitenta - Budlex sp. z o.o. zarządzają ryzykiem utraty płynności finansowej poprzez bieżące monitorowanie spływu należności oraz dokonywanie projekcji przepływów finansowych dla każdego z realizowanych projektów osobno, jak i w skali całego przedsiębiorstwa.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.



Toruń, 31.10.2023 r.

**Oświadczenie Zarządu**

Działając w imieniu spółki Budlex Finance Sp. z o.o. (dalej „Emitent”) oświadczamy, iż według naszej najlepszej wiedzy półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta oraz półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy Emitenta oraz Grupy Kapitałowej Emitenta, a także zawierają prawdziwy obraz rozwoju, osiągnięć i sytuacji Emitenta oraz Grupy Kapitałowej Emitenta.

W imieniu Zarządu

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Małgorzata Mellem  
Data: 2023.10.31 13:15:45 CET

Małgorzata Mellem

Wiceprezes Zarządu



## 7.6. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Budlex za rok obrotowy 2022 wraz opinią biegłego rewidenta i sprawozdaniem z działalności

BUDLEX SP. Z O.O.  
02-797 Warszawa ul. Klimczaka 1  
NIP: 5252662482

Nagłówek



**PODPISZANY**  
**FILIP FRIEDMANN**  
2023.04.24 15:05:25 (GMT+2)  
Dokument podpisany elektronicznie  
certyfikatem kwalifikowanym

Sprawozdanie finansowe

2023\_03\_30\_13\_52\_37\_skonsolidowanajednostkainnawzlotych\_1\_v1\_2.xml

wersja 1-2

Data początkowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie

2022-01-01

Data końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie

2022-12-31

Data sporządzenia sprawozdania finansowego

2023-04-24

KodSprawozdania

SprFinSkonsolidowanajednostkainnawzlotych

WariantSprawozdania

1

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez  
Grażyna Morawicka  
Data: 2023.04.24 15:04:21  
CEST

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez  
Krzysztof Brzezinska  
Data: 2023.04.24 15:30:25  
CEST

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez  
LUKASZ GONCZAKOWSKI  
Data: 2023.04.24 15:40:19 CEST

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez  
Michał Kosłowski  
Data: 2023.04.24 16:25:43 CEST

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez  
Małgorzata Melchani  
Data: 2023.04.24 17:48:14  
CEST

BUDLEX SP. Z O.O.  
02-797 Warszawa ul. Klimczaka 1  
NIP: 5252662482

Wprowadzenie

#### Dane jednostki:

##### 1. Informacje podstawowe o jednostce dominującej

###### 1A. Nazwa (firma), siedziba

NazwaFirmy

BUDLEX SP. Z O.O.

Siedziba

Województwo

mazowieckie

Powiat

Warszawa

Gmina

Warszawa

Miejscowość

Warszawa

###### 1B. Podstawowy przedmiot działalności jednostki dominującej

4110Z , 6820Z , 6920Z

###### 1C. Identyfikator podatkowy NIP

5252662482

###### 1D. Numer KRS

0000622919

##### 2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

###### 2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Budlex sp. z o.o. ul. F.Klimczaka nr1 , 02-797  
Warszawa  
Budlex Batorskiego sp. z o.o. ul.Lubicka 54, 87-100  
Toruń  
Budlex Batorskiego sp. z o.o. s.k. ul.Lubicka 54, 87-100  
Toruń  
Budlex City Project sp. z o.o. ul.Lubicka 54, 87-100  
Toruń  
Budlex Construction sp. z o.o. ul.Lubicka 54, 87-100  
Toruń  
Budlex Gliński B2 sp. z o.o. ul.Lubicka 54, 87-100 Toruń  
Budlex Gliński B3 sp. z o.o. ul.Lubicka 54, 87-100 Toruń  
Budlex Gliński B3 sp. z o.o. s.k. ul.Lubicka 54, 87-100  
Toruń  
Budlex Jar sp. z o.o. ul.Lubicka 54, 87-100 Toruń  
Budlex Naruszewicza sp. z o.o. ul.Lubicka 54, 87-100  
Toruń  
Budlex Jar III sp. z o.o. ul.Lubicka 54, 87-100 Toruń  
Budlex Pestalozziego 4 sp. z o.o. ul.Lubicka 54, 87-100  
Toruń  
Budlex Pestalozziego 4 sp. z o.o. s.k. ul.Lubicka 54, 87-  
100 Toruń  
Budlex Pestalozziego 5 sp. z o.o. ul.Lubicka 54, 87-100  
Toruń  
Budlex Pestalozziego 5 sp. z o.o. s.k. ul. Lubicka 54, 87-  
100 Toruń  
Budlex Pestalozziego 6 sp. z o.o. ul.Lubicka 54, 87-100  
Toruń  
Budlex Sadowa sp. z o.o. ul.Lubicka 54, 87-100 Toruń  
Budlex Sadowa sp. z o.o.s.k. ul.Lubicka 54, 87-100

###### 2B. Przedmiot działalności

realizacja projektów budowlanych związanych ze  
wznoszeniem budynków, działalność rachunkowo -  
księgowa, działalność związana z obsługą rynku  
nieruchomości

###### 2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, współnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym

100

###### 2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym

0.00

BUDLEX SP. Z O.O.  
02-797 Warszawa ul. Klimczaka 1  
NIP: 5252662482

Wprowadzenie

<p>2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją</p>	<p>Spółka dominująca bezpośrednio lub pośrednio posiada 100% udziałów w każdej ze spółek wchodzących w skład Grupy, oprócz:</p> <p>Budlex Jar sp. z o.o. - 96%</p> <p>Budlex Jar III sp. z o.o. - 96%</p> <p>Apartamenty Belveder sp. z o.o. - 70%</p> <p>Budlex Chodkiewicza sp. z o.o. - 70%</p> <p>Budlex Zaświat sp. z o.o. - 65%</p> <p>Budlex Enklawa sp. z o.o. - 63,05%</p> <p>Budlex Enklawa II sp. z o.o. - 65%</p> <p>Budlex Naruszewicza sp. z o.o. - 94,4%</p> <p>Budlex Urzędzie II sp. z o.o. - 94%</p> <p>Budlex Królowej Jadwigi sp. z o.o. - 94%</p>
<p>7. Wskazanie okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym</p> <p>DataOd</p> <p>DataDo</p> <p>7A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej</p> <p>7B. Lata obrotowe lub okresy objęte sprawozdaniem finansowym jednostki powiązanej</p> <p>DataOd</p> <p>DataDo</p>	<p>2022-01-01</p> <p>2022-12-31</p> <p>wg wykazu jak powyżej</p> <p>2022-01-01</p> <p>2022-12-31</p>
<p>8. Wskazanie, że sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zawierają dane łączne, jeżeli w skład jednostek powiązanych wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe: true - sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne; false - sprawozdanie nie zawiera danych łącznych</p>	<p>false</p>
<p>9. Założenie kontynuacji działalności</p> <p>9A. Wskazanie, czy sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości</p> <p>9B. Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez te jednostki działalności: true - Brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności; false - Wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności</p>	<p>true</p> <p>true</p>
<p>11. Zasady (polityka) rachunkowości obowiązujące przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego</p>	
<p>11A. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości obowiązujących przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym:</p>	<p>Dane jednostek zależnych konsoliduje się metodą konsolidacji pełnej. Okresem porównawczym jest okres od dnia 1 stycznia 2021 do 31 grudnia 2021. Czas trwania Spółki dominującej oraz Spółek zależnych jest nieoznaczony. Spółki zależne to spółki projektowe powołane do realizacji projektów developerskich. Według umowy Spółki dominującej podstawowym przedmiotem działalności w roku obrotowym 2022 jest m.in.: -realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, -działalność rachunkowo-księgowa; doradztwo podatkowe, - działalność związana z obsługą rynku nieruchomości.</p>

BUDLEX SP. Z O.O.  
02-797 Warszawa ul. Klimczaka 1  
NIP: 5252662482

Wprowadzenie

11B. zasady grupowania operacji gospodarczych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej sporządza się, stosując dla wszystkich objętych nim jednostek zależnych jednakowe metody wyceny aktywów i pasywów oraz jednakowe zasady sporządzania sprawozdań finansowych, zgodnie z zasadami rachunkowości przyjętymi przez Jednostkę Dominującą.

11C. metody wyceny aktywów i pasywów

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia, koszcie wytworzenia lub wartości przeszacowanej, pomniejszonych o umorzenie oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W przypadku prawa wieczystego użytkowania gruntu przez cenę nabycia rozumie się cenę nabycia prawa od osoby trzeciej. Grunty wyceniane są w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Środki trwałe, z wyjątkiem gruntów, są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, lub przez krótszy z dwóch okresów: ekonomicznej użyteczności lub prawa do używania. Rozpoczęcie amortyzacji następuje od następnego miesiąca po miesiącu przyjęcia środka trwałego do używania. Środki trwałe o niskiej jednostkowej wartości początkowej, to znaczy poniżej 10 tysięcy złotych odnoszone są jednorazowo w koszty. Grupa dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy. Kapitał zakładowy jest ujmowany w wysokości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym. Kredyty bankowe i pożyczki w momencie początkowego ujęcia są ujmowane według kosztu, stanowiącego wartość otrzymanych środków pieniężnych i obejmującego koszty uzyskania. Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Instrumenty finansowe w momencie wprowadzenia do ksiąg rachunkowych są wyceniane według ceny nabycia. Po początkowym ujęciu są one zaliczone do jednej z czterech kategorii i wyceniane zgodnie z rozporządzeniem MF z 22.12.2001. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych. Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją przesłanki wskazujące na trwałą utratę wartości składnika aktywów. Strata wynikająca z utraty wartości jest ujmowana w rachunku zysków i strat za bieżący okres. Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić. Inwestycje długoterminowe wyceniane są wg ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Materiały i towary wycenia się według ceny zakupu. Materiały i towary wytworzone we własnym zakresie wycenia się według kosztów wytworzenia, nie



BUDLEX SP. Z O.O.  
02-797 Warszawa ul. Klimczaka 1  
NIP: 5252662482

Wprowadzenie

11D. dokonywania amortyzacji

Amortyzacja środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych o wartości przekraczającej jednostkowo 10.000 zł jest dokonywana metodą liniową, według stawek określonych jako maksymalne dla celów podatkowych w równych ratach miesięcznych przy zastosowaniu dopuszczalnych przepisami podatkowymi podwyższających stawki amortyzacyjne (z uwzględnieniem odpowiednich przepisów podatkowych).  
Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne o wartości jednostkowej, nie przekraczającej 10.000 zł, amortyzuje się w sposób uproszczony, dokonując jednorazowego odpisu ich pełnej wartości w momencie przekazania ich do używania.

11E. ustalenia wyniku finansowego

Przychody ze sprzedaży mieszkań oraz lokali rozpoznawane są w momencie podpisania przez Spółkę umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego. Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia (przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej), jeżeli ich otrzymanie nie jest wątpliwe. Grupa prowadzi ewidencję i rozliczanie kosztów według rodzajów - na kontach zespołu 4 i równocześnie według funkcji - na kontach zespołu 5 oraz sporządza rachunek zysków i strat w wersji porównawczej.

11F. zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych

Sprawozdanie finansowe sporządzane jest według załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone jest według informacji wykazanych w Rozporządzeniu Ministra Finansów w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych.

12. Dokonane ze skutkiem od pierwszego dnia roku obrotowego zmiany zasad (polityki) rachunkowości, w szczególności zasad grupowania operacji gospodarczych, metod wyceny aktywów i pasywów, dokonywania odpisów amortyzacyjnych, ustalenia wyniku finansowego i sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z podaniem ich przyczyn

W roku 2022 rozpoczęto aktywację na zapas kosztów obligacji wyemitowanych przez Spółkę Budlex Finance. Środki pieniężne z emisji obligacji zostały przekazane do spółek projektowych na realizację projektów deweloperskich. Poza tym roku 2022 zastosowano identyczne zasady polityki rachunkowości jak w roku poprzednim

13. Przedstawienie stosowanych kryteriów wyłączeń jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nie dokonywano wyłączeń z konsolidacji



BUDLEX SP. Z O.O.  
02-797 Warszawa ul. Klimczaka 1  
NIP: 5252662482

Bilans

	kwartał na dzień kończący bieżący rok obrachunkowy	kwartał na dzień kończący poprzedni rok obrachunkowy
<b>Aktywa razem</b>	<b>333 230 990,02</b>	<b>296 002 008,19</b>
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>20 154 980,78</b>	<b>14 908 622,55</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>770 301,06</b>	<b>32 662,06</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	755 050,56	32 662,06
4. Załączki na wartości niematerialne i prawne	15 250,50	0,00
<b>II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>	<b>472 646,92</b>	<b>945 293,84</b>
1. Wartość firmy - jednostki zależne	472 646,92	945 293,84
2. Wartość firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
<b>III. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>9 249 544,87</b>	<b>4 861 223,29</b>
1. Środki trwałe	2 845 454,36	4 077 570,60
A. Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	755 050,56
B. Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 250 053,56	1 410 147,78
C. Urządzenia techniczne i maszyny	23 275,00	9 597,93
D. Środki transportu	1 441 052,24	1 877 411,20
E. Inne środki trwałe	131 073,56	25 363,13
2. Środki trwałe w budowie	6 244 598,53	783 652,69
3. Załączki na środki trwałe w budowie	159 491,98	0,00
<b>IV. Należności długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
<b>V. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>4 519 350,98</b>	<b>5 614 961,72</b>
1. Nieruchomości	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	4 519 350,98	5 614 961,72
A. w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	0,00	3 237 366,70
1. - udziały lub akcje	0,00	0,00
2. - inne papiery wartościowe	0,00	0,00
3. - udzielone pożyczki	0,00	3 237 366,70
4. - inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
B. w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
1. - udziały lub akcje	0,00	0,00
2. - inne papiery wartościowe	0,00	0,00
3. - udzielone pożyczki	0,00	0,00
4. - inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
C. w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
1. - udziały lub akcje	0,00	0,00
2. - inne papiery wartościowe	0,00	0,00
3. - udzielone pożyczki	0,00	0,00
4. - inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
D. w pozostałych jednostkach	4 519 350,98	2 377 595,02

BUDLEX SP. Z O.O.  
02-797 Warszawa ul. Klimczaka 1  
NIP: 5252662482

Bilans

1. - udziały lub akcje	5 000,00	5 000,00
2. - inne papiery wartościowe	0,00	0,00
3. - udzielone pożyczki	4 514 350,98	2 372 595,02
4. - inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4. inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
<b>VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>5 143 136,95</b>	<b>3 454 481,64</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 143 136,95	3 454 481,64
2. inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>313 076 009,24</b>	<b>281 093 385,64</b>
<b>I. Zapasy</b>	<b>262 880 535,80</b>	<b>215 660 303,92</b>
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	174 057 398,42	141 958 902,79
3. Produkty gotowe	46 838 593,18	37 792 832,84
4. Towary	36 083 297,72	32 367 138,43
5. Zaliczki na dostawy i usługi	5 901 246,48	3 541 429,86
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>6 948 557,55</b>	<b>5 067 995,59</b>
1. Należności od jednostek powiązanych	246,00	984,00
A. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	246,00	984,00
1. - do 12 miesięcy	246,00	984,00
2. - powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B. inne	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
A. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
1. - do 12 miesięcy	0,00	0,00
2. - powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B. inne	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	6 948 311,55	5 067 011,59
A. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	963 634,45	995 957,92
1. - do 12 miesięcy	963 634,45	981 457,92
2. - powyżej 12 miesięcy	0,00	14 500,00
B. z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	5 559 203,63	3 907 912,55
C. inne	425 473,47	163 141,12
D. dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>42 826 081,95</b>	<b>59 812 175,49</b>
1. krótkoterminowe aktywa finansowe	42 826 081,95	59 812 175,49
A. w jednostkach zależnych i współzależnych	1 502 575,98	2 349 085,62
1. - udziały lub akcje	0,00	0,00
2. - inne papiery wartościowe	0,00	0,00
3. - udzielone pożyczki	1 502 575,98	2 349 085,62
4. - inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
B. w jednostkach stowarzyszonych	0,00	0,00
1. - udziały lub akcje	0,00	0,00
2. - inne papiery wartościowe	0,00	0,00
3. - udzielone pożyczki	0,00	0,00
4. - inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
C. w pozostałych jednostkach	5 212 087,02	5 066 783,42
1. - udziały lub akcje	0,00	0,00
2. - inne papiery wartościowe	0,00	0,00

BUDLEX SP. Z O.O.  
02-797 Warszawa ul. Klimczaka 1  
NIP: 5252662482

Bilans

3. - udzielone pożyczki	5 212 087,02	5 066 783,42
4. - inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
D. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	36 111 418,95	52 396 306,45
1. - środki pieniężne w kasie i na rachunkach	12 135 603,51	15 978 596,46
2. - inne środki pieniężne	22 772 464,65	36 417 709,99
3. - inne aktywa pieniężne	1 203 350,79	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	420 833,94	552 910,64
C. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,00
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
<b>Pasywa razem</b>	<b>333 230 990,02</b>	<b>296 002 008,19</b>
A. Kapitał (fundusz) własny	70 484 049,92	43 502 553,66
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	4 253 650,00	4 253 650,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	45 549 342,53	26 438 616,57
1. - nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
1. - z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	666 641,77	566 641,77
1. - tworzone zgodnie z umową (statutem spółki)	0,00	0,00
V. Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00
VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-8 646 357,99	-9 992 588,48
VII. Zysk (strata) netto	28 660 773,61	22 136 233,80
VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B. Kapitały mniejszości	3 050 495,67	4 522 873,98
C. Ujemna wartość jednostek podporządkowanych	0,00	0,00
I. Ujemna wartość - jednostki zależne	0,00	0,00
II. Ujemna wartość - jednostki współzależne	0,00	0,00
D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	259 696 444,43	247 976 580,55
I. Rezerwy na zobowiązania	4 589 143,78	5 286 752,20
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 659 815,11	1 319 182,31
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	112 899,88	115 298,23
1. - długoterminowa	112 899,88	115 298,23
2. - krótkoterminowa	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	2 816 428,79	3 852 271,66
1. - długoterminowe	1 403 344,96	2 546 137,91
2. - krótkoterminowe	1 413 083,83	1 306 133,75
II. Zobowiązania długoterminowe	83 398 962,60	86 421 284,22
1. Wobec jednostek powiązanych	6 813 162,78	8 113 146,96
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	76 585 799,82	78 308 137,26
A. kredyty i pożyczki	48 712 232,16	49 424 574,00
B. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	26 697 923,37	27 405 902,13
C. inne zobowiązania finansowe	1 175 644,29	1 477 661,13
D. zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
E. inne	0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	88 435 773,17	42 388 473,86
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	44 500,00	0,00
A. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	0,00	0,00

Druk: Symfonia ERP Finance i Księgowość 2022.1

Strona 8 z 17

BUDLEX SP. Z O.O.  
02-797 Warszawa ul. Klimczaka 1  
NIP: 5252662482

**Bilans**

1. - do 12 miesięcy	0,00	0,00
2. - powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B. inne	44 500,00	0,00
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
A. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
1. - do 12 miesięcy	0,00	0,00
2. - powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B. inne	0,00	0,00
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	88 391 273,17	42 388 473,86
A. kredyty i pożyczki	48 362 190,99	19 386 643,24
B. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	5 365 375,65	424 159,00
C. inne zobowiązania finansowe	302 016,84	294 256,95
D. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	29 305 211,15	21 257 058,63
1. - do 12 miesięcy	27 402 545,04	19 126 208,16
2. - powyżej 12 miesięcy	1 902 666,11	2 130 850,47
E. zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
F. zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
G. z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	2 989 284,43	1 026 210,98
H. z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
I. inne	2 067 194,11	145,06
4. Fundusze specjalne	0,00	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe	83 272 564,88	113 880 070,27
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. inne rozliczenia międzyokresowe	83 272 564,88	113 880 070,27
1. - długoterminowe	0,00	0,00
2. - krótkoterminowe	83 272 564,88	113 880 070,27



BUDLEX SP. Z O.O.  
02-797 Warszawa ul. Klimczaka 1  
NIP: 5252662482

RZIS

	Ilość na dzień kończący bieżący rok obrobowy	Ilość na dzień kończący poprzedni rok obrobowy
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>240 899 361,50</b>	<b>186 102 514,76</b>
I. - od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej	2 400,00	800,00
II. Przychody netto ze sprzedaży produktów	198 119 172,36	168 440 129,62
III. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	42 213 286,70	16 972 385,14
IV. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
V. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	566 902,44	690 000,00
<b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>192 095 186,84</b>	<b>146 327 017,05</b>
I. Amortyzacja	679 116,89	671 370,54
II. Zużycie materiałów i energii	25 449 356,43	12 675 375,82
III. Usługi obce	156 369 731,47	121 436 088,63
IV. Podatki i opłaty, w tym:	1 064 144,42	1 266 282,14
1. - podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	2 549 318,20	4 473 258,16
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	486 551,74	414 882,21
1. - emerytalne	232 192,54	197 196,89
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	5 382 408,89	5 075 139,35
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	114 558,80	314 620,20
<b>C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)</b>	<b>48 804 174,66</b>	<b>39 775 497,71</b>
<b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>208 505,78</b>	<b>306 199,14</b>
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	208 505,78	306 199,14
<b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>962 731,80</b>	<b>990 290,54</b>
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	3 145,15	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	490 064,75	849 436,97
III. Inne koszty operacyjne	469 521,90	140 853,57
<b>F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)</b>	<b>48 049 948,64</b>	<b>39 091 406,31</b>
<b>G. Przychody finansowe</b>	<b>855 817,15</b>	<b>1 055 727,57</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
A. od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
1. - w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
B. od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
1. - w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	854 754,15	763 426,63
1. - od jednostek powiązanych	182 052,31	251 906,94
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
1. - w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V. Inne	1 063,00	292 300,94
<b>H. Koszty finansowe</b>	<b>9 061 956,68</b>	<b>7 011 471,06</b>
I. Odsetki, w tym:	5 770 428,23	5 872 432,17
1. - dla jednostek powiązanych	612 869,32	0,00
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym	0,00	44 866,00



BUDLEX SP. Z O.O.  
 02-797 Warszawa ul. Klimczaka 1  
 NIP: 5252662482

RZiS

I. - w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	3 291 528,45	1 094 172,89
I. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	0,00	0,00
J. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F + G - H +/- I)	39 843 809,11	33 135 662,82
K. Odpis wartości firmy	0,00	0,00
I. Odpis wartości firmy - jednostki zależne	0,00	0,00
II. Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
L. Odpis ujemnej wartości firmy	0,00	0,00
I. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	0,00	0,00
II. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
M. Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
N. Zysk (strata) brutto (J - K + L +/- M)	39 843 809,11	33 135 662,82
O. Podatek dochodowy	7 766 876,65	7 730 957,48
P. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
R. Zyski (straty) mniejszości	3 416 158,85	3 268 471,54
5. Zysk (strata) netto (N - O - P +/- R)	28 660 773,61	22 136 233,80

BUDLEX SP. Z O.O.  
02-797 Warszawa ul. Klimczaka 1  
NIP: 5252662482

# Rachunek przepływów pieniężnych

	kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
I. Zysk (strata) netto	28 660 773,61	22 136 233,80
II. Korekty razem	-49 239 101,15	-5 949 080,80
1. Zyski (straty) mniejszości	3 416 158,85	3 268 471,54
2. Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
3. Amortyzacja	679 116,89	671 370,54
4. Odpisy wartości firmy	0,00	0,00
5. Odpisy ujemnej wartości firmy	0,00	0,00
6. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	3 739 212,60	4 664 305,46
8. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	1 726 752,89	765 487,52
9. Zmiana stanu rezerw	-697 608,42	1 023 516,62
10. Zmiana stanu zapasów	-39 833 191,45	-40 377 894,32
11. Zmiana stanu należności	-1 467 716,96	9 735 157,21
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	11 834 074,59	-3 504 096,66
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-32 164 084,00	18 011 004,19
14. Inne korekty z działalności operacyjnej	3 528 183,86	-206 402,90
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	-20 578 327,54	16 187 153,00
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
I. Wpływy	2 803 801,86	6 969 434,82
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym	2 803 801,86	6 969 434,82
A. w jednostkach wycenianych metodą praw własności	1 172 279,52	0,00
B. w pozostałych jednostkach	1 631 522,34	6 969 434,82
1. - zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
2. - dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
3. - spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	1 618 624,50	1 649 000,00
4. - odsetki	12 897,84	175 434,82
5. - inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	5 145 000,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II. Wydatki	7 450 661,41	6 295 250,42
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	940 163,82	123 212,17
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	3 471 397,59	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym	3 039 100,00	6 172 038,25
A. w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	3 169 941,18
B. w pozostałych jednostkach	3 039 100,00	3 002 097,07
1. - nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
2. - udzielone pożyczki długoterminowe	3 039 100,00	3 002 097,07
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	0,00	0,00
5. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-4 646 859,55	674 184,40
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
I. Wpływy	136 064 486,31	128 529 855,71

BUDLEX SP. Z O.O.  
02-797 Warszawa ul. Klimczaka 1  
NIP: 5252662482

# Rachunek przepływów pieniężnych

1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	75 500,00	214 560,00
2. Kredyty i pożyczki	127 310 451,31	101 258 175,71
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	8 678 535,00	27 057 120,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
<b>II. Wydatki</b>	<b>127 124 186,72</b>	<b>154 519 545,02</b>
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	376 048,14	3 234 420,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	5 300 490,69	1 778 302,10
3. Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	102 473 557,62	132 722 469,30
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	5 000 000,00	6 701 000,00
6. z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	294 256,95	484 523,62
8. Odsetki	10 689 302,32	7 590 100,00
9. Inne wydatki finansowe	2 990 531,00	2 008 730,00
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>8 940 299,59</b>	<b>-25 989 689,31</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	<b>-16 284 887,50</b>	<b>-9 128 351,91</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>-16 284 887,50</b>	<b>-9 128 351,91</b>
1. - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>52 396 306,45</b>	<b>61 524 658,36</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym</b>	<b>36 111 418,95</b>	<b>52 396 306,45</b>
1. - o ograniczonej możliwości dysponowania	22 772 464,65	36 417 709,99

BUDLEX SP. Z O.O.  
02-797 Warszawa ul. Klimczaka 1  
NIP: 5252662482

# Zmiany w kapitale własnym

	kwota na dzień kończący bieżący rok obrachunkowy	kwota na dzień kończący poprzedni rok obrachunkowy
<b>I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>43 502 553,66</b>	<b>21 723 284,90</b>
1. - korekty błędów	0,00	0,00
<b>IIA. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów</b>	<b>43 502 553,66</b>	<b>21 723 284,90</b>
<b>1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>4 253 650,00</b>	<b>5 000 000,00</b>
1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	-746 350,00
A. zwiększenie (z tytułu)	0,00	1 503 650,00
1. - wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	1 503 650,00
B. zmniejszenie (z tytułu)	0,00	2 250 000,00
1. - umorzenia udziałów (akcji)	0,00	2 250 000,00
<b>2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	<b>4 253 650,00</b>	<b>4 253 650,00</b>
<b>4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>26 438 616,57</b>	<b>0,00</b>
<b>1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego</b>	<b>19 110 725,96</b>	<b>26 438 616,57</b>
A. zwiększenie (z tytułu)	19 110 725,96	26 439 610,95
1. - emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
2. - podziału zysku (ustawowo)	19 110 725,96	0,00
3. - podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	24 189 610,95
4. - dane porównawcze - kapitała zapasowy z połączenia	0,00	2 250 000,00
B. zmniejszenie (z tytułu)	0,00	994,38
1. - pokrycia straty	0,00	0,00
2. - dane porównawcze - rozliczenie połączenia	0,00	994,38
<b>2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu</b>	<b>45 549 342,53</b>	<b>26 438 616,57</b>
<b>5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
A. zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
B. zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
1. - zbycia środków trwałych	0,00	0,00
<b>2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>666 641,77</b>	<b>1 921 641,77</b>
1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	-1 255 000,00
A. zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
B. zmniejszenie (z tytułu)	0,00	1 255 000,00
1. - rozliczenie połączenia	0,00	1 255 000,00
<b>2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>	<b>666 641,77</b>	<b>666 641,77</b>
<b>7. Różnice kursowe z przeliczenia</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>8. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>-9 992 588,48</b>	<b>-7 008 180,58</b>
1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
1. - korekty błędów	0,00	0,00
2. - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	3 320 722,65	0,00
<b>2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>	<b>3 320 722,65</b>	<b>0,00</b>
A. zwiększenie (z tytułu)	22 136 233,80	24 189 610,95
1. - podziału zysku z lat ubiegłych	22 136 233,80	21 809 823,71
2. - reklasyfikacja	0,00	2 379 787,24
B. zmniejszenie (z tytułu)	24 110 725,96	24 189 610,95
1. - przeniesienie na kapitał zapasowy	19 110 725,96	24 189 610,95

BUDLEX SP. Z O.O.  
 02-797 Warszawa ul. Klimczaka 1  
 NIP: 5252662482

# Zmiany w kapitale własnym

1. - rozliczenie wyniku z lat ubiegłych	5 000 000,00	0,00
3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	1 346 230,49	0,00
4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	9 992 588,48	7 008 180,58
1. - korekty błędów	0,00	2 008 730,00
2. - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	9 992 588,48	9 016 910,58
A. zwiększenie (z tytułu)	0,00	2 379 787,24
1. - przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	2 379 787,24
B. zmniejszenie (z tytułu)	0,00	1 404 109,34
1. - reklasyfikacja	0,00	1 404 109,34
6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	9 992 588,48	9 992 588,48
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-8 646 357,99	-9 992 588,48
9. Wynik netto	28 660 773,61	22 136 233,80
A. zysk netto	28 660 773,61	22 136 233,80
B. strata netto	0,00	0,00
C. odpisy z zysku	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	70 484 049,92	43 502 553,66
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	0,00	0,00



BUDLEX SP. Z O.O.  
 02-797 Warszawa ul. Klimczaka 1  
 NIP: 5252662482

Dodatkowe inf.

Nazwa jednostki

Budlex spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Różnice między podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto						
	ROK BIEŻĄCY			ROK POPRZEDNI		
	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	0,00			0,00		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	0,00			0,00		
K. Podatek dochodowy	0,00			0,00		

BUDLEX SP. Z O.O.  
02-797 Warszawa ul. Klimczaka 1  
NIP: 5252662482

Dodatkowe inf.

#### Załączniki

dodatkowe informacje	dodatkowe_informacjeSSF_GK_Budlex_2022.pdf
----------------------	--

Budlex Sp. z o.o.  
Warszawa, ul. Klimczaka 1

### DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

#### AKTYWA TRWAŁE - Wartości niematerialne i prawne

##### Nota nr 1: Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych

Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
<b>Wartość brutto</b>					
BZ 31.12.2021 r.	0,00	0,00	330 411,86	0,00	330 411,86
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	6 815,52	15 250,50	22 066,02
- zakup	0,00	0,00	6 815,52	15 250,50	22 066,02
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2022 r.	0,00	0,00	337 227,38	15 250,50	412 477,88
<b>Umorzenie</b>					
BZ 31.12.2021 r.	0,00	0,00	357 749,80	0,00	357 749,80
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	38 477,58	0,00	38 477,58
- amortyzacja	0,00	0,00	38 477,58	0,00	38 477,58
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2022 r.	0,00	0,00	357 227,36	0,00	357 227,36
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
BZ 31.12.2021 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2022 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>					
BZ 31.12.2021 r.	0,00	0,00	32 662,06	0,00	32 662,06
BZ 31.12.2022 r.	0,00	0,00	0,00	15 250,50	15 250,50

#### AKTYWA TRWAŁE - Rzeczowe aktywa trwałe

##### Nota nr 2: Zmiana stanu środków trwałych

Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale, prawa lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
<b>Wartość brutto</b>						
BZ 31.12.2021 r.	0,00	1 235 688,42	563 878,78	2 818 202,16	612 428,08	5 228 197,44
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	39 215,00	0,00	128 142,80	167 357,80
- zakup	0,00	0,00	39 215,00	0,00	128 142,80	167 357,80
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	6 209,00	0,00	18 093,17	24 302,17
- sprzedaż	0,00	0,00	6 209,00	0,00	18 093,17	24 302,17
BZ 31.12.2022 r.	0,00	1 235 688,42	596 884,78	2 818 202,16	723 477,71	5 372 253,07
<b>Umorzenia</b>						
BZ 31.12.2021 r.	0,00	439 051,59	554 280,85	940 790,98	587 054,85	2 521 183,35
Zwiększenia w tym:	0,00	109 941,22	25 537,93	436 358,96	17 648,20	589 486,31
- amortyzacja	0,00	109 941,22	25 537,93	436 358,96	17 648,20	589 486,31
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	6 209,00	0,00	12 309,00	18 518,00
- sprzedaż	0,00	0,00	6 209,00	0,00	12 309,00	18 518,00
BZ 31.12.2022 r.	0,00	546 992,81	573 609,78	1 377 149,92	592 404,15	3 092 159,66
<b>Odpisy aktualizujące</b>						
BZ 31.12.2021 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2022 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>						
BZ 31.12.2021 r.	0,00	796 636,83	5 387,83	1 877 411,20	25 363,13	2 707 009,09
BZ 31.12.2022 r.	0,00	688 695,61	23 275,00	1 441 052,24	131 073,56	2 260 096,41

##### Nota nr 3: Wartość i powierzchnia gruntów użytkowanych wieczysto

Wyszczególnienie	BZ 31.12.2022 r.		BZ 31.12.2021 r.	
	Powierzchnia	Wartość brutto	Powierzchnia	Wartość brutto
Bydgoszcz, ul. Glinki, dz. 75/6	275,44	16 186,92	376,44	16 186,92
Torun, ul. Konikowy 21-23, dz. 509/07, 509/08	2 202,00	479 260,00	2 202,00	479 260,00
Bydgoszcz, ul. Pestalozzkiego, dz. 229/13	2,16	887,52	2,16	887,52
<b>Razem</b>	<b>2 580,62</b>	<b>496 334,44</b>	<b>2 580,62</b>	<b>496 334,44</b>

##### Nota nr 4: Wartość netto amortyzowanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów leasingu, najmu, dzierżawy i innych umów

Wyszczególnienie	BZ 31.12.2022 r.		BZ 31.12.2021 r.	
	leasing finansowy	pozostałe	leasing finansowy	pozostałe
Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	0,00	0,00	0,00	0,00
Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00	0,00	0,00	0,00
Urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00	0,00	0,00
Środki transportu	1 369 299,65	0,00	1 733 280,39	0,00
Inne środki trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>1 369 299,65</b>	<b>0,00</b>	<b>1 733 280,39</b>	<b>0,00</b>

##### Nota nr 5: Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe:	BZ 31.12.2022 r.	BZ 31.12.2021 r.
- poniesione w roku	332 389,97	193 672,01
- planowane na rok następny	0,00	0,00
- w tym na odtworę środków trwałych	0,00	0,00
- poniesione w roku	0,00	0,00
- planowane na rok następny	0,00	0,00

##### Nota nr 6: Środki trwałe w budowie

BZ 31.12.2021 r.	Poniesione nakłady w roku obrotowym	Rozliczenie nakładów			BZ 31.12.2022 r.
		Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	
0,00	614 550,19				614 550,19

Budlex Sp. z o.o.  
Warszawa, ul. Klimczaka 1

#### AKTYWA TRWAŁE - Należności długoterminowe

#### AKTYWA TRWAŁE - Inwestycje długoterminowe

##### Nota nr 7: Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych

Wyszczególnienie	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem inwestycje długoterminowe
<b>Wartość brutto</b>					
BZ 31.12.2021 r.	0,00	0,00	157 982 267,56	0,00	157 982 267,56
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	53 310 611,51	0,00	53 310 611,51
- zakup udziałów	0,00	0,00	115 000,00	0,00	115 000,00
- wycena udziałów po zmianie PR	0,00	0,00	10 468 198,13	0,00	10 468 198,13
- udzielenie pożyczek	0,00	0,00	36 008 000,00	0,00	36 008 000,00
- naliczenie odsetek			6 719 413,38		6 719 413,38
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	36 102 010,40	0,00	36 102 010,40
- sprzedaż udziałów	0,00	0,00	55 000,00	0,00	55 000,00
- spłata pożyczek	0,00	0,00	25 364 424,99	0,00	25 364 424,99
- kompensaty			10 682 585,41		10 682 585,41
BZ 31.12.2022 r.	0,00	0,00	175 190 868,67	0,00	175 190 868,67
<b>Odplay aktualizujące</b>					
BZ 31.12.2021 r.	0,00	0,00	323 200,00	0,00	323 200,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2022 r.	0,00	0,00	323 200,00	0,00	323 200,00
<b>Wartość netto</b>					
BZ 31.12.2021 r.	0,00	0,00	157 659 067,56	0,00	157 659 067,56
BZ 31.12.2022 r.	0,00	0,00	174 867 668,67	0,00	174 867 668,67

Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących:

Odpisy aktualizujące zostały dokonane ze względu na niskie prawdopodobieństwo otrzymania zwrotu pożyczek.

##### Nota nr 8: Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych - w jednostkach powiązanych, w jednostkach w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale i w pozostałych jednostkach

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długotermin. aktywa finansowe	Razem
<b>- w jednostkach powiązanych</b>					
<b>Wartość brutto</b>					
BZ 31.12.2021 r.	82 361 148,43	0,00	75 602 919,13	0,00	157 964 067,56
Zwiększenia w tym:	10 583 198,13	0,00	42 727 413,38	0,00	53 310 611,51
- zakup	115 000,00	0,00	0,00	0,00	115 000,00
- wycena udziałów po zmianie PR	10 468 198,13	0,00	0,00	0,00	10 468 198,13
- udzielenie pożyczek	0,00	0,00	36 008 000,00	0,00	36 008 000,00
- naliczenie odsetek	0,00	0,00	6 719 413,38	0,00	6 719 413,38
Zmniejszenia w tym:	55 000,00	0,00	36 047 010,40	0,00	36 102 010,40
- sprzedaż	55 000,00	0,00	0,00	0,00	55 000,00
- spłata pożyczek	0,00	0,00	23 284 004,37	0,00	23 284 004,37
- spłata odsetek	0,00	0,00	2 080 420,62	0,00	2 080 420,62
- kompensaty	0,00	0,00	10 682 585,41	0,00	10 682 585,41
BZ 31.12.2022 r.	92 889 346,56	0,00	82 283 322,11	0,00	175 172 668,67
<b>Odplay aktualizujące</b>					
BZ 31.12.2021 r.	0,00	0,00	310 000,00	0,00	310 000,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2022 r.	0,00	0,00	310 000,00	0,00	310 000,00
<b>Wartość netto</b>					
BZ 31.12.2021 r.	82 361 148,43	0,00	75 292 919,13	0,00	157 654 067,56
BZ 31.12.2022 r.	92 889 346,56	0,00	81 973 322,11	0,00	174 862 668,67
<b>- pozostałych jednostkach</b>					
<b>Wartość brutto</b>					
BZ 31.12.2021 r.	18 200,00	0,00	0,00	0,00	18 200,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2022 r.	18 200,00	0,00	0,00	0,00	18 200,00
<b>Odplay aktualizujące</b>					
BZ 31.12.2021 r.	13 200,00	0,00	0,00	0,00	13 200,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2022 r.	13 200,00	0,00	0,00	0,00	13 200,00
<b>Wartość netto</b>					
BZ 31.12.2021 r.	5 000,00	0,00	0,00	0,00	5 000,00
BZ 31.12.2022 r.	5 000,00	0,00	0,00	0,00	5 000,00



Budlex Sp. z o.o.  
Warszawa, ul. Klimczaka 1

Nota nr 9: Wykaz spółek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym

Lp	Nazwa (siedziba)	Siedziba	Zaangażowanie w kapitale (%)	Wartość kapitału własnego na dzień 31.12.2022	Zysk/strata netto na 31.12.2022
1	Budlex Construction Sp. z o.o.	Torun	100,00	3 260 822,72	233 554,33
2	Budlex Virzios Sp. z o.o.	Torun	100,00	-186 105,88	-24 304,75
3	Budlex Glinki B3 Sp. z o.o.	Torun	100,00	-152 029,96	-21 750,14
4	Budlex Pestalozzkiego 4 Sp. z o.o.	Torun	100,00	-19 826,34	-10 999,29
5	Budlex Sadowa Sp. z o.o.	Torun	100,00	-37 958,12	-16 319,60
6	Budlex Sadowa Sp. z o.o. Sp. komandytowa	Torun	100,00	2 872 322,55	172 322,55
7	Budlex Virzios Sp. z o.o. Sp. komandytowa	Torun	100,00	3 931 004,30	231 004,30
8	Budlex Glinki B3 Sp. z o.o. Sp. komandytowa	Torun	100,00	3 400 333,75	200 333,75
9	Budlex Pestalozzkiego 5 Sp. z o.o.	Torun	100,00	-5 777,11	-10 278,26
10	Budlex Winnica 5 Sp. z o.o.	Torun	100,00	-37 402,02	-22 457,69
11	Budlex Bałotego Sp. z o.o.	Torun	100,00	47 710,38	-11 406,45
12	Budlex Wrocławska Sp. z o.o.	Torun	100,00	-59 728,18	-20 072,71
13	Budlex Pestalozzkiego 5 Sp. z o.o. Sp. komandytowa	Torun	100,00	3 066 977,50	206 977,50
14	Budlex Winnica 5 Sp. z o.o. Sp. komandytowa	Torun	100,00	7 139 660,69	469 660,69
15	Budlex Bałotego Sp. z o.o. Sp. komandytowa	Torun	100,00	3 273 228,82	223 228,82
16	Budlex Wrocławska Sp. z o.o. Sp. komandytowa	Torun	100,00	2 106 893,80	106 893,80
17	Budlex Pestalozzkiego 4 Sp. z o.o. Sp. komandytowa	Torun	100,00	5 586 573,42	386 573,42
18	Budlex Pestalozzkiego 5 Sp. z o.o.	Torun	100,00	3 546 931,90	246 931,90
19	Budlex Winnica L1 Sp. z o.o.	Torun	100,00	3 439 027,52	239 027,52
20	Budlex Glinki B2 Sp. z o.o.	Torun	100,00	3 818 649,26	318 649,26
21	Budlex Chodkiewicza Sp. z o.o.	Torun	70,00	136 197,47	16 197,47
22	Budlex Finance Sp. z o.o.	Torun	100,00	22 449 180,76	10 514 530,71
23	Eco 9 Sp. z o.o.	Warszawa	100,00	-5 073 854,04	-3 416 876,21
24	Budlex City Projekt Sp. z o.o.	Torun	100,00	3 441 547,83	566 593,36
25	Budlex Jar Sp. z o.o.	Torun	36,00	17 539 092,05	17 534 092,05
26	Budlex Jarowa Sp. z o.o.	Torun	100,00	4 561 438,45	4 686 438,45
27	Budlex Jar III Sp. z o.o.	Torun	36,00	82 347,63	-270 513,81
28	Budlex Zasław Sp. z o.o.	Torun	55,00	-115 335,13	160 686,62
29	Budlex Naruszewicza Sp. z o.o.	Torun	84,40	-479 059,42	-359 323,36
30	Budlex Enklawa sp. z o.o.	Torun	65,00	5 116 544,55	3 616 842,66
31	Panorama Olsztyn Sp. z o.o.	Torun	100,00	-158 073,86	-124 492,47
32	Budlex Enklawa II Sp. z o.o.	Torun	65,00	-486 709,46	-384 725,25
33	Budlex Królowej Jadwigi Sp. z o.o.	Torun	100,00	-16 945,83	-15 857,51
34	Budlex Urzędnicze II Sp. z o.o.	Torun	100,00	-385 402,79	-328 250,50
35	Budlex Orlę Sp. z o.o.	Torun	100,00	-22 274,31	-64 026,17
36	Budlex NP1 Sp. z o.o.	Torun	100,00	41 715,72	-8 260,29
37	Budlex Vinia sp. z o.o.	Torun	100,00	25 746,70	-24 251,30
38	Budlex NP3 Sp. z o.o.	Torun	100,00	-1 309,54	-6 309,54
39	Budlex Gąsowa Sp. z o.o.	Torun	100,00	-30 197,35	-36 197,35
40	Budlex Jagiellońska Sp. z o.o.	Torun	100,00	-8 804,19	-15 904,19
41	Residential Properties Holding Sp. z o.o.	Warszawa	100,00	3 710 239,52	-68 509,35
42	Residential Metropolitan Projekt Sp. z o.o.	Warszawa	100,00	2 272 917,75	101 776,81
43	Residential Capital Sp. z o.o.	Warszawa	100,00	-588 033,55	-422 623,06
44	Apartmenty Belweder Sp. z o.o.	Warszawa	70,00	230 419,86	225 419,86
45	Krasickiego Park Sp. z o.o.	Warszawa	100,00	4 291 995,47	4 286 665,47
RAZEM				115 500 582,34	43 886 761,30

Nota nr 10: Udziały i akcje w pozostałych jednostkach wg stanu na 31.12.2022

Lp	Nazwa (siedziba)	Ilość udziałów/akcji	Udział w kapitale (%)	Wartość bilansowa udziałów / akcji
1	Fundacja Budlex 67	Torun	100,00	5 000,00
RAZEM				5 000,00

AKTYWA TRWAŁE - Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Nota nr 11: Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuł zdarzenia	kwota ujemnej różnicy przeliczeń	BZ 31.12.2022 r. stawka podatku odroczonego	kwota aktywów	kwota ujemnej różnicy przeliczeń	BZ 31.12.2021 r. stawka podatku odroczonego	kwota aktywów
- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy BIEŻĄCEGO ROKU						
Rezerwa na odpisy emerytalne	22 421,84	19%	4 260,00	20 430,20	19%	3 882,00
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	2 640 095,56	19%	501 618,00	3 860 250,00	19%	731 548,00
Niezapł. odsetki od zobow. z tyt. otrzymanych pożyczek	1 250 895,39	19%	2 137 670,00	6 300 465,72	19%	1 197 088,00
Przych. przysp. okr. z tyt. zastępcstwa gwarancyjnego	5 837 155,02	19%	1 109 055,00	4 533 480,00	19%	861 361,00
Rezerwa na koszty badania spr. finansowego	53 500,00	19%	10 165,00	33 500,00	19%	6 365,00
wycena SCN	970 915,20	19%	184 474,00	0,00	19%	0,00
Zobowiązania z tyt. leasingu, różnice kursowe	1 175 544,29	19%	223 372,00	1 477 561,13	19%	280 756,00
inne rezerwy	674 719,35	19%	126 197,00	103 886,03	19%	19 735,00
- Trwała utrata wartości udziałów jednostek	171 830,51	19%	32 646,00	171 830,51	19%	32 646,00
- Straty podatkowe do odliczenia	0,00	19%	0,00	2 389 409,74	19%	453 368,00
RAZEM	22 737 177,16	x	4 331 463,00	18 880 895,33	x	3 587 371,00
OGÓŁEM			4 331 463,00			3 587 371,00

Nota nr 12: Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych

Lp	Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące na BO	kwota odpisu aktualizującego utworzona w roku obrotowym	kwota odpisu aktualizującego wykorzystana w roku obrotowym	kwota odpisu aktualizującego rozwiązana w roku obrotowym	Odpisy aktualizujące na BZ
1	długoterminowe aktywa niefinansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	długoterminowe aktywa finansowe	323 200,00	0,00	0,00	0,00	323 200,00



Budlex Sp. z o.o.  
Warszawa, ul. Klimczaka 1

# AKTYWA OBROTOWE - Zapasy

## Nota nr 13: Zapasy

Rodzaj zapasu	Materiały	Polprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na poczet dostaw	RAZEM
<b>Wartość brutto</b>						
BZ 31.12.2021 r.	0,00	0,00	46 826,44	2 305 039,42	0,00	2 351 865,86
BZ 31.12.2022 r.	0,00	0,00	46 826,44	1 630 064,34	0,00	1 676 890,78
<b>Odpisy aktualizujące</b>						
BZ 31.12.2021 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2022 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość bilansowa</b>						
BZ 31.12.2021 r.	0,00	0,00	46 826,44	2 305 039,42	0,00	2 351 865,86
BZ 31.12.2022 r.	0,00	0,00	46 826,44	1 630 064,34	0,00	1 676 890,78

# AKTYWA OBROTOWE - Należności krótkoterminowe

## Nota nr 14: Należności krótkoterminowe

Wyszczególnienia	Stan na 31.12.2022 r.			Stan na 31.12.2021 r.		
	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
- od jednostek powiązanych	6 208 172,93	0,00	6 208 172,93	2 686 191,55	0,00	2 686 191,55
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	2 566 113,76	0,00	2 566 113,76	2 686 191,55	0,00	2 686 191,55
- do 12 miesięcy	2 566 113,76	0,00	2 566 113,76	2 686 191,55	0,00	2 686 191,55
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) inne	3 642 059,17	0,00	3 642 059,17	0,00	0,00	0,00
- od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- należności od pozostałych jednostek, w tym:	916 038,53	255 558,19	660 480,34	995 831,52	240 548,71	755 282,81
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	749 095,82	255 558,19	493 537,63	702 417,62	240 548,71	461 868,91
- do 12 miesięcy	749 095,82	255 558,19	493 537,63	702 417,62	240 548,71	461 868,91
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	73 970,67	0,00	73 970,67	215 615,10	0,00	215 615,10
c) inne	92 972,04	0,00	92 972,04	77 898,80	0,00	77 898,80
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>RAZEM</b>	7 124 211,46	255 558,19	6 868 653,27	3 682 123,07	240 548,71	3 441 574,36

## Nota nr 15: Należności krótkoterminowe według wieku na 31.12.2022

Wyszczególnienia	Należności przeterminowane	Struktura okresów spłaty należności handlowych				Razem
		0-90	90-180	180-365	powyżej 365	
- od jednostek powiązanych:						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	468 435,01	2 097 678,75	0,00	0,00	0,00	2 566 113,76
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Z tytułu dostaw i usług (netto)</b>	<b>468 435,01</b>	<b>2 097 678,75</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 566 113,76</b>
Inne (brutto)	0,00	3 642 059,17	0,00	0,00	0,00	3 642 059,17
Inne (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Inne (netto)</b>	<b>0,00</b>	<b>3 642 059,17</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 642 059,17</b>
- od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Z tytułu dostaw i usług (netto)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Inne (brutto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Inne (netto)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- od pozostałych jednostek:						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	543 907,15	205 188,67	0,00	0,00	0,00	749 095,82
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	255 558,19	0,00	0,00	0,00	0,00	255 558,19
<b>Z tytułu dostaw i usług (netto)</b>	<b>288 348,96</b>	<b>205 188,67</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>493 537,63</b>
Należności podatkowe (brutto)	73 970,67	0,00	0,00	0,00	0,00	73 970,67
Należności podatkowe (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Należności podatkowe (netto)</b>	<b>73 970,67</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>73 970,67</b>
Inne (brutto)	92 972,04	0,00	0,00	0,00	0,00	92 972,04
Inne (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Inne (netto)</b>	<b>92 972,04</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>92 972,04</b>
Dochodzone na drodze sądowej (brutto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dochodzone na drodze sądowej (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Dochodzone na drodze sądowej (netto)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Budlex Sp. z o.o.  
Warszawa, ul. Klimczaka 1

**Nota nr 16: Zmiany w stanie odpisów aktualizujących należności krótkoterminowe (wg tytułów należności)**

Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące					Razem
	należności od jednostek powiązanych	należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek	pozostałe należności od jednostek pozostałych	należności dochodzone na drodze sądowej od jednostek pozostałych	
BZ 31.12.2021 r.	0,00	0,00	240 548,71	0,00	0,00	240 548,71
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	19 766,56	0,00	0,00	19 766,56
- z działalności operacyjnej	0,00	0,00	19 766,56	0,00	0,00	19 766,56
- z działalności finansowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- przemieszczenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia:	0,00	0,00	4 757,08	0,00	0,00	4 757,08
Rozwiązanie w tym:	0,00	0,00	4 757,08	0,00	0,00	4 757,08
- z działalności operacyjnej	0,00	0,00	4 757,08	0,00	0,00	4 757,08
- z działalności finansowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Przemieszczenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2022 r.	0,00	0,00	255 556,19	0,00	0,00	255 556,19

Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących:

Odpisy aktualizujące zostały dokonane ze względu na niskie prawdopodobieństwo uzyskania należności.

**AKTYWA OBROTOWE - Inwestycje krótkoterminowe**
**Nota nr 17: Krótkoterminowe aktywa finansowe (oprócz środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych)**

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długotermin. aktywa finansowe	Razem
<b>- w jednostkach powiązanych</b>					
<b>Wartość brutto</b>					
BZ 31.12.2021 r.	0,00	0,00	2 349 085,62	0,00	2 349 085,62
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	114 087,67	0,00	114 087,67
- udzielenie pożyczek	0,00	0,00	114 087,67	0,00	114 087,67
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	560 597,31	0,00	560 597,31
- spłata pożyczek	0,00	0,00	741 110,00	0,00	741 110,00
- spłata odsetek	0,00	0,00	219 487,31	0,00	219 487,31
BZ 31.12.2022 r.	0,00	0,00	1 502 575,98	0,00	1 502 575,98
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
BZ 31.12.2021 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2022 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>					
BZ 31.12.2021 r.	0,00	0,00	2 349 085,62	0,00	2 349 085,62
BZ 31.12.2022 r.	0,00	0,00	1 502 575,98	0,00	1 502 575,98
<b>- pozostałych jednostkach</b>					
<b>Wartość brutto</b>					
BZ 31.12.2021 r.	0,00	0,00	5 066 783,42	0,00	5 066 783,42
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	396 860,10	0,00	396 860,10
- naliczenie odsetek	0,00	0,00	396 860,10	0,00	396 860,10
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	30 146,96	0,00	30 146,96
- spłata pożyczek i odsetek	0,00	0,00	29 933,46	0,00	29 933,46
Różnice kursowe	0,00	0,00	213,50	0,00	213,50
BZ 31.12.2022 r.	0,00	0,00	5 433 486,56	0,00	5 433 486,56
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
BZ 31.12.2021 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2022 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>					
BZ 31.12.2021 r.	0,00	0,00	5 066 783,42	0,00	5 066 783,42
BZ 31.12.2022 r.	0,00	0,00	5 433 486,56	0,00	5 433 486,56

Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących:

Odpisy aktualizujące zostały dokonane ze względu na:

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		Stan na 31.12.2022 r.	Stan na 31.12.2021 r.
1.	Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:	3 030 852,20	3 135 059,78
	Środki pieniężne na rachunkach bankowych odcieczonych	3 030 852,20	3 135 059,78
2.	Inne środki pieniężne:	2 843 000,00	2 843 000,00
	Środki pieniężne na rachunkach bankowych o ograniczonej możliwości dysponowania	2 843 000,00	2 843 000,00
3.	Inne aktywa pieniężne:	0,00	0,00
	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	5 873 852,20	5 978 059,78
5.	Krótkoterminowe aktywa finansowe zaklasyfikowane dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych do środków pieniężnych	0,00	0,00
6.	Różnice kursowe z wyceny środków pieniężnych na dzień bilansowy	0,00	0,00
	Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych (4+5+6)	5 873 852,20	5 978 059,78

Brak środków na rachunku VAT.

**Nota nr 19: Krótkoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe**

Różnice krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów:	Stan na 31.12.2022 r.	Stan na 31.12.2021 r.
Opłacone z góry ubezpieczenia majątkowe i osobowe	54 651,32	44 595,30
Opłacone z góry aktualizacje programu	6 381,50	5 600,00
Opłacone z góry prenumeraty	7 840,80	8 615,72
Dof. kosztów związanych z udzielonym kredytem	284 404,67	416 236,62
Dof. opłaconej reklamy	0,00	56 342,00
Pozostałe	59 087,15	20 824,00
<b>Razem</b>	<b>412 975,44</b>	<b>552 214,64</b>

Budlex Sp. z o.o.  
Warszawa, ul. Klimczaka 1

## KAPITAŁY WŁASNE

### Nota nr 20: Struktura własnościowa kapitału i procent posiadanych akcji (udziałów) na 31.12.2022

Lp.	Akcjonariusz / Udziałowiec	Liczba udziałów/akcji	Wartość udziałów/akcji	Udział %
1	Propertes&Co Sp. z o.o.	35 000	1 750 000,00	41,14%
2	Filip Friedmann	24 547	1 227 350,00	28,85%
3	Michał Kosiłacz	12 761	638 050,00	15,00%
4	Rosella Limited z/s Cypr	10 000	500 000,00	11,76%
5	Jacek Orzechowski	2 755	136 250,00	3,25%
	<b>Razem</b>	<b>85 073</b>	<b>4 253 650,00</b>	<b>100,00%</b>

### Nota nr 21: Propozycja podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy

Wyszczególnienie	Wartość
I Zysk i strata netto	32 595 251,09
II Podział zysku i pokrycie straty	32 595 251,09
1 Przekazanie na kapitał zapasowy	12 957 336,83
2 Wypłata Dywidendy	10 000 000,00
3 Pokrycie straty	9 641 914,26
III Nie podzielony zysk / nie pokryta strata	0,00

## ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

### Nota nr 22: Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuł zdarzenia	BZ 31.12.2022 r.			BZ 31.12.2021 r.		
	Kwota dodatnia różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	Kwota rezerwy	Kwota dodatnia różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	Kwota rezerwy
- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy BIEŻĄCEGO ROKU						
Nieotrzymane odsetki z tytułu udzielonych pożyczek	7 577 211,52	19%	1 456 670,00	3 755 605,53	19%	713 603,00
Niezamortyzowana wartość Środków Trwałych w leasingu	1 389 259,65	19%	263 967,00	1 735 280,70	19%	330 453,00
		19%	0,00	0,00	19%	0,00
<b>RAZEM</b>	<b>9 066 511,17</b>	<b>x</b>	<b>1 722 637,00</b>	<b>5 495 086,23</b>	<b>x</b>	<b>1 044 056,00</b>
<b>OGÓŁEM</b>			<b>1 722 637,00</b>			<b>1 044 056,00</b>

### Nota nr 23: Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne

Wyszczególnienie	Na nagrody jubileuszowe	Na odprawy emerytalne	Na urlopy wypoczynkowe	Inne	Razem
BZ 31.12.2021, w tym:	0,00	20 430,20	94 666,03	0,00	115 296,23
- długoterminowe	0,00	20 430,20	94 666,03	0,00	115 296,23
- krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia	0,00	22 421,84	90 478,04	0,00	112 899,88
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rozwiązanie	0,00	20 430,20	94 666,03	0,00	115 296,23
BZ 31.12.2022, w tym:	0,00	22 421,84	90 478,04	0,00	112 899,88
- długoterminowe	0,00	22 421,84	90 478,04	0,00	112 899,88
- krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

### Nota nr 24: Pozostałe rezerwy

Wyszczególnienie	Na naprawy gwarancyjne	Na sprawy sporne		Inne	Razem
BZ 31.12.2021, w tym:	3 850 250,22	0,00	0,00	0,00	3 850 250,22
- długoterminowe	2 546 137,91	0,00	0,00	0,00	2 546 137,91
- krótkoterminowe	1 304 112,31	0,00	0,00	0,00	1 304 112,31
Zwiększenia	2 616 233,56	0,00	0,00	0,00	2 616 233,56
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rozwiązanie	3 850 250,22	0,00	0,00	0,00	3 850 250,22
BZ 31.12.2022, w tym:	2 616 233,56	0,00	0,00	0,00	2 616 233,56
- długoterminowe	1 403 344,96	0,00	0,00	0,00	1 403 344,96
- krótkoterminowe	1 212 888,60	0,00	0,00	0,00	1 212 888,60

### Nota nr 25: Zobowiązania długoterminowe, o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

Wyszczególnienie	Kredyty i pożyczki	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Inne zobowiązania finansowe, w tym zobowiązania wekslowe	Inne	Razem
- od jednostek powiązanych:					
BZ 31.12.2021 r.	70 117 988,54	0,00	0,00	0,00	70 117 988,54
powyżej 1 roku do 3 lat	72 600 717,41	0,00	0,00	0,00	72 600 717,41
powyżej 3 lat do 5 lat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2022 r.	72 600 717,41	0,00	0,00	0,00	72 600 717,41
- od jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale					
BZ 31.12.2021 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2022 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- od pozostałych jednostek:					
BZ 31.12.2021 r.	42 485 229,22	0,00	1 477 651,13	0,00	43 962 880,35
powyżej 1 roku do 3 lat	32 179 721,01	0,00	1 175 644,29	0,00	33 355 365,30
powyżej 3 lat do 5 lat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2022 r.	32 179 721,01	0,00	1 175 644,29	0,00	33 355 365,30



Budlex Sp. z o.o.  
Warszawa, ul. Klimczaka 1

**Nota nr 26: Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych**

Wyszczególnienie	BZ 31.12.2022 r.	BZ 31.12.2021 r.
Z tytułu dostaw i usług, w tym:	407 923,53	1 391 106,57
- do 12 miesięcy	407 923,53	1 391 106,57
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>407 923,53</b>	<b>1 391 106,57</b>

**Nota nr 27: Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek**

Wyszczególnienie	BZ 31.12.2022 r.	BZ 31.12.2021 r.
Kredyty i pożyczki	10 817 165,32	10 817 165,32
Kredyty	10 817 165,32	10 817 165,32
pożyczki	0,00	0,00
pozostałe	0,00	0,00
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Inne zobowiązania finansowe	302 016,84	294 256,95
zobowiązania z tyt. leasingu	302 016,84	294 256,95
Z tytułu dostaw i usług:	864 887,68	1 718 348,95
- do 12 miesięcy	868 707,59	1 179 773,34
- powyżej 12 miesięcy	126 180,06	538 575,61
Zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
Zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
Z tytułu podatków, cel i ubezpieczeń społecznych	1 185 902,99	1 42 719,88
z tyt. podatku dochodowego	334 821,00	
z tyt. podatku PIT-4	14 029,00	
z tyt. podatku VAT	756 911,00	53 964,00
z tyt. ZUS	78 513,50	72 885,49
pozostałe	1 822,49	15 870,49
Z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
Inne	28 548,01	2 168,44
pozostałe	4 686,01	2 166,44
koszty niezafakturowane	23 662,00	
<b>Razem</b>	<b>13 318 520,84</b>	<b>12 974 657,84</b>

Wyszczególnienie	BZ 31.12.2022 r.	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeeterminowane			
			do 30 dni	30-180 dni	180-360 dni	powyżej 360 dni
Kredyty i pożyczki	10 817 165,32	10 817 165,32				
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00					
Inne zobowiązania finansowe	302 016,84	302 016,84				
Z tytułu dostaw i usług	864 887,68	920 602,81	48 299,56			
Zaliczki otrzymane na dostawy	0,00					
Zobowiązania wekslowe	0,00					
Z tytułu podatków, cel i ubezpieczeń społecznych	1 185 902,99	1 185 902,99				
Z tytułu wynagrodzeń	0,00					
Inne	28 548,01	26 548,01				
<b>Razem</b>	<b>13 318 520,84</b>	<b>13 254 235,97</b>	<b>48 299,56</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Nota nr 28: Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego**

Zobowiązania leasingowe płatne w okresie	Wartość nominalna minimalnych opłat		Wartość bieżąca minimalnych opłat	
	BZ 31.12.2022 r.	BZ 31.12.2021 r.	BZ 31.12.2022 r.	BZ 31.12.2021 r.
do 1 roku	333 100,09	332 156,45	302 016,85	294 256,95
od 1 roku do 3 lat	583 497,15	704 746,92	645 692,83	650 360,13
od 4 lat do 5 lat	538 377,61	759 207,39	529 951,70	738 073,33
powyżej 5 lat		21 620,54		69 227,67
<b>Razem</b>	<b>1 554 974,85</b>	<b>1 887 131,30</b>	<b>1 477 661,13</b>	<b>1 771 918,08</b>
Przyszyte koszty odsetkowy	77 313,72	116 213,22	X	X
<b>Razem wartość bieżąca minimalnych opłat</b>	<b>1 477 661,13</b>	<b>1 771 918,88</b>	<b>1 477 661,13</b>	<b>1 771 918,08</b>
zobowiązania krótkoterminowe			302 016,85	294 256,95
zobowiązania długoterminowe			1 175 644,28	1 477 661,13

**Nota nr 29: Rozliczenia międzyokresowe przychodów**

Wyszczególnienie	BZ 31.12.2022 r.	BZ 31.12.2021 r.
Ujemna wartość firmy		
Stan na BO:	0,00	0,00
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00
Stan na BZ:	0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe		
1. Długoterminowe	4 010 666,41	3 021 995,92
Rezerwy z tyt. obsługi gwarancyjnej	4 010 666,41	3 021 995,92
2. Krótkoterminowe	2 464 027,92	1 571 318,88
Rezerwy z tyt. obsługi gwarancyjnej	1 686 769,51	1 511 484,11
Oczyszczenie przedpłaty na miejsca parkingowe	0,00	17 235,77
Provizje handlowe	577 241,31	42 500,00
<b>RAZEM</b>	<b>6 474 694,33</b>	<b>4 593 314,80</b>
<b>OGÓŁEM</b>	<b>6 474 694,33</b>	<b>4 593 314,80</b>

**Nota nr 30: Kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń**

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2022 r.			stan na dzień 31.12.2021 r.		
	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Charakter i forma zabezpieczeń	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Charakter i forma zabezpieczeń
Pożyczki						
Kredyty	23 961 974,75	0,00		34 961 457,48	72 450 000,00	Hipoteka umowna łączna do kwoty: 72 450 000 PLN
Zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych	0,00	0,00		0,00	0,00	
Zobowiązania handlowe	0,00	0,00		0,00	0,00	
Pozostałe zobowiązania	0,00	0,00		0,00	0,00	
<b>RAZEM</b>	<b>23 961 974,75</b>	<b>0,00</b>	<b>X</b>	<b>34 961 457,48</b>	<b>72 450 000,00</b>	<b>X</b>

Budlex Sp. z o.o.  
Warszawa, ul. Klimczaka 1

**Nota nr 31: Zobowiązania warunkowe**

Wyszczególnienia	stan na dzień 31.12.2022 r.		stan na dzień 31.12.2021 r.		Wartość zabezpieczenia początkowa	Termin możliwej realizacji
	kwota	% aktywów	kwota	% aktywów		
Dotyczące jednostek powiązanych i dotyczące jednostek stowarzyszonych						
- udzielone poręczenia	0,00	0,00	0,00	0,00		
Budlex Finance sp. z o.o. - zobowiązanie do zapłaty odsetek do odliczeń oraz do zapłaty należności z tytułu wykupu obligacji, gdyby emitent powyższych zobowiązań nie wykonał - poręczenie	0,00		0,00		6 000 000,00	14.10.2023
- udzielone gwarancje	0,00	0,00	0,00	0,00		
- emerytury i podobne świadczenia	0,00	0,00	0,00	0,00		
- inne	32 383 000,00	0,00	33 000 000,00	0,00		
Residential Capital Project sp. z o.o. - Gwarancja Korporacyjna / Cost Overrun w kwocie 9.703.920,40 PLN zawarta z gwarantem tj. BUDLEX SPÓŁKĄ Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą: ul. Franciszka Klimczaka nr 1, 02-797 Warszawa	0,00		0,00		9 703 920,40	15.12.2024
Budlex Urzędzie II sp. z o.o. - notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń PKO BP SA wynikających z Umowy Kredytu, w trybie art. 777 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego, o treści zaakceptowanej przez PKO BP SA, na podstawie którego Budlex Sp. z o.o. podda się egzekucji do kwoty 4.974.200,00 PLN z tytułu zabezpieczenia Umowy Wsparcia	0,00		0,00		4 974 200,00	31.03.2026
Budlex Jar III sp. z o.o. - Gwarancja Korporacyjna / Cost Overrun w kwocie 3.750.000,00 PLN zawarta z gwarantem tj. BUDLEX SPÓŁKĄ Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą: ul. Franciszka Klimczaka nr 1, 02-797 Warszawa	0,00		0,00		3 750 000,00	10.12.2023
Budlex Naruszewicza sp. z o.o. - notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń PKO BP SA wynikających z Umowy Kredytu, w trybie art. 777 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego, o treści zaakceptowanej przez PKO BP SA, na podstawie którego Budlex Sp. z o.o. podda się egzekucji do kwoty 4.221.800,00 PLN z tytułu zabezpieczenia Umowy Wsparcia	0,00		0,00		4 221 800,00	30.09.2026
Budlex Enklawa II sp. z o.o. - notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń PKO BP SA wynikających z Umowy Kredytu, w trybie art. 777 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego, o treści zaakceptowanej przez PKO BP SA, na podstawie którego Budlex Sp. z o.o. podda się egzekucji do kwoty 3.304.900,00 PLN z tytułu zabezpieczenia Umowy Wsparcia	0,00		0,00		3 304 900,00	31.12.2026
Budlex Finance sp. z o.o. - zobowiązanie do odkupu obligacji	5 000 000,00		10 000 000,00		10 000 000,00	14-10-2023
Budlex Finance sp. z o.o. - zobowiązanie do odkupu obligacji	15 399 000,00		23 000 000,00		23 000 000,00	26.04.2024
Budlex Finance sp. z o.o. - zobowiązanie do odkupu obligacji	9 000 000,00		0,00		9 000 000,00	25.05.2025
Razem	32 383 000,00	0,00	33 000 000,00	0,00		



Budlex Sp. z o.o.  
Warszawa, ul. Klimczaka 1

## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

**Nota nr 32: Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów**

Struktura rzeczowa (wg rodzajów działalności)	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.
<b>Przychody ze sprzedaży produktów i usług, w tym:</b>	<b>22 883 896,53</b>	<b>19 036 927,10</b>
- ze sprzedaży produktów	0,00	0,00
- ze sprzedaży usług	22 883 896,53	19 036 927,10
<b>Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów w tym:</b>	<b>586 502,44</b>	<b>145 000,00</b>
- ze sprzedaży towarów	586 502,44	145 000,00
- ze sprzedaży materiałów	0,00	0,00
<b>Z powyższych przychodów sprzedaż dla jednostek powiązanych wynosi:</b>	<b>19 735 967,34</b>	<b>16 881 722,05</b>
- sprzedaż produktów	0,00	0,00
- sprzedaż usług	19 735 967,34	16 881 722,05
<b>RAZEM</b>	<b>23 450 798,97</b>	<b>19 181 927,10</b>

Struktura terytorialna	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.
<b>Przychody ze sprzedaży produktów i usług razem w tym:</b>	<b>22 883 896,53</b>	<b>19 036 927,10</b>
Kraj	22 883 896,53	19 036 927,10
Eksport	0,00	0,00
<b>Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów razem w tym:</b>	<b>586 502,44</b>	<b>145 000,00</b>
Kraj	586 502,44	145 000,00
Eksport	0,00	0,00
<b>Z powyższych przychodów sprzedaż dla jednostek powiązanych wynosi:</b>	<b>19 735 967,34</b>	<b>16 881 722,05</b>
1. Przychody ze sprzedaży produktów i usług	19 735 967,34	16 881 722,05
Kraj	19 735 967,34	16 881 722,05
Eksport	0,00	0,00
2. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
Kraj	0,00	0,00
Eksport	0,00	0,00
<b>RAZEM</b>	<b>23 450 798,97</b>	<b>19 181 927,10</b>

**Nota nr 33: Pozostałe przychody operacyjne**

Wyszczególnienie	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	195 865,40	191 451,57
<b>RAZEM</b>	<b>195 865,40</b>	<b>191 451,57</b>

**Nota nr 34: Pozostałe koszty operacyjne**

Wyszczególnienie	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	3 145,15	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	17 417,83	338 652,55
III. Inne koszty operacyjne	171 197,43	52 578,00
<b>RAZEM</b>	<b>191 760,41</b>	<b>391 226,55</b>

**Nota nr 35: Przychody finansowe**

Wyszczególnienie	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.
I. Dywidendy i udziały w zyskach:	0,00	0,00
II. Odsetki:	7 231 417,89	2 783 411,55
- w tym od jednostek powiązanych	8 833 501,05	2 309 107,07
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych:	5 000,00	0,00
- zysk ze zbycia inwestycji	5 000,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych:	31 946 416,11	26 505 393,00
- wycena wartości udziałów	10 468 188,13	2 950 474,74
- dywidendy	21 478 217,98	25 524 858,26
V. Inne:	769,00	77 695,54
<b>RAZEM</b>	<b>39 193 602,95</b>	<b>31 366 440,09</b>

**Nota nr 36: Koszty finansowe**

Wyszczególnienie	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.
I. Odsetki:	9 595 975,83	5 229 023,82
- w tym dla jednostek powiązanych	8 201 188,20	2 302 302,23
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	512 064,50
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	1 065 189,12	188 516,46
- wycena kredytów wg SOZ	1 065 189,12	188 516,46
IV. Inne	219 324,23	1 012 643,60
- różnice kursowe	2 969,65	954,95
- prowizje od kredytów	207 291,65	304 834,65
- pozostałe	9 062,73	707 054,00
<b>RAZEM</b>	<b>11 280 189,18</b>	<b>6 942 350,38</b>

Budlex Sp. z o.o.  
Warszawa, ul. Klimczaka 1

## INFORMACJE O PRZECIĘTNYM W ROKU OBROTOWYM ZATRUDNIENIU, WYNAGRODZENIU

**Nota nr 38: Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy**

Grupy zawodowe	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.
1 Pracownicy umysłowi	22,00	22,00
2 Pracownicy fizyczni	2,00	2,00
<b>Razem</b>	<b>24,00</b>	<b>24,00</b>

**Nota nr 39: Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu.**

Wyszczególnienie	Organy zarządzające	Organy administrujące	Organy nadzorujące	Razem
<b>01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.</b>				
1 wynagrodzenia	448 974,84	0,00	0,00	448 974,84
2 wynagrodzenia z zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
3 emerytury i świadczenia o podobnym charakterze dla byłych członków organów	0,00	0,00	0,00	0,00
4 zobowiązania zaciągnięte na poczet wypłat emerytur	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>448 974,84</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>448 974,84</b>
<b>01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.</b>				
1 wynagrodzenia	2 592 523,75	0,00	59 351,00	2 651 874,75
2 wynagrodzenia z zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
3 emerytury i świadczenia o podobnym charakterze dla byłych członków organów	0,00	0,00	0,00	0,00
4 zobowiązania zaciągnięte na poczet wypłat emerytur	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>2 592 523,75</b>	<b>0,00</b>	<b>59 351,00</b>	<b>2 651 874,75</b>

## POŻYCZKI I INNE ŚWIADCZENIA DLA CZŁONKÓW ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH, ADMINISTRUJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH SPÓŁKĘ HANDLOWĄ

**Nota nr 40: Informacje o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów**

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2021 r.	zwiększenia w okresie	spłaty	umorzenia	stan na dzień 31.12.2022 r.
<b>Zaliczki</b>	<b>1 354 127,31</b>	<b>106 630,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 460 757,31</b>
udzielone członkom organów zarządzających	1 354 127,31	106 630,00	0,00	0,00	1 460 757,31
<b>Kredyty</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
udzielone członkom organów zarządzających	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Pożyczki</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
udzielone członkom organów zarządzających	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Inne świadczenia o podobnym charakterze</b>	<b>157 105,50</b>	<b>230 942,70</b>	<b>218 465,70</b>	<b>0,00</b>	<b>169 582,50</b>
udzielone członkom organów zarządzających	157 105,50	230 942,70	218 465,70	0,00	169 582,50
Zaciągnięte zobowiązania tytułem gwarancji i poręczeń w imieniu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
członków organów zarządzających	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>1 511 232,81</b>	<b>337 572,70</b>	<b>218 465,70</b>	<b>0,00</b>	<b>1 630 339,81</b>

Główne warunki, na jakich zostały udzielone powyższe świadczenia:

Lp.	Rodzaj świadczenia	oprocentowanie	termin spłaty	zabezpieczenia
1	pożyczki	10%	31-12-2023	na należnościach od spółki
2	umowa wynajmu na warunkach rynkowych			
3				
4				
5				

## WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIENEGO DO BADANIA

**Nota nr 41: Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych**

Wyszczególnienie	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.
1 Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego	53 500,00	32 000,00
2 inne usługi poswiadczone		
3 usługi doradztwa podatkowego	74 975,00	
4 Pozostałe usługi		
<b>Razem</b>	<b>108 475,00</b>	<b>32 000,00</b>

## INFORMACJE O ZNA CZĄCYCH ZDARZENIACH

Po dniu bilansowym nie nastąpiły żadne istotne zdarzenia które powinny a nie zostały uwzględnione w sprawozdaniu finansowym za rok 2022

Początek 2023 roku to kontynuacja rosyjskich działań wojennych na terytorium Ukrainy. Jednocześnie obserwowane jest dalsze rozprzestrzenianie się wirusa COVID-19 (koronawirusa), w szczególności na obszarze Azji. Sytuacja ta ma negatywny wpływ na gospodarkę światową. Zmiana otoczenia makroekonomicznego, zmiany legislacyjne, wahania kursów walut, fluktuacja cen towarów, mogą mieć wpływ na sytuację jednostki w 2023 roku. Kierownictwo uważa taką sytuację za zdarzenie niepowodujące korekt w sprawozdaniu finansowym za rok 2022. Nie jest możliwe przedstawienie precyzyjnych danych liczbowych, dotyczących potencjalnego wpływu obecnej sytuacji na jednostkę. Ewentualny wpływ zostanie uwzględniony w księgach rachunkowych i sprawozdaniu finansowym za 2023 rok.

## INFORMACJE O ZMIANACH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

W roku 2022 ani w roku 2021 Spółka nie dokonała zmiany zasad (polityki) rachunkowości.



Budlex Sp. z o.o.  
Warszawa, ul. Klimczaka 1

## INFORMACJE O PRZECIĘTNYM W ROKU OBROTOWYM ZATRUDNIENIU, WYNAGRODZENIU

**Nota nr 38: Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy**

Grupy zawodowe	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.
1 Pracownicy umysłowi	22,00	22,00
2 Pracownicy fizyczni	2,00	2,00
<b>Razem</b>	<b>24,00</b>	<b>24,00</b>

**Nota nr 39: Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu.**

Wyszczególnienie	Organy zarządzające	Organy administrujące	Organy nadzorujące	Razem
<b>01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.</b>				
1 wynagrodzenia	448 974,84	0,00	0,00	448 974,84
2 wynagrodzenia z zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
3 emerytury i świadczenia o podobnym charakterze dla byłych członków organów	0,00	0,00	0,00	0,00
4 zobowiązania zaciągnięte na poczet wypłat emerytur	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>448 974,84</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>448 974,84</b>
<b>01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.</b>				
1 wynagrodzenia	2 592 523,75	0,00	59 351,00	2 651 874,75
2 wynagrodzenia z zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
3 emerytury i świadczenia o podobnym charakterze dla byłych członków organów	0,00	0,00	0,00	0,00
4 zobowiązania zaciągnięte na poczet wypłat emerytur	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>2 592 523,75</b>	<b>0,00</b>	<b>59 351,00</b>	<b>2 651 874,75</b>

## POŻYCZKI I INNE ŚWIADCZENIA DLA CZŁONKÓW ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH, ADMINISTRUJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH SPÓŁKĘ HANDLOWĄ

**Nota nr 40: Informacje o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów**

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2021 r.	zwiększenia w okresie	spłaty	umorzenia	stan na dzień 31.12.2022 r.
<b>Zaliczki</b>	<b>1 354 127,31</b>	<b>106 630,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 460 757,31</b>
udzielone członkom organów zarządzających	1 354 127,31	106 630,00	0,00	0,00	1 460 757,31
<b>Kredyty</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
udzielone członkom organów zarządzających	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Pożyczki</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
udzielone członkom organów zarządzających	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Inne świadczenia o podobnym charakterze</b>	<b>157 165,50</b>	<b>230 942,70</b>	<b>218 465,70</b>	<b>0,00</b>	<b>169 582,50</b>
udzielone członkom organów zarządzających	157 165,50	230 942,70	218 465,70	0,00	169 582,50
Zaciągnięte zobowiązania tytułem gwarancji i poręczeń w imieniu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
członków organów zarządzających	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>1 511 292,81</b>	<b>337 572,70</b>	<b>218 465,70</b>	<b>0,00</b>	<b>1 630 339,81</b>

Główne warunki, na jakich zostały udzielone powyższe świadczenia:

Lp.	Rodzaj świadczenia	oprocentowanie	termin spłaty	zabezpieczenia
1	pożyczki	10%	31-12-2023	na należnościach od spółki
2	umowa wynajmu na warunkach rynkowych			
3				
4				
5				

## WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIENEGO DO BADANIA

**Nota nr 41: Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych**

Wyszczególnienie	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.
1 Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego	53 500,00	32 000,00
2 inne usługi poswiadczone		
3 usługi doradztwa podatkowego	74 975,00	
4 Pozostałe usługi		
<b>Razem</b>	<b>108 475,00</b>	<b>32 000,00</b>

## INFORMACJE O ZNA CZĄCYCH ZDARZENIACH

Po dniu bilansowym nie nastąpiły żadne istotne zdarzenia które powinny a nie zostały uwzględnione w sprawozdaniu finansowym za rok 2022

Początek 2023 roku to kontynuacja rosyjskich działań wojennych na terytorium Ukrainy. Jednocześnie obserwowane jest dalsze rozprzestrzenianie się wirusa COVID-19 (koronawirusa), w szczególności na obszarze Azji. Sytuacja ta ma negatywny wpływ na gospodarkę światową. Zmiana otoczenia makroekonomicznego, zmiany legislacyjne, wahania kursów walut, fluktuacja cen towarów, mogą mieć wpływ na sytuację jednostki w 2023 roku. Kierownictwo uważa taką sytuację za zdarzenie niepowodujące korekt w sprawozdaniu finansowym za rok 2022. Nie jest możliwe przedstawienie precyzyjnych danych liczbowych, dotyczących potencjalnego wpływu obecnej sytuacji na jednostkę. Ewentualny wpływ zostanie uwzględniony w księgach rachunkowych i sprawozdaniu finansowym za 2023 rok.

## INFORMACJE O ZMIANACH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

W roku 2022 ani w roku 2021 Spółka nie dokonała zmiany zasad (polityki) rachunkowości.

Budlex Sp. z o.o.  
Warszawa, ul. Klimczaka 1

## DODATKOWE INFORMACJE

### Nota nr 43: Charakterystyka instrumentów finansowych

Wyszczególnienie	Charakterystyka (flood)	Wartość bilansowa	Warunki i terminy wpływające na przyszłe przepływy pieniężne
Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu, w tym:	nie dotyczy		
- instrumenty pochodne	nie dotyczy		
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	nie dotyczy		
Pożyczki udzielone i należności własne		88 909 394,65	patrz nota 44
Dostawy i usługi		3 059 651,39	standardowe warunki handlowe
Środki pieniężne	głównie środki pieniężne na rachunkach bankowych - wysoka wartość wyniku z charakteru prowadzonej działalności devalopenskiej	9 873 652,20	
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym:	nie dotyczy		
- instrumenty pochodne	nie dotyczy		
Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym:			
- kredyty	Spółka posiada kredyty inwestycyjne	23 951 974,75	patrz nota 44
- pożyczki	pożyczki	91 635 638,99	patrz nota 44
- zobowiązania leasingowe	umowy leasingowe dotyczą głównie samochodów osobowych	1 477 661,13	
- zobowiązania wekslowe		0,00	
- dostawy i usługi	zobowiązania dotyczą ciężkiej działalności operacyjnej	1 392 511,21	standardowe warunki handlowe

### Nota nr 44: Informacje na temat ryzyka stopy procentowej

Rodzaje instrumentów finansowych	Wartość bilansowa	Wcześniej przypadający termin wykupu lub przeznaczenia wartości	Efektywna stopa procentowa	Rodzaj ryzyka
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym	82 384 290,07	nie dotyczy	WIBOR 3M + 2,8	ryzyko zmiany przepływów pieniężnych
Pożyczki udzielone pozostałym podmiotom powiązanym	2 259 674,09	nie dotyczy	10%	ryzyko zmiany przepływów pieniężnych
Pożyczki udzielone pozostałym podmiotom	4 265 430,46	nie dotyczy	10%	ryzyko zmiany przepływów pieniężnych
Pożyczki otrzymane od jednostek powiązanych	58 404 178,04	nie dotyczy	WIBOR 3M + 2,8	ryzyko zmiany przepływów pieniężnych
Pożyczki otrzymane od pozostałych powiązanych	9 316 325,96	nie dotyczy	10%	ryzyko zmiany przepływów pieniężnych
Pożyczki otrzymane od pozostałych podmiotów	17 919 124,96	nie dotyczy	11 500 tys 5% - pozostaje 9,75%	ryzyko zmiany przepływów pieniężnych
Kredyt bankowy	23 951 974,75	nie dotyczy	WIBOR 1M + 3,5%	ryzyko zmiany przepływów pieniężnych

Zmiana stopy procentowej o 1% spowodowałaby zmianę wyniku finansowego Spółki o +/- 100 tys. zł.

### Nota nr 45: Informacje na temat ryzyka kredytowego

Zarząd stosuje politykę kredytową, zgodnie z którą ekspozycja na ryzyko kredytowe jest monitorowana na bieżąco. Znacząca część instrumentów finansowych dotyczy jednostek zależnych (pożyczki i udziały) od ograniczonego ryzyka kredytowego. Na dzień bilansowy nie występowała znacząca koncentracja ryzyka kredytowego. Wartość bilansowa każdego aktywa finansowego przedstawia maksymalną ekspozycję na ryzyko kredytowe.

Pozostałe ujawnienia wymienione w załączniku nr 1 do Ustawy o Rachunkowości nie zostały opisane w Sprawozdaniu finansowym, ponieważ dane zdarzenia nie wystąpiły lub nie dotyczyły Spółki.





TPA Sp. z o.o. Sp. k.  
ul. Przyokopowa 33  
01-208 Warszawa  
Polska

T: +48 22 647 97 00

office@bakertilly-tpa.pl  
www.bakertilly-tpa.pl

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO  
SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO  
GRUPY KAPITAŁOWEJ BUDLEX  
W KTÓREJ JEDNOSTKĄ DOMINUJĄCĄ JEST

BUDLEX SP. Z O.O.  
UL. FRANCISZKA KLIMCZAKA 1  
02-797 WARSZAWA

SPORZĄDZONEGO  
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2022 ROKU

AUDYT | DORADZTWO BIZNESOWE

TPA Sp. z o.o. Sp. k. | ul. Młyńska 12, 61-730 Poznań | Tel.: +48 61 630 05 00  
Sąd Rejonowy w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy  
KRS 0000671994 | NIP: 778-143-20-33 | REGON: 300184858

\*\*\*

Baker Tilly TPA, TPA Poland oraz Baker Tilly Legal Poland są nazwami handlowymi odpowiednio TPA Sp. z o.o. Sp. k. oraz Baker Tilly Woroszyńska Gajda Legal Sp. k. Obie firmy są członkami globalnej sieci Baker Tilly International Ltd, w ramach której każda firma członkowska ma odrębną i niezależną osobowość prawną.



Dla Zgromadzenia Wspólników Budlex Sp. z o.o.

## Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej Budlex (dalej: „Grupa”), w której jednostką dominującą jest Budlex Sp. z o.o. (dalej: „Jednostka dominująca”), które składa się z wprowadzenia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skonsolidowanego bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz skonsolidowanego rachunku zysków i strat, skonsolidowanego zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym, skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku oraz dodatkowych informacji i objaśnień („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” - Dz. U. z 2023 r., poz. 120, z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz umową Jednostki dominującej.

### Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania („KSB”) w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą 3430/52a/2019 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” - Dz.U. z 2022 poz. 1302, z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od spółek Grupy zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od spółek Grupy zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy, są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.



## Odpowiedzialność Zarządu Jednostki dominującej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej i skonsolidowanego wyniku finansowego Grupy zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Grupę przepisami prawa i umową spółki Jednostki dominującej, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd Jednostki dominującej uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy (Jednostki dominującej oraz istotnych jednostek) do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji, kiedy Zarząd Jednostki dominującej albo zamierza dokonać likwidacji Grupy (Jednostki dominującej oraz istotnych jednostek), albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Jednostki dominującej zobowiązany jest do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

## Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać,

że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Jednostki dominującej obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej;





- wyciągamy wniosek na temat odpowiedności zastosowania przez Zarząd Jednostki dominującej zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;
- uzyskujemy wystarczające odpowiednie dowody badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy w celu wyrażenia opinii na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

### Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności Grupy

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Grupy za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku ("Sprawozdanie z działalności Grupy").

### Odpowiedzialność Zarządu Jednostki dominującej

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności Grupy zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Jednostki dominującej jest zobowiązany do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Grupy spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

### Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności Grupy. W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności Grupy, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności Grupy, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy Sprawozdanie z działalności Grupy zostało sporządzone zgodnie z przepisami prawa oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.





### Opinia o Sprawozdaniu z działalności Grupy

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Grupy:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności Grupy istotnych zniekształceń.

Monika  
Tuzimek

Elektronicznie  
podpisany przez  
Monika Tuzimek

Data: 2023.04.24

19:56:45 +02'00'

Monika Tuzimek, nr ewid. 12824

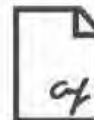
Kluczowy biegły rewident odpowiedzialny za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta

Działający w imieniu TPA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Poznaniu wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3082.

Warszawa, 24 kwietnia 2023 roku

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez  
Małgorzata Kiełbasę  
Data: 2023.04.27 17:46:25 CEST



PODPIS ZAUFANY

FILIP  
FRIEDMANN  
24.04.2023 15:52:09 (CHATGPT)  
Dokument podpisany elektronicznie  
podpisem Filipa



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU BUDLEX SP. Z O.O.  
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ BUDLEX SP. Z O.O.  
W ROKU OBRACHUNKOWYM 2022**

#### Wstęp do sprawozdania

Podstawową działalnością Grupy Kapitałowej Budlex sp. z o.o. (dalej „Grupa”) jest realizacja projektów deweloperskich i sprzedaż lokali w zrealizowanych obiektach. Dla każdego projektu realizowanego przez Grupę, Jednostka Dominująca Grupy Kapitałowej – spółka Budlex sp. z o.o. (dalej „Budlex”) powołuje spółkę celową. Tworzone spółki mają formę spółek z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółek komandytowych. W tych ostatnich jedynym komplementariuszem jest wcześniej powołana spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a komandytariuszem Budlex. Spółki celowe w Grupie nie zatrudniają pracowników.

Zadaniem sprawozdania jest przedstawienie działalności gospodarczej za rok 2022 w powiązaniu z rocznym sprawozdaniem finansowym i całokształtem działalności Grupy Budlex sp. z o.o.

#### Dane jednostki dominującej

Firma: Budlex sp. z o.o.  
 KRS: 0000622919, Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS  
 Siedziba: Biura spółki są zlokalizowane: w Warszawie przy ul. F. Klimczaka 1, w Toruniu przy ul. Lubickiej 54 oraz w Bydgoszczy, przy ul. Janki 4  
 Zarząd: Filip Friedmann (Członek Zarządu), Michał Kościuszko (Członek Zarządu), Małgorzata Mellem (Członek Zarządu), Krystyna Brzezińska (Członek Zarządu), Łukasz Grochociński (Członek Zarządu).

Jednostka dominująca została zarejestrowana 13 czerwca 2016 roku, 16 czerwca 2017 roku Jednostka dominująca połączyła się poprzez przeniesienie na spółkę przejmującą całego majątku spółki przejmowanej, której 100% akcji posiadała spółka przejmująca. Spółką przejmowaną była Budlex S.A., która prowadziła działalność w formie spółki akcyjnej od 2011 roku. Spółka powstała w skutek przekształcenia Budlex spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, która działała od 1987 roku.

Budlex oraz jednostki zależne i współzależne w roku 2021 oraz 2022 nie posiadały oddziałów.

Żaden podmiot objęty sprawozdaniem nie prowadził działalności w zakresie badań i rozwoju.

#### Informacje korporacyjne

Na dzień 31 grudnia 2022 roku kapitał zakładowy Jednostki dominującej wynosił 4.253.650,00 złotych i był podzielony na 85.073 udziały o wartości 50 złotych każdy.

(w złotych)	Liczba udziałów	Liczba głosów	Wartość nominalna udziału	Udział w kapitale podstawowym	Wartość kapitału
Properties&co Sp. z o.o.	35 000	35 000	50	41%	1 750 000,00
Filip Friedmann	24 547	24 547	50	29%	1 227 350,00
Posella Ltd	10 000	10 000	50	12%	500 000,00
Jacek Olechowski	2 765	2 765	50	3%	138 250,00
Michał Kościuszko	12 761	12 761	50	15%	638 050,00

Grupa Kapitałowa Budlex sp. z o.o.

Na koniec okresu obrotowego w skład Grupy wchodziło 46 spółek.

Skład Grupy Kapitałowej Budlex sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2022:

Nazwa Spółki	Podstawowa działalność	Siedziba	Nr KRS	Zarząd
Budlex sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Warszawa	622919	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem, Michał Kościuszko, Filip Friedmann
Budlex Construction Sp. Z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	147532	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Budlex Glinki B3 sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	397536	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Budlex Glinki B2 sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	669251	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Budlex Wrzose sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	397610	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Budlex Wrzose sp. z o.o. s.k.	Usługi deweloperskie	Toruń	509603	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Budlex Glinki B3 sp. z o.o. s.k.	Usługi deweloperskie	Toruń	507497	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Budlex Pestalozziego 4 sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	436192	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Budlex Pestalozziego 4 sp. z o.o. s.k.	Usługi deweloperskie	Toruń	599896	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Budlex Sadowa sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	439894	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Budlex Sadowa sp. z o.o. s.k.	Usługi deweloperskie	Toruń	453695	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Budlex Pestalozziego 5 sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	520302	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Budlex Pestalozziego 5 sp. z o.o. s.k.	Usługi deweloperskie	Toruń	528348	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Budlex Winnica 9 sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	523112	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Budlex Winnica 9 sp. z o.o. s.k.	Usługi deweloperskie	Toruń	528952	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Budlex Batorego sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	518467	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Budlex Batorego sp. z o.o. s.k.	Usługi deweloperskie	Toruń	528382	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Budlex Wrocławska sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	522876	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Budlex Wrocławska sp. z o.o. s.k.	Usługi deweloperskie	Toruń	528744	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Residential Properties Holding sp. Z o.o.	Usługi deweloperskie	Warszawa	474140	Małgorzata Mellem, Krystyna Brzezińska
Residential Capitol Project sp. Z o.o.	Usługi deweloperskie	Warszawa	519945	Małgorzata Mellem, Krystyna Brzezińska
Residential Metropolitan Project sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Warszawa	520089	Małgorzata Mellem, Krystyna Brzezińska
Budlex Winnica L1 sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	633042	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem



Budlex Pestalozziego 6 sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	631425	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Budlex Chodkiewicza sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	673771	Małgorzata Mellem
Krasickiego Park sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Warszawa	511095	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Budlex Finance sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	699635	Michał Kościacz, Małgorzata Mellem, Krystyna Brzezińska
Budlex City Project Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	734381	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Apartamenty Belveder Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Warszawa	681215	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Budlex JAR Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	746687	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Budlex Targowa Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	744613	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Budlex Jar III Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	789103	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Budlex Zaświat Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	790852	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Budlex Naruszewicza Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	800714	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Eco 9 Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Warszawa	635753	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Panorama Olsztyn sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	836444	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Budlex Enklawa Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	836446	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Budlex Enklawa II Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	878650	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Budlex Królowej Jadwigi Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	878654	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Budlex Urzeczcie II Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	878448	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Budlex Office Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	917453	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Budlex NP1 Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	957349	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Budlex Vinea Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	953595	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Budlex NP3 Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	975687	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Budlex Gajowa Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	974599	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Budlex Jagiellończyka Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	979551	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem

#### Działalność operacyjna

W 2022 r. ukończono następujące projekty deweloperskie:

- Olsztyn, budynek mieszkalny „Libero 3a”
- Olsztyn, budynek mieszkalny „Libero 3b”
- Toruń, budynki mieszkalne „Osiedle Natura 2b”
- Bydgoszcz, budynki mieszkalne „Enklawa 1”
- Toruń, budynek mieszkalny „Osiedle Artystyczne 3”

W 2022 r. rozpoczęto i kontynuowano następujące projekty deweloperskie:

- Toruń, budynki mieszkalne „Osiedle Natura 3”
- Bydgoszcz, budynki mieszkalne „Enklawa 2a”
- Bydgoszcz, budynek mieszkalny „Urzeczcie 1”
- Warszawa, budynki mieszkalne „Osiedle Marynin”
- Bydgoszcz, budynki mieszkalne „Urzeczcie 2”

Spółki celowe powoływane są dla realizacji konkretnych projektów deweloperskich. Nie zatrudniają żadnych osób i realizują inwestycje w oparciu o następujące umowy:

- umowę o zastępstwo inwestycyjne z Budlex Sp. z o.o.

W ramach tej umowy Budlex Sp. z o.o. prowadzi proces przygotowania inwestycji – koordynuje proces projektowania, pozyskiwania zezwoleń i decyzji administracyjnych, prowadzi proces promocji, marketingu i sprzedaży lokali, koordynuje i kontroluje wykonawstwo budowlane.

- umowę o prace budowlane – z podmiotami zajmującymi się generalnym wykonawstwem.

W ramach umowy kompleksowo prowadzony jest proces budowlany (prace przygotowawcze terenu, w tym rozbiórki, wzniesienie obiektu i zagospodarowanie przyległych placów i parkingów);

- umowę kredytową – z bankiem finansującym realizację projektu deweloperskiego.

#### Podstawowe dane finansowe

dane w tys. PLN	2022	2021
przychody ze sprzedaży i zównane z nimi	240 899,36	186 102,51
koszty działalności operacyjnej	192 095,19	146 327,02
zysk (strata) ze sprzedaży	48 804,17	33 135,66
zysk netto	28 660,77	22 136,23



**Sytuacja majątkowa**

dane w tys PLN	2022	2021
Suma bilansowa	333 230,99	296 002,01
Aktywa trwałe	20 154,98	14 908,62
Aktywa obrotowe	313 076,01	281 093,39
Kapitały własne	70 484,05	43 502,55

**Główne rynki działalności deweloperskiej w roku 2022**

Działalność deweloperska Grupy koncentrowała się na rynku bydgoskim, toruńskim, olsztyńskim i warszawskim. W tych czterech miastach realizowano projekty deweloperskie - mieszkaniowe. Grupa posiada tam swoje biura handlowe.

**Przewidywany rozwój**

Grupa będzie kontynuowała działalność deweloperską - mieszkaniową. Planowane jest rozpoczęcie nowych projektów deweloperskich na terenie Torunia, Bydgoszczy, Warszawy i Olsztyna. Grupa rozpocznie starania zmierzające do realizacji kolejnych projektów deweloperskich. Zarząd ocenia, że sytuacja finansowa zarówno Jednostki dominującej jak i całej Grupy będzie satysfakcjonująca, regulacja bieżących zobowiązań nie jest w żaden sposób zagrożona.

**Czynniki ryzyka**

- Ryzyko utrudnionego dostępu do finansowania inwestycji przez sektor bankowy. Wiąże się ono z wymaganiami, które mogą zostać postawione przez instytucje finansujące projekt przed inwestorem w związku z udzielanym kredytem – m.in. zapewnienia wysokiego poziomu wkładu własnego lub zapewnienia wysokiego poziomu przedprzedaży wymaganej do uruchomienia kredytowania. Grupa zabezpiecza się przed negatywnym wpływem ryzyka realnie oceniając okres, w którym wymagany poziom przedprzedaży zostanie osiągnięty. Ocena ta opiera się na ponad trzydziestoletnim doświadczeniu Grupy w realizacji projektów deweloperskich oraz doświadczeniu wysoko wykwalifikowanej kadry zatrudnianej przez Grupę.
- Ryzyko utrudnionego dostępu do kredytów hipotecznych dla klientów indywidualnych. Wiąże się ono z rosnącymi wymaganiami, jakie sektor bankowy stawia klientom indywidualnym w zakresie wartości wkładu własnego, wysokości zarobków itp. Grupa zabezpiecza się przed negatywnym wpływem ryzyka oferując klientom świadczone przez nią usługi pośrednictwa w uzyskaniu najkorzystniejszego kredytu hipotecznego.
- Ryzyko wzrostu kosztów kredytów bankowych zarówno zaciąganych przez spółki Grupy na realizację projektów deweloperskich jak i kredytów hipotecznych zaciąganych przez klientów na zakup nieruchomości. W pierwszym przypadku spowodować to może wzrost kosztów realizacji projektu oraz obniżenie marż, w drugim przypadku obniżenie popytu i wydłużony okres sprzedaży projektu. Biznesplan inwestycji podejmowanych przez Grupę poddawane są ścisłemu procesowi kontrolingowemu. Grupa określa progi ryzyka, dzięki czemu znany jest maksymalny zakres kosztów finansowych jaki może zostać poniesiony w związku z realizacją projektu.

**Instrumenty finansowe**

Grupa na bieżąco monitoruje i kontroluje bezpieczeństwo transakcji wszystkich spółek objętych sprawozdaniem jednostkowym i skonsolidowanym. Ceny zakupu i sprzedaży towarów i usług są zapisane w umowach i zabezpieczone stosownymi klauzulami. Ryzyko stopy procentowej w zakresie kredytów i pożyczek określone jest i zapisane w aktywnych umowach. Ryzyko walutowe występujące w Budlex ograniczone jest skalą środków zdeponowanych w EUR oraz bieżącym monitoringiem notowań kursów walut. Ryzyko kredytowe w zakresie należności zewnętrznych eliminowane jest poprzez uzależnienie sprzedaży nieruchomości od wpływu wszelkich wymaganych należności z tytułu transakcji zbycia nieruchomości. Należności z tytułu udzielonych pożyczek i usług poddawane są bieżącemu monitoringowi. Jednostki nie stosują rachunkowości zabezpieczeń.

Grupa do zarządzania ryzykiem finansowym oraz zarządzania kapitałem odniosła się również w notach uzupełniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

**Zdarzenia po dniu bilansowym**

W grupie nie wystąpiły ww. zdarzenia wpływające na działalność grupy.

W związku z trwającą pandemią koronawirusa COVID-19 Spółka nie identyfikuje istotnego ryzyka, które mogłoby się wiązać z zagrożeniem kontynuacji działalności. Chociaż w chwili publikacji niniejszego sprawozdania finansowego sytuacja ta wciąż się zmienia, do tej pory kierownictwo jednostki nie odnotowało zauważalnego wpływu na sprzedaż lub łańcuch dostaw jednostki, jednak nie można przewidzieć przyszłych skutków. Kierownictwo będzie nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla jednostki.

W związku z trwającą Inwazją Rosji na Ukrainę Spółka nie identyfikuje istotnego ryzyka, które mogłoby się wiązać z zagrożeniem kontynuacji działalności. W chwili publikacji niniejszego sprawozdania finansowego sytuacja wciąż się zmienia, do tej pory kierownictwo jednostki nie odnotowało zauważalnego wpływu na sprzedaż lub łańcuch dostaw jednostki, jednak nie można przewidzieć przyszłych skutków. Kierownictwo będzie nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla jednostki.

**Podsumowanie**

Zarząd Jednostki dominującej Budlex sp. z o.o. będzie wnosił do Zgromadzenia Wspólników o:

- zatwierdzenie niniejszego sprawozdania,
- zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Budlex sp. z o.o. zawierającego bilans oraz rachunek zysków i strat, rachunek przepływów pieniężnych, zestawienie zmian w kapitale.

Za Budlex sp. z o.o.

Filip Friedmann  
Członek Zarządu

Michał Kościacz  
Członek Zarządu

Małgorzata Mellem  
Członek Zarządu

Krystyna Brzezińska  
Członek Zarządu

Łukasz Grochociński  
Członek Zarządu

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Michała Kościacza  
Data: 2023-03-24 16:23:58 CEST

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Małgorzatę Mellem  
Data: 2023-03-24 17:57:14 CEST

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Krystynę Brzezińską  
Data: 2023-03-24 15:31:13 CEST

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Łukasza Grochocińskiego  
Data: 2023-03-24 15:45:43 CEST

## 7.7. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe półroczne Grupy Budlex za IH 2023

Sprawozdanie skonsolidowane GK BUDLEX

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT na dzień 30 czerwca 2023 r. jednostek z wyłączeniem banków i ubezpieczycieli		
Treść pozycji rachunku zysków i strat	stan na 30/06/2023	stan na 31/12/2022
<b>A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>83 843 734,96</b>	<b>240 899 361,50</b>
- od jednostek powiązanych	1 200,00	2 400,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	47 988 790,50	198 119 172,36
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	35 849 619,26	42 213 286,70
III. Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	5 325,20	566 902,44
<b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>73 769 366,52</b>	<b>192 095 186,84</b>
I. Amortyzacja	296 605,88	679 116,89
II. Zużycie materiałów i energii	7 683 023,63	25 449 356,43
III. Usługi obce	58 689 897,50	154 369 731,47
IV. Podatki i opłaty, w tym:	492 477,31	1 064 144,42
- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	1 150 282,84	2 549 318,20
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	228 627,64	486 551,74
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	5 060 655,24	5 382 408,89
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	167 796,48	114 558,80
<b>C. Zysk (strata) na sprzedaży (A - B)</b>	<b>10 074 368,44</b>	<b>48 804 174,66</b>
<b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>179 245,87</b>	<b>208 505,78</b>
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	73 902,44	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	105 343,43	208 505,78
<b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>243 141,12</b>	<b>962 731,80</b>
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	3 145,15
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	236 323,46	490 064,75
III. Inne koszty operacyjne	6 817,66	469 521,90
<b>F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)</b>	<b>10 010 473,19</b>	<b>48 049 948,64</b>
<b>G. Przychody finansowe</b>	<b>455 029,81</b>	<b>855 817,15</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	455 029,81	854 754,15
- od jednostek powiązanych	54 864,81	182 052,31
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V. Inne	0,00	1 063,00
<b>H. Koszty finansowe</b>	<b>2 252 448,43</b>	<b>9 061 956,68</b>
I. Odsetki, w tym:	1 804 236,08	5 770 428,23
- od jednostek powiązanych	255 198,11	612 869,32
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	358 858,14	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	89 354,21	3 291 528,45
<b>I. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>J. Zysk (strata) brutto (F + G - H)</b>	<b>8 213 054,57</b>	<b>39 843 809,11</b>
<b>K. Podatek dochodowy</b>	<b>3 518 087,25</b>	<b>7 766 876,65</b>
<b>L. Zyski mniejszości</b>	<b>25 884,10</b>	<b>3 416 158,85</b>
<b>M. Zysk (strata) netto (J - K - L)</b>	<b>4 669 083,23</b>	<b>28 660 773,61</b>

Treść formularza według załącznika nr 1 do ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. 111/121, późn. zm.)

sporządził:

Grażyna Mordawska

Członek Zarządu

Łukasz Grochociński

Członek Zarządu

Małgorzata Mellem



**Sprawozdanie skonsolidowane GK BUDLEX**

<b>BILANS</b> na dzień		<b>30 czerwca</b>	<b>2023 r.</b>
jednostek z wyłączeniem banków i ubezpieczycieli		dane SSF wstępne	dane SSF ostateczne
<b>AKTYWA</b>		Stan na 30/06/2023	Stan na 31/12/2022
<b>A. Aktywa trwałe</b>		<b>23 406 571,14</b>	<b>20 154 980,78</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>		<b>1 006 424,52</b>	<b>1 242 947,98</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		0,00	0,00
2. Wartość firmy		236 323,46	472 646,92
3. Inne wartości niematerialne i prawne		755 050,56	755 050,56
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		15 250,50	15 250,50
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>		<b>13 557 095,70</b>	<b>1 249 544,87</b>
<b>I. Środki trwałe</b>		<b>2 548 848,48</b>	<b>2 845 454,34</b>
a. Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		0,00	0,00
b. Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		1 170 006,43	1 250 053,56
c. Urządzenia techniczne i maszyny		14 926,01	23 275,00
d. Środki transportu		1 242 425,34	1 441 052,24
e. Inne środki trwałe		121 490,70	131 073,56
2. Środki trwałe w budowie		10 901 247,81	6 244 598,63
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		106 999,41	159 491,98
<b>III. Należności długoterminowe</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Od jednostek powiązanych		0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek		0,00	0,00
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>		<b>4 107 004,94</b>	<b>4 519 350,98</b>
1. Nieruchomości		0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe		4 107 004,94	4 519 350,98
a. w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
- udziały lub akcje		0,00	0,00
- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
- udzielone pożyczki		0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
b. w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
c. w pozostałych jednostkach		4 107 004,94	4 519 350,98
- udziały lub akcje		5 000,00	5 000,00
- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
- udzielone pożyczki		4 102 004,94	4 514 350,98
- inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe		0,00	0,00
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>4 935 845,98</b>	<b>5 143 136,95</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		4 935 845,98	5 143 136,95
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00
<b>B. Aktywa obrotowe</b>		<b>338 880 472,58</b>	<b>313 076 009,24</b>
<b>I. Zapasy</b>		<b>287 640 180,64</b>	<b>262 860 535,80</b>
1. Materiały		0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku		241 932 953,62	174 057 398,42
3. Produkty gotowe		9 626 994,35	46 838 593,18
4. Towary		30 444 330,24	36 083 297,72
5. Zaliczki na dostawy		5 653 902,45	5 901 246,46
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>		<b>3 521 267,84</b>	<b>4 946 567,55</b>
1. Należności od jednostek powiązanych		246,00	246,00
a. z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:		246,00	246,00
- do 12 miesięcy		246,00	246,00
- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b. inne		0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek		3 521 041,84	4 946 311,55
a. z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:		1 102 716,79	963 634,45
- do 12 miesięcy		1 102 716,79	963 634,45
- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b. z tyt. podatków, dotacji, otr. ubez. społ. i zarobkowych oraz innych świadczeń		2 269 268,89	3 359 203,63
c. inne		0,00	0,00
d. pochodzące na drodze sądowej		157 056,16	425 473,47
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>		<b>47 299 315,37</b>	<b>42 826 081,95</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		47 299 315,37	42 826 081,95
a. w jednostkach powiązanych		1 557 440,79	1 502 575,98
- udziały lub akcje		0,00	0,00
- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
- udzielone pożyczki		1 557 440,79	1 502 575,98
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
b. w pozostałych jednostkach		5 407 566,07	5 212 087,02
- udziały lub akcje		0,00	0,00
- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
- udzielone pożyczki		5 407 566,07	5 212 087,02
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
c. środki pieniężne i inne aktywa finansowe		40 334 308,51	36 111 418,93
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		2 423 591,81	12 136 603,51
- inne środki pieniężne		37 910 716,70	22 772 464,68
- inne aktywa pieniężne		0,00	1 203 350,79
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		0,00	0,00
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia niedziokresowe</b>		<b>391 688,71</b>	<b>420 833,94</b>
<b>C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D. Udziały (akcje) własne</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>362 487 043,72</b>	<b>333 230 990,02</b>

**Sprawozdanie skonsolidowane GK BUDLEX**
**BILANS na dzień 30 czerwca 2023 r.**

PASYWA	dane SSF ostateczne	
	Stan na 30/06/2023	Stan na 31/12/2022
<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>67 295 322,06</b>	<b>70 484 049,92</b>
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	4 253 650,00	4 253 650,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	45 560 750,98	45 549 342,53
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
- z tytułu aktualizacji wartości aktywów	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	444 441,77	444 441,77
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
- na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	12 145 194,08	-8 646 357,79
VI. Zysk (strata) netto	4 449 083,23	28 460 773,61
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>295 329 757,79</b>	<b>259 696 444,43</b>
I. Rezerwy na zobowiązania	5 416 792,47	4 589 143,78
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 645 325,80	1 659 815,11
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	112 899,88	112 899,88
- długoterminowa	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	2 758 566,79	2 816 428,79
- długoterminowe	1 403 344,96	1 403 344,96
- krótkoterminowe	1 355 221,83	1 413 083,83
II. Zobowiązania długoterminowe	83 501 405,13	83 378 742,40
1. Wobec jednostek powiązanych	6 373 360,89	6 813 162,78
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	87 108 044,24	76 585 799,82
a. kredyty i pożyczki	77 426 253,75	48 712 232,16
b. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	5 660 170,45	26 697 923,97
c. inne zobowiązania finansowe	1 021 620,04	1 175 644,29
d. zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e. inne	0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	87 546 940,60	88 435 773,17
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	44 500,00
a. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
c. inne	0,00	44 500,00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b. inne	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	87 546 940,60	88 391 273,17
a. kredyty i pożyczki	50 545 445,68	45 962 150,99
b. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	18 947 253,59	5 365 375,85
c. inne zobowiązania finansowe	306 205,04	302 016,84
d. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	12 535 668,14	29 305 211,15
- do 12 miesięcy	11 729 411,73	27 402 545,04
- powyżej 12 miesięcy	1 806 456,41	1 902 666,11
e. zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f. zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g. z tytułu podatków, opłat, ubezpieczeń i innych świadczeń	1 705 146,93	2 989 284,43
h. z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
i. inne	2 573 017,22	2 067 194,11
4. Fundusze specjalne	0,00	0,00
<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>108 864 619,59</b>	<b>83 272 544,88</b>
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	108 864 619,59	83 272 544,88
- długookresowe	0,00	0,00
- krótkookresowe	108 864 619,59	83 272 544,88
<b>C. Kapitał mniejszości</b>	<b>-138 036,13</b>	<b>3 050 495,67</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>362 487 043,72</b>	<b>333 230 990,02</b>

Treść formularza wg załącznika nr 1 do ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 1994 r. poz. 591 z późn. zm.).

 sporządzający:  
 Grażyna Morawska

 Członek Zarządu: Łukasz Grochociński  
 Członek Zarządu: Małgorzata Miellon



**RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**
**stan na dzień 30 czerwca**
**metoda pośrednia**

Wiersz	Treść	Stan na 30/06/2023	Stan na 31/12/2022
1	2	3	4
<b>A</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>I</b>	<b>Wynik finansowy netto (zysk/strata)</b>	<b>4 669 083,23</b>	<b>28 660 773,61</b>
<b>II</b>	<b>Korekta o pozycje :</b>	<b>- 5 471 384,87</b>	<b>-49 239 101,15</b>
1	Amortyzacja	296 605,88	679 116,89
2	Wynik mniejszości	25 884,10	3 416 158,85
3	Odeśtki i dywidendy otrzymane i zapłacone	1 349 206,27	3 739 212,60
4	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	821 279,16	1 726 752,89
5	Zmiana stanu rezerw	827 648,69	-697 608,42
6	Zmiana stanu zapasów	-19 708 319,81	-39 833 191,46
7	Zmiana stanu należności i roszczeń	3 385 123,37	-1 467 716,96
8	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych (z wyjątkiem kredytów i pożyczek)	-17 001 456,01	11 834 074,59
9	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	25 828 490,91	-32 164 084,00
10	Inne korekty	-995 847,43	3 528 183,86
<b>III</b>	<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>	<b>-802 301,64</b>	<b>-20 578 327,54</b>
<b>B</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>I</b>	<b>Wpływy</b>	<b>1 767 460,33</b>	<b>2 803 801,86</b>
1	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz niematerialne i prawne	0,00	0,00
3	Z aktywów finansowych, w tym:	1 767 460,33	2 803 801,86
a	w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	1 172 279,62
b	w pozostałych jednostkach	1 767 460,33	1 631 522,34
-	zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
-	dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
-	splata udzielonych pożyczek długoterminowych	1 754 550,00	1 618 624,50
-	Odeśtki	12 910,33	12 897,84
-	inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
<b>II</b>	<b>Wydatki</b>	<b>5 467 147,89</b>	<b>7 450 661,41</b>
1	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	311 873,66	940 163,82
2	Inwestycje w nieruchomości oraz niematerialne i prawne	4 000 724,23	3 471 397,59
3	N/a aktywa finansowe, w tym:	1 154 550,00	3 039 100,00
a	w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach	1 154 550,00	3 039 100,00
-	nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki długoterminowe	1 154 550,00	3 039 100,00
4	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-3 699 687,56</b>	<b>-4 646 859,55</b>
<b>C</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>I</b>	<b>Wpływy</b>	<b>79 935 105,76</b>	<b>136 064 486,31</b>
1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	75 500,00
2	Kredyty i pożyczki	79 935 105,76	127 310 451,31
3	Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	8 678 535,00
4	Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
<b>II</b>	<b>Wydatki</b>	<b>71 210 227,00</b>	<b>127 124 186,72</b>
1	Nabycie udziałów własnych	0,00	376 048,14
2	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	10 144 911,85	5 300 490,69
3	Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4	Splaty kredytów i pożyczek	49 808 690,98	102 473 557,62
5	Wykup dłużnych papierów wartościowych	4 618 149,00	5 000 000,00
6	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	149 832,05	294 256,95
8	Odeśtki	6 488 643,12	10 689 302,32
9	Inne wydatki finansowe	0,00	2 990 531,00
<b>III</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>8 724 878,76</b>	<b>8 940 299,59</b>
<b>D</b>	<b>Przepływy pieniężne razem</b>	<b>4 222 889,56</b>	<b>-16 284 887,50</b>
<b>E</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>4 222 889,56</b>	<b>-16 284 887,50</b>
-	zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
<b>F</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>36 111 418,95</b>	<b>52 396 306,45</b>
<b>G</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu, w tym</b>	<b>40 334 308,51</b>	<b>36 111 418,95</b>
-	o ograniczonej możliwości dysponowania	37 910 716,70	22 772 464,65

sporządzający:

Grażyna Morawska

Członek Zarządu

Łukasz Grochociński

Członek Zarządu

Małgorzata Mellem

## VIII. ZAŁĄCZNIKI

## 8.1. Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta

Strona 1 z 7

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

## CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

## KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 17.01.2024 godz. 12:44:19

Numer KRS: 0000699635

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu  
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	16.10.2017		
Ostatni wpis	Numer wpisu	58	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	RDF/485019/23/802	
	Oznaczenie sądu	SYSTEM	

## Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
2.Numer REGON/NIP	REGON: 368524650, NIP: 8792695512
3.Firma, pod którą spółka działa	BUDLEX FINANCE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. KUJAWSKO-POMORSKIE, powiat TORUŃ, gmina TORUŃ, miejsc. TORUŃ
2.Adres	ul. LUBICKA, nr 54, lok. ---, miejsc. TORUŃ, kod 87-100, poczta TORUŃ, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o umowie		
1.Informacja o zawarciu lub zmianach umowy spółki	1	05.09.2017R., REP. A NR 7196/2017, NOTARIUSZ AGNIESZKA ESKA-KRÓLIKOWSKA, KANCELARIA NOTARIALNA W TORUNIU, UL. WIELKIE GARBARY 21/2, 87-100 TORUŃ.
	2	24.11.2017 R., REP.A NR 10207/2017, NOTARIUSZ AGNIESZKA ESKA-KRÓLIKOWSKA,KANCELARIA NOTARIALNA W TORUNIU UL.WIELKIE GARBARY 21/2, DODANO §13A AKTU ZAŁOŻYCIELSKIEGO.

3	16.02.2018R., REP. A NR 1021/2018, NOTARIUSZ MARLENA RAKOCZY, KANCELARIA NOTARIALNA W TORUNIU PRZY UL. LELEWELA 33, ZMIENIONO: §13A UST. 1 I 4, DODANO: §13B.
4	25.11.2020 R.; REP. A NR 11701/2020; NOTARIUSZ AGNIESZKA ESKA-KRÓLIKOWSKA; KANCELARIA NOTARIALNA W TORUNIU; ZMIENIONO § 7 ORAZ § 8 UMOWY SPÓŁKI.

Rubryka 5	
1.Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
3.Wspólnik może mieć:	WIĘKSZĄ LICZBĘ UDZIAŁÓW
4.Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	*****
5.Czy obligatoriusze mają prawo do udziałów w zysku?	*****

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki	
Brak wpisów	

Rubryka 7 - Dane wspólników		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	BUDLEX SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Imiona	*****
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	364702065
	4.Numer KRS	0000622919
	5.Posiadane przez wspólnika udziały	7.375 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 7.375.000,00 ZŁ
	6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	TAK

Rubryka 8 - Kapitał spółki		
1.Wysokość kapitału zakładowego		7 375 000,00 ZŁ
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu		
1.Określenie wartości udziałów objętych za aport	1	775 000,00 ZŁ

Rubryka 9 - Nie dotyczy	
Brak wpisów	

Rubryka 10 - Nie dotyczy	
Brak wpisów	



Rubryka 11 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 12 - Wzmianka o uczestnictwie w grupie spółek
Brak wpisów

## Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD	
2.Sposób reprezentacji podmiotu	W PRZYPADKU ZARZĄDU WIELOOSOBOWEGO DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W IMIENIU SPÓŁKI UPRAWNIONY JEST KAŻDY CZŁONEK ZARZĄDU SAMODZIELNIE.	
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	MELLEM
	2.Imiona	MAŁGORZATA ANNA
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	68090602942, -----
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	KOŚLACZ
	2.Imiona	MICHAŁ CEZARY
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	77022509235, -----
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
3	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	BRZEZIŃSKA
	2.Imiona	KRYSTYNA EWA
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	60030511761, -----
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----



Rubryka 2 - Organi nadzoru
Brak wpisów

Rubryka 3 - Prokurenci
Brak wpisów

### Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	69, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ RACHUNKOWO-KSIEGOWA; DORADZTWO PODATKOWE
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	70, 1, , DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES) I HOLDINGÓW, Z WYŁĄCZENIEM HOLDINGÓW FINANSOWYCH
	2	42, , , ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ OBIEKTÓW INŻYNIERII LĄDOWEJ I WODNEJ
	3	43, , , ROBOTY BUDOWLANE SPECJALISTYCZNE
	4	68, , , DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z OBSŁUGĄ RYNKU NIERUCHOMOŚCI
	5	70, 2, , DORADZTWO ZWIĄZANE Z ZARZĄDZANIEM
	6	72, , , BADANIA NAUKOWE I PRACE ROZWOJOWE

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	12.07.2018	OD 16.10.2017 DO 31.12.2017
	2	08.07.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	3	10.07.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	4	02.06.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	5	14.07.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	6	04.05.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 16.10.2017 DO 31.12.2017
	2	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	3	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	4	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	5	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	6	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 16.10.2017 DO 31.12.2017
	2	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	3	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	4	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	5	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	6	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	OD 16.10.2017 DO 31.12.2017
	2	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018

3	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
4	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
5	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
6	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	12.07.2018	OD 16.10.2017 DO 31.12.2017
	2	08.07.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	3	10.07.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	4	04.05.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	5	14.07.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	6	04.05.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 16.10.2017 DO 31.12.2017
	2	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	3	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	4	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	5	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	6	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 16.10.2017 DO 31.12.2017
	2	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	3	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	4	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	5	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	6	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności spółki dominującej	1	*****	OD 16.10.2017 DO 31.12.2017
	2	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	3	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	4	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	5	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	6	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022

#### Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

#### Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe 31.12.2017

Dział 4

#### Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów
Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów
Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego
Brak wpisów
Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych
Brak wpisów
<b>Dział 5</b>
Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów
<b>Dział 6</b>
Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów
Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki
Brak wpisów
Rubryka 3 - Nie dotyczy
Brak wpisów
Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu
Brak wpisów
Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów
Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów
Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 17.01.2024

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: [ekrs.ms.gov.pl](https://ekrs.ms.gov.pl)



**„AKT ZAŁOŻYCIELSKI**  
**SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

**I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1.**

Stawający w imieniu reprezentowanej osoby prawnej oświadczają, że zawierają spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością zwaną dalej „Spółką”. -----

**§ 2.**

Firma Spółki brzmieć będzie: Budlex Finance Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. -----

Spółka może używać skróconej nazwy: Budlex Finance Sp. z o.o. -----

**§ 3.**

Siedzibą Spółki jest miasto Toruń. -----

**§ 4.**

Czas trwania Spółki jest nieograniczony. -----

**§ 5.**

Spółka działa wyłącznie na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej. Spółka nie może tworzyć i prowadzić własnych zakładów i oddziałów, bądź przedstawicielstwo. -----

**§ 6.**

1. Przedmiotem działalności Spółki jest: -----

- PKD 41.1 - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków; -----

- PKD 69.20.Z - Działalność rachunkowo-księgowa; doradztwo podatkowe; -----

- PKD 42 - Roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej; -----

- PKD 43 - Roboty budowlane specjalistyczne; -----

- PKD 46 - Handel hurtowy, z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi; -----

- PKD 47 - Handel detaliczny, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi; -----

- PKD 62 - Działalność związana z oprogramowaniem i doradztwem w zakresie informatyki oraz działalność powiązana; -----

- PKD 64.2 - Działalność holdingów finansowych; -----

- PKD 64.9 - Pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych; -----

- PKD 66.19.Z - Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych; -----

- PKD 68 - Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości; -----

- PKD 70.1 - Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych; -----

- PKD 70.2 - Doradztwo związane z zarządzaniem; -----

- PKD 71.1 - Działalność w zakresie architektury i inżynierii oraz związane z nią doradztwo techniczne; -----

- PKD 71.2 - Badania i analizy techniczne; -----

- PKD 72 - Badania naukowe i prace rozwojowe; -----

- PKD 73 - Reklama, badanie rynku i opinii publicznej; -----

- PKD 74 - Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna; -----

- PKD 77 - Wynajem i dzierżawa; -----

- PKD 81 - Działalność usługowa związana z utrzymaniem porządku w budynkach i zagospodarowaniem terenów zieleni; -----
- PKD 82 - Działalność związana z administracyjną obsługą biura i pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej; -----
- PKD 85.5 - Pozaszkolne formy edukacji; -----
- PKD 96 - Pozostała indywidualna działalność usługowa. -----

2. Działalność gospodarcza, na prowadzenie której przepisy prawa powszechnie obowiązującego wymagają zezwolenia właściwych organów państwowych będzie podjęta przez Spółkę po uzyskaniu stosownego zezwolenia. -----

## **II. KAPITAŁ ZAKŁADOWY SPÓŁKI I UDZIAŁY.**

### **§ 7.**

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 6.600.000,-zł (sześć milionów sześćset tysięcy złotych 00/100) i dzieli się na 6.600 (sześć tysięcy sześćset) udziałów po 1.000,-zł (jeden tysiąc złotych 00/100) każdy. Każdy Wspólnik może mieć więcej niż 1 (jeden) udział. Udziały są równe i niepodzielne. Pokrycie udziałów może być dokonywane wkładem pieniężnym. -----

### **§ 8.**

Udziały w kapitale zakładowym Spółki zostały objęte i pokryte w sposób następujący: -----  
Spółka pod firmą: Budlex Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie obejmuje 6.600 (sześć tysięcy sześćset) udziałów o wartości nominalnej po 1.000,-zł (jeden tysiąc złotych 00/100) każdy, czyli udziały o łącznej wartości 6.600.000,-zł (sześć milionów sześćset tysięcy złotych 00/100) i pokrywa je w całości gotówką. -----

### **§ 9.**

W przypadku, gdy wymagać tego będzie sytuacja finansowa Spółki, Wspólnik może być zobowiązany do dokonywania dopłat w wysokości nie większej niż 25 - krotność wartości wniesionych i posiadanych udziałów. Wysokość i terminy dopłat określi każdorazowo uchwała Zgromadzenia Wspólników. Dopłaty mogą być zwracane Wspólnikom, jeżeli nie są wymagane na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym. O zwrocie dopłat postanowi uchwała Zgromadzenia Wspólników. -----

Spółka może tworzyć kapitały zapasowe i rezerwowe. Zasady tworzenia kapitałów i wysokość odpisów na te kapitały regulują uchwały Zgromadzenia Wspólników. -----

### **§ 10.**

Udziały są zbywalne i mogą być oddawane w zastaw. -----  
Zbycie oraz zastawienie udziałów nie wymaga zgody Spółki. -----

*Dopuszcza się możliwość wykonywania przez zastawnika prawa głosu z udziałów obciążonych zastawem.*

W przypadku, gdy udziały są zastawione, zbycie lub obciążenie udziałów kolejnymi zastawami wymaga zgody zastawnika.-----

§ 11.

Udziały mogą być umarzane. Umorzenie udziału wymaga uchwały Zgromadzenia Wspólników. Udziały mogą być umarzane za zgodą wspólnika w drodze nabycia udziału przez Spółkę. Udziały mogą być umarzane bez wynagrodzenia za zgodą Wspólnika. Udział Wspólnika może być umorzony zarówno z kapitału zakładowego, jak i z czystego zysku.-----

### III. ORGANY SPÓŁKI

§ 12.

*Organami Spółki są:*

- Zgromadzenie Wspólników,  
- Zarząd, \_\_\_\_\_

§ 13.

Zgromadzenia Wspólników odbywają się w siedzibie Spółki, w Warszawie albo w innym miejscu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli wszyscy Wspólnicy wyrażą na to zgodę na piśmie. – Zgromadzenia Wspólników są zwyczajne lub nadzwyczajne. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd. Zgromadzenie Zwyczajne powinno być zwołane w terminie 6 (sześciu) miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy lub innych osób uprawnionych, określonych w odrębnych przepisach. Zwołanie Nadzwyczajnego Zgromadzenia powinno nastąpić w ciągu 2 (dwóch) tygodni od daty zgłoszenia wniosku. -----

**§ 13a.**

1. Przyznaje się uprawnionym obligatariuszom emitowanych przez Spółkę obligacji partycypacyjnych serii A o łącznej wartości nominalnej 20.000.000 (dwadzieścia milionów) złotych („Obligacje”) prawo do udziału w zyskach Spółki („Prawo do Zysku”).-----
2. Prawo do Zysku przysługuje Obligatariuszom w przypadku gdy Emitent osiągnie kumulatywnie zysk netto za okres od Dnia Emisji do dnia 31 grudnia 2022 r. („Okres Rozliczeniowy”), tj. sumarycznie w latach obrotowych zakończonych w dniu: (I) 31 grudnia 2018 r., (II) 31 grudnia 2019 r., (III) 31 grudnia 2020 r., (IV) 31 grudnia 2021 r., (V) 31 grudnia 2022 r.-----



3. W rozumieniu warunków emisji Obligacji osiągnięcie zysku w Okresie Rozliczeniowym będzie miało miejsce gdy suma zysku netto osiągniętego przez Spółkę w poszczególnych latach obrotowych objętych Okresem Rozliczeniowym i wykazanego w zbadanych przez biegłego rewidenta rocznych sprawozdaniach finansowych Spółki będzie wyższa niż suma strat poniesionych przez Spółkę w tych latach. Zysk stanowi różnicę pomiędzy sumą zysku netto wykazanego w latach obrotowych gdy osiągnięto zysk oraz sumą straty netto wykazanej w latach obrotowych gdy osiągnięto stratę, o ile różnica tych pozycji przyjmie wartość dodatnią („Zysk”).

4. W ramach Prawa do Zysku Spółka wypłaci jednorazowo, łącznie na rzecz wszystkich Obligatariuszy 13,64 % Zysku.

5. Wypłata zysku nastąpi na zasadach i po spełnieniu wymogów wskazanych w warunkach emisji Obligacji.

#### §13b.

1. Przyznaje się uprawnionym obligatariuszom emitowanych przez Spółkę obligacji partycypacyjnych serii B o łącznej wartości nominalnej 2.000.000 (dwa miliony) złotych („Obligacje serii B”) prawo do udziału w zyskach Spółki („Prawo do Zysku”).

2. Prawo do Zysku przysługuje Obligatariuszom w przypadku gdy Emitent osiągnie kumulatywnie zysk netto za okres od Dnia Emisji do dnia 31 grudnia 2022 r. („Okres Rozliczeniowy”), tj. sumarycznie w latach obrotowych zakończonych w dniu: (i) 31 grudnia 2018 r., (ii) 31 grudnia 2019 r., (iii) 31 grudnia 2020 r., (iv) 31 grudnia 2021 r., (v) 31 grudnia 2022 r. -

3. W rozumieniu warunków emisji Obligacji serii B osiągnięcie zysku w Okresie Rozliczeniowym będzie miało miejsce gdy suma zysku netto osiągniętego przez Spółkę w poszczególnych latach obrotowych objętych Okresem Rozliczeniowym i wykazanego w zbadanych przez biegłego rewidenta rocznych sprawozdaniach finansowych Spółki będzie wyższa niż suma strat poniesionych przez Spółkę w tych latach. Zysk stanowi różnicę pomiędzy sumą zysku netto wykazanych w latach obrotowych gdy osiągnięto zysk oraz sumą straty netto wykazanej w latach obrotowych gdy osiągnięto stratę, o ile różnica tych pozycji przyjmie wartość dodatnią („Zysk”). -

4. W ramach Prawa do Zysku Spółka wypłaci jednorazowo, łącznie na rzecz wszystkich Obligatariuszy 1,36 % Zysku.

5. Wypłata zysku nastąpi na zasadach i spełnieniu wymogów wskazanych warunkach emisji Obligacji.

#### § 14.

Uchwały wspólników, poza innymi sprawami wymienionymi w Kodeksie spółek handlowych, wymagają następujące sprawy:

- rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania, bilansu oraz rachunku zysków i strat za rok ubiegły;



- udzielenie absolutorium członkom Zarządu z wykonania przez nich obowiązków,-----
- zmiany aktu założycielskiego Spółki,-----
- nabycie i zbycie nieruchomości, w tym udziału w nieruchomości,-----
- obciążenie nieruchomości,-----
- zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonych praw rzeczowych,-----
- nałożenie dopłat i ich zwrot,-----
- powoływanie i odwoływanie członków Zarządu,-----
- wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółki,-----
- zatrudnianie osób na podstawie umowy o pracę, umowy zlecenia, umowy o dzieło, umowy o świadczenie usług lub umów o podobnym charakterze,-----
- wyrażenie zgody na tworzenie i przystępowanie do spółek oraz występowanie ze spółek, w tym wyrażenie zgody na nabycie, objęcie lub zbycie przez Spółkę udziałów lub akcji w innych spółkach,-----
- rozwiązanie i likwidacja Spółki.-----

#### § 15.

1. Zarząd Spółki jest powoływany przez Zgromadzenie Wspólników.-----
2. Zarząd Spółki może być jednoosobowy lub wieloosobowy.-----
3. W przypadku Zarządu wieloosobowego do składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony jest każdy Członek Zarządu samodzielnie. Do Zarządu mogą być powoływani Wspólnicy lub inne osoby. Kadencja Zarządu trwa 5 (pięć) lat.-----

### IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

#### § 16.

Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy, przy czym pierwszy rok obrotowy kończy się dnia 31 grudnia 2017 roku.-----

#### § 17.

We wszystkich sprawach nie unormowanych niniejszym aktem założycielskim mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 15 września 2000 roku Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1578 ze zm.), a także innych aktów normatywnych dotyczących spółek z ograniczoną odpowiedzialnością."-----

---

**8.3. Warunki Emisji Obligacji**

**Obligacje serii G**

**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI**

**SERII G**

**EMITOWANYCH PRZEZ:**

**BUDLEX FINANCE SP. Z O.O.**

**Z SIEDZIBĄ W TORUNIU**

Niniejszy dokument (zwany dalej: „**Warunkami Emisji**”) określa prawa i obowiązki emitenta i obligatariuszy wynikające z obligacji (dalej zwanych: „**Obligacjami**”), których emitentem jest spółka pod firmą:

**Budlex Finance sp. z o.o.** z siedzibą w Toruniu, przy ul. Lubickiej 54, 87-100 Toruń, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Toruniu VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000699635, posiadającą numer REGON 368524650, NIP: 8792695512 o kapitale zakładowym 7.375.000,00 zł (dalej zwana: „**Emitentem**”).

## **1. DEFINICJE**

- 1.1. „**Agent Emisji**” oznacza Firmę Inwestycyjną
- 1.2. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Firmę Inwestycyjną;
- 1.3. „**Budlex sp. z o.o.**” oznacza Budlex sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Franciszka Klimczaka 1, 02-797 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000622919, REGON: 364702065, NIP: 5252662482, o kapitale zakładowym 4 253 650,00 zł;
- 1.4. „**Budlex Vinea sp. z o.o.**” oznacza spółkę Budlex Vinea sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu przy ul. Lubickiej 54, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Toruniu, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000953595, REGON: 521286390, NIP: 8792737558, o kapitale zakładowym 50.000,00 zł;
- 1.5. „**Budlex Gajowa sp. z o.o.**” oznacza spółkę Budlex Gajowa sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu przy ul. Lubickiej 54, 87-100 Toruń, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Toruniu, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000974599, REGON: 522182540, NIP: 8792739698, o kapitale zakładowym 5.000,00 zł;
- 1.6. „**Budlex Enklawa sp. z o.o.**” oznacza spółkę Budlex Enklawa sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu przy ul. Lubickiej 54, 87-100 Toruń, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Toruniu, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000511095, REGON: 385889216, NIP: 8792721190, o kapitale zakładowym 5.000,00 zł, w której Emitent pośrednio posiada 65% udziałów;
- 1.7. „**Budlex Enklawa II sp. z o.o.**” oznacza spółkę Budlex Enklawa II sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu przy ul. Lubickiej 54, 87-100 Toruń, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Toruniu, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000878650, REGON: 387968233, NIP: 8792728370, o kapitale zakładowym 10.000,00 zł;
- 1.8. „**Budlex Zaświat sp. z o.o.**” oznacza spółkę Budlex Zaświat sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu przy ul. Lubickiej 54, 87-100 Toruń, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Toruniu, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000790852, REGON: 383632170, NIP: 8792713612, o kapitale zakładowym 5.000,00 zł
- 1.9. „**Brak Zezwolenia WIBOR**” oznacza, sytuację, w której administratorowi WIBOR zostało cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania wskaźnika WIBOR, w wyniku czego wskaźnik WIBOR nie może być dalej stosowany przez banki w Polsce;
- 1.10. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 6.2 Warunków Emisji;
- 1.11. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;

- 
- 1.12. „**Dozwolone Finansowanie**” oznacza pożyczki :
- (i) udzielone do Budlex sp. z o.o. przez podmioty wchodzące w skład Grupy Emitenta oraz;
- (ii) udzielone przez Budlex Zaświat sp. z o.o. do udziałowców Budlex Zaświat sp. z o.o. ze środków pochodzących ze sprzedaży lokali wybudowanych w ramach Projektu Enklawa.
- 1.13. „**Dzień Emisji**” oznacza w dzień, w którym Obligacje zostaną zarejestrowane w Ewidencji;
- 1.14. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.15. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.16. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
- 1.17. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza 3 (trzeci) Dzień Roboczy, przed Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, oraz (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta (iii);
- 1.18. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji;
- 1.19. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.1 Warunków Emisji;
- 1.20. „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji;
- 1.21. „**Ewidencja**” oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
- 1.22. „**Firma Inwestycyjna**” oznacza podmiot świadczący na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.23. „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
- 1.24. „**Grupa**”, „**Grupa Emitenta**” oznacza Emitenta, podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;
- 1.25. „**Kapitały Własne**” oznacza sumę kapitału własnego oraz kapitału mniejszości wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, rocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta lub półrocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta;
- 1.26. „**KDPW**” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.27. „**Kodeks Cywilny**” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.);
- 1.28. „**Kodeks postępowania Cywilnego**” oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j.: Dz. U. z 2023 r., poz. 1550 zez zm.);
- 1.29. „**Kodeks Spółek Handlowych**” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 1467 ze zm.);
- 1.30. „**Korekta**” oznacza wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;



- 1.31. „**Koszty Emisji**” oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenie Firmy Inwestycyjnej, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;
- 1.32. „**Marża**” oznacza 6,50 punktów procentowych;
- 1.33. „**Należność Główna**” oznacza kwotę równą aktualnej wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 1.34. „**Obligacje serii F**” oznacza obligacje serii F wyemitowane przez Emitenta, o łącznej wartości nominalnej wynoszącej, na dzień sporządzenia Warunków Emisji, 9.000.000 (słownie: dziewięć milionów) złotych, których na dzień sporządzenia Warunków Emisji termin wykupu oraz wypłaty odsetek przypada w dniu 25 maja 2025 r.
- 1.35. „**Obligatariusz**” oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku;
- 1.36. „**Odsetki**” oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji;
- 1.37. „**Ogłoszenie Braku Reprezentatywności**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą wskaźnik WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;
- 1.38. „**Ogłoszenie Końca Publikacji**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR;
- 1.39. „**PLN**”, „**zł**” oznacza złote - prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.40. „**Podmiot Powiązany**” oznacza podmiot powiązany z Emitentem lub z podmiotami z Grupy Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;
- 1.41. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.42. „**Podmiot Wyznaczający**” oznacza Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, administratora WIBOR lub organizację branżową lub międzyinstytucjonalną grupę roboczą, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym;
- 1.43. „**Podmiot Zależny**” oznacza podmiot będący jednostką zależną w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości lub jednostkę, nad którą Emitent sprawuje współkontrolę w wymiarze nie mniejszym niż wszyscy pozostali wspólnicy/udziałowcy tej jednostki łącznie, przy czym zdolność powoływania przez Emitenta większości członków organu nadzoru w jednostce nie stanowi samodzielnie przesłanki wystarczającej do uznania, że Emitent sprawuje nad jednostką kontrolę;
- 1.44. „**Podstawa Wcześniejszego Wykupu**” oznacza wystąpienie którekolwiek ze zdarzeń określone w pkt 14.5 Warunków Emisji;
- 1.45. „**Podstawowa Działalność Gospodarcza**” oznacza działalność gospodarczą polegającą na prowadzeniu działalności deweloperskiej, prowadzeniu robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, robót związanych z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, robót budowlanych specjalistycznych, kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub na zlecenie, działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości wykonywanej na zlecenie, działalności w zakresie architektury, w przypadku Emitenta i innych spółek z Grupy posiadających udziały

- w Podmiotach Zależnych, działalności firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych;
- 1.46. **„Pożyczka Gajowa”** oznacza pożyczki, które zostały udzielone przed Dniem Emisji lub zostaną udzielone po Dniu Emisji przez Emitenta do Budlex Gajowa sp. z o.o. celem nabycia gruntu oraz uzupełnienia wkładu własnego dla realizacji Projektu Gajowa;
  - 1.47. **„Pożyczka Vinea”** oznacza pożyczki, które zostały udzielone przed Dniem Emisji lub zostaną udzielone po Dniu Emisji przez Emitenta do Budlex Vinea sp. z o.o. celem nabycia gruntu oraz uzupełnienia wkładu własnego dla realizacji Projektu Vinea;
  - 1.48. **„Prawo restrukturyzacyjne”** oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 978 ze zm.);
  - 1.49. **„Prawo Upadłościowe”** oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1520);
  - 1.50. **„Projekt Enklawa”** oznacza projekt mieszkaniowy realizowany przez spółkę Budlex Enklawa sp. z o.o. oraz Budlex Enklawa II sp. z o.o., zależną od Emitenta, zlokalizowany w Bydgoszczy przy ul. Zaświat, polegający na budowie ok. 370 lokali o łącznej powierzchni użytkowej ok. 18 500 mkw.;
  - 1.51. **„Projekt Gajowa”** oznacza projekt mieszkaniowy, który będzie realizowany przez Budlex Gajowa Sp z o.o., spółkę zależną od Emitenta, zlokalizowany w Bydgoszczy przy ul. Gajowej nr 18 polegający na budowie ok. 256 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 15 000 mkw.;
  - 1.52. **„Projekt Vinea”** oznacza projekt mieszkaniowy realizowany przez Budlex Vinea sp. z o.o., spółkę zależną od Emitenta, zlokalizowany w Toruniu przy ul. Winnica nr 25-27, polegający na budowie ok. 48 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 3.100 mkw.
  - 1.53. **„Rachunek Emitenta”** oznacza rachunek bankowy Emitenta o nr 31 1140 1977 0000 2289 6700 1001;
  - 1.54. **„Rachunek Obligacji”** oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
  - 1.55. **„Rachunek Papierów Wartościowych”** oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
  - 1.56. **„Rachunek Zbiorczy”** oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
  - 1.57. **„Regulacje KDPW”** oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych*;
  - 1.58. **„Rozporządzenie prospektowe”** oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE;
  - 1.59. **„Rynek ASO Catalyst”** oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. lub jej następców prawnych;
  - 1.60. **„Skonsolidowane Kapitały Własne”** oznacza sumę kapitału zakładowego, kapitału zapasowego, kapitału z aktualizacji wyceny, pozostałych kapitałów rezerwowych, zysku z lat ubiegłych, zysku netto oraz odpisów z zysku netto roku obrotowego, wykazanych w ostatnim, rocznym lub półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
  - 1.61. **„Sprawozdanie Finansowe”** oznacza sporządzone zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości odpowiednio:

- 1.61.1. roczne jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta (Grupy Emitenta) wraz ze sprawozdaniem z badania biegłego rewidenta w terminie nie późniejszym niż pięć miesięcy od dnia bilansowego,
- 1.61.2. półroczne jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta (Grupy Emitenta) sporządzane w terminie do końca trzeciego kwartału,
- 1.62. „**Stopa Bazowa**” ma znaczenie nadane w pkt. 17.7.1 Warunków Emisji;
- 1.63. „**Stopa Procentowa**” oznacza Marżę powiększoną o Stopę Bazową;
- 1.64. „**Strona Internetowa**” oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem [www.budlex.pl](http://www.budlex.pl) lub inną, która ją zastąpi;
- 1.65. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.66. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 2244 ze zm.);
- 1.67. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2023 r. poz. 646 ze zm.);
- 1.68. „**Ustawa o Ofercie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 2554 ze zm.);
- 1.69. „**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (t.j.: Dz.U. z 2023 r. poz. 120 ze zm.);
- 1.70. „**WIBOR**” oznacza wskaźnik referencyjny stopy procentowej, odzwierciedlający poziom stopy procentowej, po jakiej banki są gotowe udzielać sobie kredytów, którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. i ustalany jest na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR”;
- 1.71. „**WIRON**” oznacza wskaźnik referencyjny określony w Regulaminie Indeksu Stopy Procentowej WIRON przyjętym Uchwałą Zarządu GPW Benchmark nr 85/2022 z dnia 30 listopada 2022 r. lub innym dokumencie, który go zastąpi;
- 1.72. „**Wskaźnik Alternatywny**” oznacza wskaźnik referencyjny, który zastępuje WIBOR, WIRON lub inny wskaźnik referencyjny w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;
- 1.73. „**Zadłużenie Finansowe**” oznacza zadłużenie z tytułu:
- (a) środków wypłaconych w ramach pożyczki lub kredytu;
  - (b) akceptacji w ramach kredytu akceptacyjnego (lub jego odpowiednika w formie zdematerializowanej);
  - (c) umowy nabycia lub emisji obligacji, weksli, innych papierów wartościowych, skryptów dłużnych lub innych tym podobnych instrumentów;
  - (d) umowy najmu, dzierżawy, sprzedaży ratalnej lub innej umowy, która zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami rachunkowości byłaby traktowana jako umowa leasingu finansowego lub kapitałowego, w wyłączeniu zobowiązań z tytułu użytkowania wieczystego gruntów;
  - (e) wierzytelności sprzedawanych lub dyskontowanych (z wyłączeniem wierzytelności zbywanych bez regresu do zbywcy);
  - (f) wszelkich transakcji pochodnych zawartych w związku z zabezpieczeniem przed wahaniami stóp procentowych lub cen lub uzyskiwaniem dochodu z takich wahań stóp procentowych lub

cen (przy obliczaniu wartości transakcji pochodnej pod uwagę brana będzie tylko ich wartość rynkowa);

- (g) zobowiązań z tytułu wszelkich roszczeń zwrotnych lub regresowych w związku z gwarancją, zobowiązaniem odszkodowawczym, gwarancją zabezpieczającą wykonanie umowy, akredytywą zabezpieczającą lub dokumentową lub dowolnym innym instrumentem wystawionym przez bank lub instytucję finansową;
- (h) kosztów nabycia dowolnego składnika majątku lub usługi, o ile są one płatne po terminie ich nabycia lub objęcia w posiadanie przez stronę zobowiązaną, a płatność odroczonea:
  - (i) stanowi głównie sposób pozyskania środków finansowych lub finansowania nabycia lub budowy takiego składnika majątkowego lub realizacji takiej usługi; oraz
  - (ii) ma zostać zapłacona ponad sześć miesięcy po dacie nabycia lub dostawy;
- (i) innych transakcji mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki;
- (j) gwarancji, zobowiązania odszkodowawczego lub podobnego zabezpieczenia przed stratami finansowymi jakiejkolwiek osoby w związku z dowolną pozycją, o której mowa w punktach (a) do (g) powyżej;

1.74. „**Zgromadzenie Wspólników**” oznacza zgromadzenie wspólników Emitenta;

1.75. „**Zgromadzenie Obligatariuszy**” oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach;

1.76. „**Zwrot VAT**” oznacza kwotę otrzymaną przez Budlex Gajowa Sp. z o.o. z tytułu zwrotu podatku VAT naliczonego w związku z nabyciem przed ten podmiot Nieruchomości przeznaczonej na realizację Projektu Gajowa.

## **2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI)**

2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.

2.2. Agent Emisji utworzy Ewidencje uprawnionych z Obligacji i następnie zapisze Obligacje w Depozycie.

## **3. PODSTAWA PRAWNA EMISJI**

3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:

- 3.1.1. przepisów Ustawy o Obligacjach,
- 3.1.2. uchwały Zarządu Budlex Finance sp. z o.o. z dnia 12 października 2023 r. w sprawie emisji obligacji serii G,
- 3.1.3. Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Emitenta z dnia 12 października 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji serii G.

## **4. SERIA OBLIGACJI**

4.1. Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą G.

## **5. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI**

5.1. Po odliczeniu Kosztów Emisji środki pozyskane przez Emitenta z Emisji zostaną przeznaczone na ogólne potrzeby korporacyjne Grupy Emitenta, w szczególności na zakup gruntów przeznaczonych pod projekty mieszkaniowe.

5.2. Środki, o których mowa w pkt. 5.1. zostaną wpłacone przez Firmę Inwestycyjną na Rachunek Emitenta w terminie 1 (jednego) Dnia Roboczego od Dnia Emisji.

## **6. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA**



- 
- 6.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych, z zastrzeżeniem jej obniżenia zgodnie z Warunkami Emisji.
- 6.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.
- 7. WIELKOŚĆ EMISJI**
- 7.1. W ramach Emisji emitowanych jest do 20.000 (dwadzieścia tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 20.000.000 (dwadzieścia milionów) złotych.
- 8. PRÓG EMISJI**
- 8.1. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.
- 9. TRYB EMISJI**
- 9.1. Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego.
- 9.2. Przyjęcie propozycji nabycia Obligacji może zostać złożone w postaci elektronicznej.
- 10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI**
- 10.1. Obligacje są zbywalne.
- 10.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.
- 11. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA**
- Obligacje są emitowane jako papiery wartościowe niezabezpieczone.
- 12. ŚWIADCZENIA EMITENTA**
- 12.1. Emitent zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:
- 12.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt 13 - 16 Warunków Emisji oraz
- 12.1.2. zapłaty Odsetek zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji.
- 12.2. Spełnienie świadczeń nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 13. WYKUP OBLIGACJI**
- 13.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu **6 listopada 2026 r.**, z zastrzeżeniem pkt 13.2 Warunków Emisji.
- 13.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 14 - 16 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu:
- 13.2.1. na żądanie Obligatariusza lub
- 13.2.2. na żądanie Emitenta lub
- 13.2.3. w wyniku Amortyzacji.
- 13.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.
- 13.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Główniej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji.
- 13.5. Niezależnie od postanowień powyższych:
- 13.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;
- 13.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w

obowiązek Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

13.6. Z chwilą wykupu Obligacji ulegają umorzeniu.

**14. WCEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA**

14.1. Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.

14.2. Pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje.

14.3. Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.

14.4. W przypadku, gdy:

14.4.1. Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

14.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni, Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.

14.5. W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (Podstawy Wcześniejszego Wykupu), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 19.3 Warunków Emisji do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu danego Obligatariusza i temu Obligatariuszowi przysługujące Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji:

**14.5.1. Zaprzestanie prowadzenia podstawowej działalności gospodarczej**

Emitent zaprzestanie prowadzenia Podstawowej Działalności Gospodarczej.

**14.5.2. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta**

- (a) Emitent nie dokona płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10% (dziesięć procent) Kapitałów Własnych, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może ustalić inny, procentowy limit, lub
- (b) Emitent ogłosi, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub
- (c) Emitent zaprzestanie wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosi taki zamiar.

**14.5.3. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne**

- (a) Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego;
- (b) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli.

#### 14.5.4. **Postępowania egzekucyjne**

Przeciwko Emitentowi lub któremukolwiek podmiotowi z Grupy Emitenta zostanie wszczęte postępowanie egzekucyjne lub nastąpi zajęcie majątku, których łączna wartość jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) przekroczy 10% Skonsolidowanego Kapitału Własnego Emitenta (liczona sumarycznie w stosunku do egzekucji i zajęć Emitenta i wszystkich innych podmiotów z Grupy Emitenta).

#### 14.5.5. **Zadłużenie Finansowe**

Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 3.000.000,00 (trzy miliony) złotych, nie zostanie spłacone w terminie, lub Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w powyżej wskazanej wartości w sposób prawnie skuteczny zostało postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (dowolnie opisanego w dokumentach stanowiących podstawę takiego zobowiązania) i stan wymagalności nie został usunięty w okresie, przewidzianym w umowach / dokumentach związanych z ustanowieniem tego zadłużenia, do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty) a w przypadku braku takiego okresu w okresie 14 (czternastu) dni od dnia postawienia w stan wymagalności i jednocześnie Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta nie dokonał zapłaty takich należności postawionych w powyżej sposób w stan wymagalności w terminie;

#### 14.5.6. **Finansowanie podmiotów spoza Grupy Emitenta**

Za wyjątkiem Dozwolonego Finansowania, Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy Emitenta:

- (a) udzieli lub zobowiąże się do udzielenia pożyczki lub finansowania w wysokości przekraczającej łącznie 5% kapitałów własnych podmiotowi trzeciemu, tj. nie należącemu do Grupy Emitenta, za wyjątkiem finansowania w postaci zaliczek udzielanych podmiotowi trzeciemu pełniącemu funkcje generalnego wykonawcy lub inwestora zastępczego w związku z realizacją projektów deweloperskich;
- (b) udzieli lub zobowiąże się do udzielenia na rzecz podmiotu spoza Grupy Emitenta gwarancji, poręczenia lub innego zabezpieczenia za zobowiązania podmiotu spoza Grupy Emitenta w wysokości przekraczającej łącznie 3% (trzy procent) kapitałów własnych lub dokona innych czynności prawnych o skutkach ekonomicznych zbliżonych do któregośkolwiek z wyżej wskazanych, na rzecz podmiotu spoza Grupy Emitenta, za wyjątkiem udzielania gwarancji zwyczajowo udzielanych przez inwestora lub generalnego wykonawcę lub wykonawcę w toku procesu budowlanego lub

sprzedaży mieszkań (w tym gwarancje jakości, gwarancje dobrego wykonania robót budowlanych, gwarancje na rzecz podwykonawców);

i stan przekroczenia wyżej opisanych limitów będzie trwał po upływie 7 (siedmiu) dni od dnia wystąpienia takiego przekroczenia.

**14.5.7. Transfery pieniężne z podmiotów: Budlex Gajowa sp. z o.o. oraz Budlex Vinea sp. z o.o.**

- (i) Mające miejsce, z zastrzeżeniem postanowień punktu ii) poniżej, przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji:
- (a) podjęcie przez zgromadzenie wspólników Budlex Gajowa sp. z o.o. lub Budlex Vinea sp. z o.o. uchwały w sprawie podziału zysku i wypłaty dywidendy, lub
  - (b) wypłacenie któremukolwiek wspólnikowi Budlex Gajowa sp. z o.o. lub Budlex Vinea sp. z o.o. zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, lub
  - (c) umorzenie udziałów w Budlex Gajowa sp. z o.o. lub Budlex Vinea sp. z o.o. za wynagrodzeniem, lub
  - (d) jakiegokolwiek inne przekazanie środków pieniężnych wspólnikowi Budlex Gajowa sp. z o.o. lub Budlex Vinea sp. z o.o. w sposób o zbliżonym skutku ekonomicznym do zdarzeń opisanych w pkt. (a) - (c) Warunków Emisji (poza przypadkami opisanymi w Warunkach Emisji), lub
  - (e) udzielenie przez Budlex Gajowa sp. z o.o. lub Budlex Vinea sp. z o.o. innemu podmiotowi jakiegokolwiek finansowania o charakterze dłużnym, lub
  - (f) dokonanie przez Budlex Gajowa sp. z o.o. lub Budlex Vinea sp. z o.o. nabycia usługi lub aktywa, niezwiązanych z realizacją projektu Projekt Gajowa lub Projektu Vinea;
- (ii) z zastrzeżeniem, że powyższe punkty i) a-f nie dotyczą środków pieniężnych, które Budlex Gajowa sp. z o.o. lub Budlex Vinea sp. z o.o. przekazuje do Emitenta z przeznaczeniem na wykup Obligacji lub Obligacji serii F.

**14.5.8. Spłata Pożyczki Gajowa**

Budlex Gajowa sp. z o.o. dokona jakiegokolwiek wpłaty na rachunek Emitenta tytułem spłaty Pożyczki Gajowa, a otrzymanych w ten sposób środków pieniężnych Emitent nie przeznaczy w ciągu 20 Dni Roboczych na wykup Obligacji lub Obligacji Serii F.

**14.5.9. Spłata Pożyczki Vinea**

Budlex Vinea sp. z o.o. dokona jakiegokolwiek wpłaty na rachunek Emitenta tytułem spłaty Pożyczki Vinea, a otrzymanych w ten sposób środków pieniężnych Emitent nie przeznaczy w ciągu 20 Dni Roboczych na wykup Obligacji lub Obligacji Serii F.

**14.5.10. Utrata kontroli**

- (i) Budlex Gajowa sp. z o.o. przestanie być Podmiotem Zależnym lub pośredni udział Emitenta w kapitale Budlex Gajowa sp. z o.o. spadnie poniżej 51%.
- (ii) Budlex Vinea sp. z o.o. przestanie być Podmiotem Zależnym lub pośredni udział Emitenta w kapitale Budlex Vinea sp. z o.o. spadnie poniżej 51%.

**14.5.11. Obciążenie nieruchomości**

- (i) Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta, bez uprzedniej pisemnej zgody Obligatariuszy, ustanowi jakiegokolwiek zabezpieczenia na nieruchomości, na zabezpieczenie zobowiązań, z wyłączeniem zabezpieczeń kredytów bankowych udzielonych na potrzeby realizacji Projektu Gajowa.



- (ii) Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta, bez uprzedniej pisemnej zgody Obligatariuszy, ustanowi jakiekolwiek zabezpieczenia na nieruchomości, na zabezpieczenie zobowiązań, z wyłączeniem zabezpieczeń kredytów bankowych udzielonych na potrzeby realizacji Projektu Vinea.

**14.5.12. Niekorzystne transakcje**

Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta dokona, w ramach pojedynczej transakcji lub kilku transakcji, zbycia lub rozporządzenia, na rzecz podmiotu spoza Grupy Emitenta, jakkolwiek częścią swojego majątku o wartości odpowiadającej co najmniej 2% (dwa procent) Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Emitenta, na warunkach rażąco odbiegających, na niekorzyść Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, i w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej, z wyłączeniem rozporządzeń lub transakcji polegających na ustanowieniu zabezpieczeń w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta.

**14.5.13. Rozwiązanie Emitenta**

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Zgromadzenia Wspólników o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent ma siedzibę w Dniu Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w Kodeksie Spółek Handlowych.

**14.5.14. Obowiązki informacyjne**

Emitent nie wykona lub nienależyte wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z pkt 19 Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 10 Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

**14.5.15. Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy**

Emitent:

- (a) w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia uprawnionego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem przypadającym nie później niż w ciągu 28 (dwadzieścia osiem) dni lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub
- (b) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikuje na Stronie Internetowej protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

**15. WCZEŚNIEJSZY WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA**

- 15.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupowanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości Należności Głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji) w każdym z Dni Roboczych, począwszy od Dnia Płatności Odsetek za I Okres Odsetkowy, na następujących zasadach:

- 15.1.1. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Roboczy, w którym Emitent dokona wcześniejszego

wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu, oraz tryb wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. czy wcześniejszy wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji;;

15.1.2. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;

15.1.3. Wcześniejszy wykup może zostać przez Emitenta przeprowadzony wielokrotnie

15.1.4. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW;

15.1.5. Z tytułu wykonania Wcześniejszego Wykupu Emitent, Obligatariuszy nie przysługuje premia.

## **16. AMORTYZACJA**

16.1. Emitent zobowiązany będzie do przedterminowego wykupu Obligacji („Obowiązkowa Amortyzacja”) w Dniu Płatności Odsetek za:

16.1.1. VIII Okres Odsetkowy, w ten sposób, że po przeprowadzeniu Obowiązkowej Amortyzacji wartość nominalna każdej Obligacji wyniesie nie więcej niż 750 zł (siedemset pięćdziesiąt złotych) chyba że wartość nominalna Obligacji na dzień wypłaty odsetek za VIII Okres Odsetkowy będzie wynosić 750 zł lub mniej.

16.1.2. X Okres Odsetkowy, w ten sposób, że po przeprowadzeniu Obowiązkowej Amortyzacji wartość nominalna każdej Obligacji wyniesie nie więcej niż 500 zł (pięćset złotych) chyba że wartość nominalna Obligacji na dzień wypłaty odsetek za X Okres Odsetkowy będzie wynosić 500 zł lub mniej.

16.2. Wypłata świadczeń należnych Obligatariuszowi od Emitenta w ramach Obowiązkowej Amortyzacji, odbywać się będzie zgodnie z odpowiednimi Regulacjami KDPW.

16.3. Z tytułu wykonania Obowiązkowej Amortyzacji nie przysługuje premia.

## **17. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)**

17.1. Płatność Odsetek

17.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).

17.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.

17.1.3. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.

17.2. Naliczanie odsetek

17.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej).

17.2.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:

a. Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo

b. Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

17.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy ostatniego dnia danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

17.4. Ustala się następujące okresy odsetkowe („Okresy Odsetkowe”), które rozpoczynają się i kończą się w następujących dniach terminach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1.	Dzień Emisji	6 lutego 2024 r.
2.	6 lutego 2024 r.	6 maja 2024 r.
3.	6 maja 2024 r.	6 sierpnia 2024 r.
4.	6 sierpnia 2024 r.	6 listopada 2024 r.
5.	6 listopada 2024 r.	6 lutego 2025 r.
6.	6 lutego 2025 r.	6 maja 2025 r.
7.	6 maja 2025 r.	6 sierpnia 2025 r.
8.	6 sierpnia 2025 r.	6 listopada 2025 r.
9.	6 listopada 2025 r.	6 lutego 2026 r.
10.	6 lutego 2026 r.	6 maja 2026 r.
11.	6 maja 2026 r.	6 sierpnia 2026 r.
12.	6 sierpnia 2026 r.	6 listopada 2026 r.

17.5. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji włącznie.

17.6. Wysokość Odsetek

17.6.1. Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N \times \text{Opr} \times (\text{LD}/365)$$

gdzie:

O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,

Opr - oznacza Stopę Procentową (będącą sumą Marży i Stopy Bazowej),,

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,

LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu), po zaokrągleniu wyniku obliczenia (Odsetek) do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

17.7. Ustalanie Stopy Bazowej

17.7.1. Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez GPW Benchmark S.A. na stronie [www.gpwbenchmark.pl](http://www.gpwbenchmark.pl) lub innej stronie, która ją zastąpi.

17.7.2. Stopę Bazową ustala się na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana stopa bazowa („Dzień Ustalenia Stopy Bazowej”).

17.8. Zmiana Stopy Bazowej

17.8.1. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (w tym, w szczególności, w związku Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.

- 17.8.2. Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Bazowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.
- 17.8.3. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod i w poniższej kolejności:
- 17.8.3.1. Wskaźnikiem alternatywnym jest WIRON;
  - 17.8.3.2. Wskaźnikiem alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR lub zamiast WIRON Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski;
  - 17.8.3.3. Wskaźnikiem alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.
- 17.8.4. Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie będzie mogła zostać efektywnie zastosowana do Dnia Ustalenia Stopy Bazowej włącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).
- 17.8.5. Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:
- 17.8.5.1. Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. Poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;
  - 17.8.5.2. Jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:
    - a) Podmiot wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę,
    - b) Podmiot wyznaczający wskazał, aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;
  - 17.8.5.3. Jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do korekty
    - a) Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;
    - b) Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;
    - c) mediana różnic jest ustalana:
      - (i) za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny;
      - (ii) biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.



- 17.8.6. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczane przez Emitenta lub Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.
- 17.8.7. Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stopy Bazowej, Dzień Ustalenia Stopy Bazowej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego.
- 17.8.8. W przypadku gdy Wskaźnik Alternatywny zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.
- 17.8.9. Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora.

## **18. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI**

- 18.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.
- 18.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności.
- 18.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.
- 18.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane w dacie zlecenia przelewu na rachunek Obligatariusza.
- 18.5. W przypadkach niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z zasadami lub w terminach wynikających z Warunków Emisji (w szczególności w przypadku zmian Regulacji KDPW lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy, wpływające na działalność KDPW), Emitent ustali inne Dni Ustalenia Praw, w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.
- 18.6. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

## **19. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA**

- 19.1. Stosownie do zapisów art. 37 Ustawy o Obligacjach, Emitent udostępni Obligatariuszom w dniu sporządzenia Sprawozdania Finansowe.
- 19.2. Emitent będzie publikował kwartalne sprawozdanie z działalności operacyjnej za zakończony kwartał kalendarzowy, wg wzoru stanowiącego Załącznik nr 1 do Warunków Emisji, w ciągu 45 dni od zakończenia kwartału.
- 19.3. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w pkt. 13.5, pkt. 14.4, pkt 14.5 lub pkt 15 Warunków Emisji, poprzez publikację na Stronie Internetowej.

## **20. ZAWIADOMIENIA**

- 20.1. Wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na Stronie Internetowej, a po wprowadzaniu na Rynek ASO Catalyst zgodnie z postanowieniami regulaminu Rynku ASO Catalyst dotyczącymi przekazywania informacji przez spółki, których obligacje notowane są na Rynku ASO Catalyst, w terminach określonych w tym regulaminie., z zastrzeżeniem, że raport wskazany w pkt 19.2 będzie publikowany wyłącznie na Stronie Internetowej.

- 20.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne, o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby Emitenta.
- 20.3. Po wprowadzeniu obligacji na Rynek ASO Catalyst, Emitent będzie wypełniał swoje obowiązki informacyjne zgodnie regulaminem tego rynku

## 21. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

- 21.1. Warunki Emisji przewidują Zgromadzenie Obligatariuszy, stosownie do art. 47 Ustawy Obligacjach.
- 21.2. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy. Kompetencje oraz zasady działania Zgromadzenia Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach.
- 21.3. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji. Zmiana Warunków Emisji w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent.
- 21.4. Zasady zwoływania i odbywania Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie.

## 22. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 22.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo ze względu na adres rejestrowy Emitenta.
- 22.2. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.
- 22.3. Firma Inwestycyjna (działający również jako Agent Emisji) nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji. Firma Inwestycyjna nie pełni funkcji banku reprezentanta w rozumieniu art. 78 i n. Ustawy o Obligacjach, ani nie jest zobowiązany do reprezentowania Obligatariuszy wobec Emitenta.
- 22.4. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.
- 22.5. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na Stronie Internetowej emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać do Firmy Inwestycyjnej – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na stronie internetowej Emitenta.

## 23. ZAŁĄCZNIKI

- 23.1. Wzór kwartalnego sprawozdania z działalności operacyjnej.

Toruń, dnia 12 października 2023 r.

W imieniu Emitenta:

Imię i nazwisko	
Stanowisko	
Podpis	

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez  
Małgorzata Meloni  
Data: 2023.10.12 15:35:58  
CEST

# **Załącznik nr 1 do Warunków Emisji Obligacji serii G**

Wzór kwartalnego sprawozdania z działalności operacyjnej – dotyczy tylko projektów z Grupy Emitenta, będących w realizacji lub w sprzedaży.

	Projekt I	Projekt II	...	Projekt N
Liczba podpisanych umów deweloperskich				
Saldo kredytu budowlanego				
Średnia cena netto (wliczając sprzedaż miejsc postojowych i komórek) na m <sup>2</sup> sprzedanej PUM				
Liczba podpisanych umów przenoszących własność				
Zaawansowanie budowy (%)				
Planowany termin zakończenia budowy				
Planowane rozpoczęcie podpisywania umów przenoszących własność				

*Obligacje serii H*

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI  
SERII H  
EMITOWANYCH PRZEZ:  
BUDLEX FINANCE SP. Z O.O.  
Z SIEDZIBĄ W TORUNIU



Niniejszy dokument (zwany dalej: „**Warunkami Emisji**”) określa prawa i obowiązki emitenta i obligatariuszy wynikające z obligacji (dalej zwanych: „**Obligacjami**”), których emitentem jest spółka pod firmą:

**Budlex Finance sp. z o.o.** z siedzibą w Toruniu, przy ul. Lubickiej 54, 87-100 Toruń, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Toruniu VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000699635, posiadającą numer REGON 368524650, NIP: 8792695512 o kapitale zakładowym 7.375.000,00 zł (dalej zwana: „**Emitentem**”).

## 1. DEFINICJE

- 1.1. „**Agent Emisji**” oznacza Firmę Inwestycyjną
- 1.2. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Firmę Inwestycyjną;
- 1.3. „**Budlex sp. z o.o.**” oznacza Budlex sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Franciszka Klimczaka 1, 02-797 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000622919, REGON: 364702065, NIP: 5252662482, o kapitale zakładowym 4 253 650,00 zł;
- 1.4. „**Budlex Vinea sp. z o.o.**” oznacza spółkę Budlex Vinea sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu przy ul. Lubickiej 54, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Toruniu, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000953595, REGON: 521286390, NIP: 8792737558, o kapitale zakładowym 50.000,00 zł;
- 1.5. „**Budlex Gajowa sp. z o.o.**” oznacza spółkę Budlex Gajowa sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu przy ul. Lubickiej 54, 87-100 Toruń, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Toruniu, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000974599, REGON: 522182540, NIP: 8792739698, o kapitale zakładowym 5.000,00 zł;
- 1.6. „**Budlex Enklawa sp. z o.o.**” oznacza spółkę Budlex Enklawa sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu przy ul. Lubickiej 54, 87-100 Toruń, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Toruniu, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000511095, REGON: 385889216, NIP: 8792721190, o kapitale zakładowym 5.000,00 zł, w której Emitent pośrednio posiada 65% udziałów;
- 1.7. „**Budlex Enklawa II sp. z o.o.**” oznacza spółkę Budlex Enklawa II sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu przy ul. Lubickiej 54, 87-100 Toruń, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Toruniu, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000878650, REGON: 387968233, NIP: 8792728370, o kapitale zakładowym 10.000,00 zł;
- 1.8. „**Budlex Zaświat sp. z o.o.**” oznacza spółkę Budlex Zaświat sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu przy ul. Lubickiej 54, 87-100 Toruń, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Toruniu, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000790852, REGON: 383632170, NIP: 8792713612, o kapitale zakładowym 5.000,00 zł
- 1.9. „**Budlex NP3 sp. z o.o.**” oznacza spółkę Budlex NP3 sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu przy ul. Lubickiej 54, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Toruniu, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000975687, REGON: 522224155, NIP: 8792739801, o kapitale zakładowym 5.000 zł

- 
- 1.10. „**Brak Zezwolenia WIBOR**” oznacza, sytuację, w której administratorowi WIBOR zostało cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania wskaźnika WIBOR, w wyniku czego wskaźnik WIBOR nie może być dalej stosowany przez banki w Polsce;
- 1.11. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 6.2 Warunków Emisji;
- 1.12. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
- 1.13. „**Dozwolone Finansowanie**” oznacza pożyczki :
- (i) udzielone do Budlex sp. z o.o. przez podmioty wchodzące w skład Grupy Emitenta oraz;
  - (ii) udzielone przez Budlex Zaświat sp. z o.o. do udziałowców Budlex Zaświat sp. z o.o. ze środków pochodzących ze sprzedaży lokali wybudowanych w ramach Projektu Enklawa.
- 1.14. „**Dzień Emisji**” oznacza w dzień, w którym Obligacje zostaną zarejestrowane w Ewidencji;
- 1.15. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.16. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.17. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
- 1.18. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza 3 (trzeci) Dzień Roboczy, przed Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, oraz (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta (iii);
- 1.19. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji;
- 1.20. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.1 Warunków Emisji;
- 1.21. „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji;
- 1.22. „**Ewidencja**” oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
- 1.23. „**Firma Inwestycyjna**” oznacza podmiot świadczący na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.24. „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
- 1.25. „**Grupa**”, „**Grupa Emitenta**” oznacza Emitenta, podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;
- 1.26. „**Kapitały Własne**” oznacza sumę kapitału własnego oraz kapitału mniejszości wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, rocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta lub półrocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta;
- 1.27. „**KDPW**” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.28. „**Kodeks Cywilny**” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.);
-

- 
- 1.29. **„Kodeks postępowania Cywilnego”** oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j.: Dz. U. z 2023 r., poz. 1550 zez zm.);
- 1.30. **„Kodeks Spółek Handlowych”** oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 1467 ze zm.);
- 1.31. **„Korekta”** oznacza wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;
- 1.32. **„Koszty Emisji”** oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenie Firmy Inwestycyjnej, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;
- 1.33. **„Marża”** oznacza 6,50 punktów procentowych;
- 1.34. **„Należność Główna”** oznacza kwotę równą aktualnej wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 1.35. **„Nieruchomość”** oznacza działki o numerach ewidencyjnych 214/7 oraz 214/8 z obrębu ewidencyjnego 0081, zlokalizowane w Gdańsku, na których będzie realizowany Projekt Gdańsk.
- 1.36. **„Obligacje serii G”** oznacza obligacje serii G wyemitowane przez Emitenta, o łącznej wartości nominalnej wynoszącej, na dzień sporządzenia Warunków Emisji, 20.000.000 (słownie: dwadzieścia milionów) złotych, których na dzień sporządzenia Warunków Emisji termin wykupu oraz wypłaty odsetek przypada w dniu 6 listopada 2026 r.
- 1.37. **„Obligatariusz”** oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku;
- 1.38. **„Odsetki”** oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji;
- 1.39. **„Ogłoszenie Braku Reprezentatywności”** oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą wskaźnik WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;
- 1.40. **„Ogłoszenie Końca Publikacji”** oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR;
- 1.41. **„PLN”, „zł”** oznacza złote - prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.42. **„Podmiot Powiązany”** oznacza podmiot powiązany z Emitentem lub z podmiotami z Grupy Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;
- 1.43. **„Podmiot Prowadzący Rachunek”** oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.44. **„Podmiot Wyznaczający”** oznacza Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, administratora WIBOR lub organizację branżową lub międzyinstytucjonalną grupę roboczą, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym;
- 1.45. **„Podmiot Zależny”** oznacza podmiot będący jednostką zależną w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości lub jednostkę, nad którą Emitent sprawuje współkontrolę w wymiarze nie mniejszym niż wszyscy pozostali wspólnicy/udziałowcy tej jednostki łącznie, przy czym zdolność powoływania przez Emitenta większości członków organu nadzoru w jednostce nie stanowi samodzielnie przesłanki wystarczającej do uznania, że Emitent sprawuje nad jednostką kontrolę;
-

- 
- 1.46. **„Podstawa Wcześniejszego Wykupu”** oznacza wystąpienie którekolwiek ze zdarzeń określone w pkt 14.5 Warunków Emisji;
- 1.47. **„Podstawowa Działalność Gospodarcza”** oznacza działalność gospodarczą polegającą na prowadzeniu działalności deweloperskiej, prowadzeniu robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, robót związanych z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, robót budowlanych specjalistycznych, kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub na zlecenie, działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości wykonywanej na zlecenie, działalności w zakresie architektury, w przypadku Emitenta i innych spółek z Grupy posiadających udziały w Podmiotach Zależnych, działalności firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych;
- 1.48. **„Pożyczka Gdańsk”** oznacza pożyczki, które zostały udzielone przed Dniem Emisji lub zostaną udzielone po Dniu Emisji przez Emitenta do Budlex NP3 sp. z o.o. celem nabycia gruntu oraz uzupełnienia wkładu własnego dla realizacji Projektu Gdańsk;
- 1.49. **„Prawo restrukturyzacyjne”** oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 978 ze zm.);
- 1.50. **„Prawo Upadłościowe”** oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1520);
- 1.51. **„Projekt Enklawa”** oznacza projekt mieszkaniowy realizowany przez spółkę Budlex Enklawa sp. z o.o. oraz Budlex Enklawa II sp. z o.o., zależną od Emitenta, zlokalizowany w Bydgoszczy przy ul. Zaświat, polegający na budowie ok. 370 lokali o łącznej powierzchni użytkowej ok. 18.500 mkw.;
- 1.52. **„Projekt Gajowa”** oznacza projekt mieszkaniowy, który będzie realizowany przez Budlex Gajowa Sp z o.o., spółkę zależną od Emitenta, zlokalizowany w Bydgoszczy przy ul. Gajowej nr 18 polegający na budowie ok. 256 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 15.000 mkw.;
- 1.53. **„Projekt Gdańsk”** oznacza projekt mieszkaniowy realizowany przez Budlex NP3 sp. z o.o., spółkę zależną od Emitenta, zlokalizowany w Gdańsku przy ul. Stępkarskiej, polegający na budowie w dwóch etapach ok. 99 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 6 000 mkw. i 7 lokali usługowych o łącznej powierzchni ok. 800 mkw.
- 1.54. **„Projekt Vinea”** oznacza projekt mieszkaniowy realizowany przez Budlex Vinea sp. z o.o., spółkę zależną od Emitenta, zlokalizowany w Toruniu przy ul. Winnica nr 25-27, polegający na budowie ok. 48 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 3.100 mkw.
- 1.55. **„Rachunek Emitenta”** oznacza rachunek bankowy Emitenta o nr 31 1140 1977 0000 2289 6700 1001;
- 1.56. **„Rachunek Obligacji”** oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.57. **„Rachunek Papierów Wartościowych”** oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.58. **„Rachunek Zbiorczy”** oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.59. **„Regulacje KDPW”** oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych*;
- 1.60. **„Rozporządzenie prospektowe”** oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE;
-



- 
- 1.61. **„Rynek ASO Catalyst”** oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. lub jej następców prawnych;
- 1.62. **„Skonsolidowane Kapitały Własne”** oznacza sumę kapitału zakładowego, kapitału zapasowego, kapitału z aktualizacji wyceny, pozostałych kapitałów rezerwowych, zysku z lat ubiegłych, zysku netto oraz odpisów z zysku netto roku obrotowego, wykazanych w ostatnim, rocznym lub półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
- 1.63. **„Sprawozdanie Finansowe”** oznacza sporządzone zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości odpowiednio:
- 1.63.1. roczne jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta (Grupy Emitenta) wraz ze sprawozdaniem z badania biegłego rewidenta w terminie nie późniejszym niż pięć miesięcy od dnia bilansowego,
- 1.63.2. półroczne jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta (Grupy Emitenta) sporządzane w terminie do końca trzeciego kwartału,
- 1.64. **„Stopa Bazowa”** ma znaczenie nadane w pkt. 17.7.1 Warunków Emisji;
- 1.65. **„Stopa Procentowa”** oznacza Marżę powiększoną o Stopę Bazową;
- 1.66. **„Strona Internetowa”** oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem [www.budlex.pl](http://www.budlex.pl) lub inną, która ją zastąpi;
- 1.67. **„Szczegółowe Zasady Działania KDPW”** oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.68. **„Ustawa o Obligacjach”** oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 2244 ze zm.);
- 1.69. **„Ustawa o Obrocie”** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2023 r. poz. 646 ze zm.);
- 1.70. **„Ustawa o Ofercie”** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 2554 ze zm.);
- 1.71. **„Ustawa o Rachunkowości”** oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (t.j.: Dz.U. z 2023 r. poz. 120 ze zm.);
- 1.72. **„WIBOR”** oznacza wskaźnik referencyjny stopy procentowej, odzwierciedlający poziom stopy procentowej, po jakiej banki są gotowe udzielać sobie kredytów, którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. i ustalany jest na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR”;
- 1.73. **„WIRON”** oznacza wskaźnik referencyjny określony w Regulaminie Indeksu Stopy Procentowej WIRON przyjętym Uchwałą Zarządu GPW Benchmark nr 85/2022 z dnia 30 listopada 2022 r. lub innym dokumencie, który go zastąpi;
- 1.74. **„Wskaźnik Alternatywny”** oznacza wskaźnik referencyjny, który zastępuje WIBOR, WIRON lub inny wskaźnik referencyjny w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;
- 1.75. **„Zadłużenie Finansowe”** oznacza zadłużenie z tytułu:
- (k) środków wypłaconych w ramach pożyczki lub kredytu;
- (l) akceptacji w ramach kredytu akceptacyjnego (lub jego odpowiednika w formie zdematerializowanej);
- (m) umowy nabycia lub emisji obligacji, weksli, innych papierów wartościowych, skryptów dłużnych lub innych tym podobnych instrumentów;
-

- (n) umowy najmu, dzierżawy, sprzedaży ratalnej lub innej umowy, która zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami rachunkowości byłaby traktowana jako umowa leasingu finansowego lub kapitałowego, w wyłączeniu zobowiązań z tytułu użytkowania wieczystego gruntów;
  - (o) wierzytelności sprzedawanych lub dyskontowanych (z wyłączeniem wierzytelności zbywanych bez regresu do zbywcy);
  - (p) wszelkich transakcji pochodnych zawartych w związku z zabezpieczeniem przed wahaniami stóp procentowych lub cen lub uzyskiwaniem dochodu z takich wahań stóp procentowych lub cen (przy obliczaniu wartości transakcji pochodnej pod uwagę brana będzie tylko ich wartość rynkowa);
  - (q) zobowiązań z tytułu wszelkich roszczeń zwrotnych lub regresowych w związku z gwarancją, zobowiązaniem odszkodowawczym, gwarancją zabezpieczającą wykonanie umowy, akredytywą zabezpieczającą lub dokumentową lub dowolnym innym instrumentem wystawionym przez bank lub instytucję finansową;
  - (r) kosztów nabycia dowolnego składnika majątku lub usługi, o ile są one płatne po terminie ich nabycia lub objęcia w posiadanie przez stronę zobowiązaną, a płatność odroczonea:
    - (iii) stanowi głównie sposób pozyskania środków finansowych lub finansowania nabycia lub budowy takiego składnika majątkowego lub realizacji takiej usługi; oraz
    - (iv) ma zostać zapłacona ponad sześć miesięcy po dacie nabycia lub dostawy;
  - (s) innych transakcji mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki;
  - (t) gwarancji, zobowiązania odszkodowawczego lub podobnego zabezpieczenia przed stratami finansowymi jakiejkolwiek osoby w związku z dowolną pozycją, o której mowa w punktach (a) do (g) powyżej;
- 1.76. **„Zgromadzenie Wspólników”** oznacza zgromadzenie wspólników Emitenta;
- 1.77. **„Zgromadzenie Obligatariuszy”** oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach;
- 1.78. **„Zwrot VAT”** oznacza kwotę otrzymaną przez Budlex NP3 sp. z o.o. z tytułu zwrotu podatku VAT naliczonego w związku z nabyciem przed ten podmiot nieruchomości przeznaczonej na realizację Projektu Gdańsk.
- 2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI)**
- 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.
- 2.2. Agent Emisji utworzy Ewidencje uprawnionych z Obligacji i następnie zapisze Obligacje w Depozycie.
- 3. PODSTAWA PRAWNA EMISJI**
- 3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:
- 3.1.1. przepisów Ustawy o Obligacjach,
  - 3.1.2. uchwały Zarządu Budlex Finance sp. z o.o. z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie emisji obligacji serii H,
  - 3.1.3. Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Emitenta z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji serii H.
- 4. SERIA OBLIGACJI**
- 4.1. Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą H.

---

**5. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI**

- 5.1. Po odliczeniu Kosztów Emisji środki pozyskane przez Emitenta z Emisji zostaną przeznaczone na udzielenie pożyczki do podmiotu Budlex NP3 sp. z o.o. w celu sfinansowania zakupu nieruchomości gruntowej, na której planowana jest realizacja Projektu Gdańsk oraz innych nakładów związanych z realizacją Projektu Gdańsk.
- 5.2. Środki, o których mowa w pkt. 5.1. zostaną wpłacone przez Firmę Inwestycyjną na Rachunek Emitenta w terminie 1 (jednego) Dnia Roboczego od Dnia Emisji.

**6. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA**

- 6.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych, z zastrzeżeniem jej obniżenia zgodnie z Warunkami Emisji.
- 6.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.

**7. WIELKOŚĆ EMISJI**

- 7.1. W ramach Emisji emitowanych jest do 22.000 (dwadzieścia dwa tysiące) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 22.000.000 (dwadzieścia dwa miliony) złotych.

**8. PRÓG EMISJI**

- 8.1. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

**9. TRYB EMISJI**

- 9.1. Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego, w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 5 000 000 euro, i wraz z wpływami, które emitent zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 5 000 000 euro.
- 9.2. Formularz zapisu Obligacji może zostać złożony w postaci elektronicznej.

**10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI**

- 10.1. Obligacje są zbywalne.
- 10.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjach KDPW.

**11. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA**

Obligacje są emitowane jako papiery wartościowe niezabezpieczone.

**12. ŚWIADCZENIA EMITENTA**

- 12.3. Emitent zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:
- 12.3.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt 13 - 16 Warunków Emisji oraz
- 12.3.2. zapłaty Odsetek zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji.
- 12.4. Spełnienie świadczeń nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.

**13. WYKUP OBLIGACJI**

- 13.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu **4 grudnia 2026 r.**, z zastrzeżeniem pkt 13.2 Warunków Emisji.
- 13.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 14 - 16 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu:

- 
- 13.2.1. na żądanie Obligatariusza lub
  - 13.2.2. na żądanie Emitenta lub
  - 13.2.3. w wyniku Amortyzacji.
- 13.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.
- 13.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Główniej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji.
- 13.5. Niezależnie od postanowień powyższych:
- 13.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;
  - 13.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.
- 13.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.
- 14. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA**
- 14.1. Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.
- 14.2. Pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje.
- 14.3. Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.
- 14.4. W przypadku, gdy:
- 14.4.1. Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.
  - 14.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni, Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.
- 14.5. W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (Podstawy Wcześniejszego Wykupu), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 19.3 Warunków Emisji do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu danego Obligatariusza i temu Obligatariuszowi przysługujące Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji:
-



---

**14.5.1. Zaprzestanie prowadzenia podstawowej działalności gospodarczej**

Emitent zaprzestanie prowadzenia Podstawowej Działalności Gospodarczej.

**14.5.2. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta**

- (c) Emitent nie dokona płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10% (dziesięć procent) Kapitałów Własnych, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może ustalić inny, procentowy limit, lub
- (d) Emitent ogłosi, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub
- (e) Emitent zaprzestanie wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosi taki zamiar.

**14.5.3. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne**

- (f) Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego;
- (g) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli.

**14.5.4. Postępowania egzekucyjne**

Przeciwko Emitentowi lub któremukolwiek podmiotowi z Grupy Emitenta zostanie wszczęte postępowanie egzekucyjne lub nastąpi zajęcie majątku, których łączna wartość jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) przekroczy 10% Skonsolidowanych Kapitałów Własnych (liczona sumarycznie w stosunku do egzekucji i zajęć Emitenta i wszystkich innych podmiotów z Grupy Emitenta).

**14.5.5. Zadłużenie Finansowe**

Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 3.000.000,00 (trzy miliony) złotych, nie zostanie spłacone w terminie, lub Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w powyżej wskazanej wartości w sposób prawnie skuteczny zostało postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (dowolnie opisanego w dokumentach stanowiących podstawę takiego zobowiązania) i stan wymagalności nie został usunięty w okresie, przewidzianym w umowach / dokumentach związanych z ustanowieniem tego zadłużenia, do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty) a w przypadku braku takiego okresu w okresie 14 (czternastu) dni od dnia postawienia w stan wymagalności i jednocześnie Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta nie dokonał zapłaty takich należności postawionych w powyżej sposób w stan wymagalności w terminie;

**14.5.6. Finansowanie podmiotów spoza Grupy Emitenta**

Za wyjątkiem Dozwolonego Finansowania, Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy Emitenta:

- (h) udzieli lub zobowiąże się do udzielenia pożyczki lub finansowania w wysokości przekraczającej łącznie 5% Kapitałów Własnych podmiotowi trzeciemu, tj. nie należącemu do Grupy Emitenta, za

wyjątkiem finansowania w postaci zaliczek udzielanych podmiotowi trzeciemu pełniącemu funkcje generalnego wykonawcy lub inwestora zastępczego w związku z realizacją projektów deweloperskich;

- (i) udzieli lub zobowiąże się do udzielenia na rzecz podmiotu spoza Grupy Emitenta gwarancji, poręczenia lub innego zabezpieczenia za zobowiązania podmiotu spoza Grupy Emitenta w wysokości przekraczającej łącznie 3% (trzy procent) Kapitałów Własnych lub dokona innych czynności prawnych o skutkach ekonomicznych zbliżonych do któregośkolwiek z wyżej wskazanych, na rzecz podmiotu spoza Grupy Emitenta, za wyjątkiem udzielania gwarancji zwyczajowo udzielanych przez inwestora lub generalnego wykonawcę lub wykonawcę w toku procesu budowlanego lub sprzedaży mieszkań (w tym gwarancje jakości, gwarancje dobrego wykonania robót budowlanych, gwarancje na rzecz podwykonawców);

i stan przekroczenia wyżej opisanych limitów będzie trwał po upływie 7 (siedmiu) dni od dnia wystąpienia takiego przekroczenia.

#### 14.5.7. Transfery pieniężne z Budlex NP3 sp. z o.o.

- (i) Mające miejsce, z zastrzeżeniem postanowień punktu ii) poniżej, przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji:
  - (a) podjęcie przez zgromadzenie wspólników Budlex NP3 sp. z o.o. uchwały w sprawie podziału zysku i wypłaty dywidendy, lub
  - (b) wypłacenie któremukolwiek wspólnikowi Budlex NP3 sp. z o.o. zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, lub
  - (c) umorzenie udziałów w Budlex NP3 sp. z o.o. za wynagrodzeniem, lub
  - (d) jakiegokolwiek inne przekazanie środków pieniężnych wspólnikowi Budlex NP3 sp. z o.o. w sposób o zbliżonym skutku ekonomicznym do zdarzeń opisanych w pkt. (a) - (c) Warunków Emisji (poza przypadkami opisanymi w Warunkach Emisji), lub
  - (e) udzielenie przez Budlex NP3 sp. z o.o. innemu podmiotowi jakiegokolwiek finansowania o charakterze dłużnym, lub
  - (f) dokonanie przez Budlex NP3 sp. z o.o. nabycia usługi lub aktywa, niezwiązanych z realizacją projektu Projekt Gdańsk;
- (ii) z zastrzeżeniem, że powyższe punkty i) a-f nie dotyczą środków pieniężnych, które Budlex NP3 sp. z o.o. przekazuje do Emitenta z przeznaczeniem na wykup Obligacji, Obligacji serii G lub przyszłych serii obligacji Emitenta, których cel będzie tożsamy z celem emisji Obligacji, opisanym w pkt. 5.1.

#### 14.5.8. Spłata Pożyczki Gdańsk

- (iii) Budlex NP3 sp. z o.o. dokona jakiegokolwiek wpłaty na rachunek Emitenta tytułem spłaty Pożyczki Gdańsk, a otrzymanych w ten sposób środków pieniężnych Emitent nie przeznaczy w ciągu 20 Dni Roboczych na wykup Obligacji, Obligacji serii G lub przyszłych

serii obligacji Emitenta, których cel będzie tożsamy z celem emisji Obligacji, opisanym w pkt. 5.1.

- (iv) z zastrzeżeniem, że powyższy punkt nie dotyczy spłaty Pożyczki Gdańsk w kwocie pozyskanej z tytułu Zwrotu VAT.

**14.5.9. Utrata kontroli**

- (i) Budlex Gajowa sp. z o.o. przestanie być Podmiotem Zależnym lub pośredni udział Emitenta w kapitale Budlex Gajowa sp. z o.o. spadnie poniżej 51%.
- (ii) Budlex Vinea sp. z o.o. przestanie być Podmiotem Zależnym lub pośredni udział Emitenta w kapitale Budlex Vinea sp. z o.o. spadnie poniżej 51%.
- (iii) Budlex NP3 sp. z o.o. przestanie być Podmiotem Zależnym lub pośredni udział Emitenta w kapitale Budlex NP3 sp. z o.o. spadnie poniżej 51%.

**14.5.10. Obciążenie nieruchomości**

- (iii) Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta, bez uprzedniej pisemnej zgody Obligatariuszy, ustanowi jakiegokolwiek zabezpieczenia na nieruchomości na zabezpieczenie zobowiązań, z wyłączeniem zabezpieczeń kredytów bankowych, udzielonych na potrzeby realizacji Projektu Gajowa.
- (iv) Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta, bez uprzedniej pisemnej zgody Obligatariuszy, ustanowi jakiegokolwiek zabezpieczenia na nieruchomości na zabezpieczenie zobowiązań, z wyłączeniem zabezpieczeń kredytów bankowych, udzielonych na potrzeby realizacji Projektu Vinea.
- (v) Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta, bez uprzedniej pisemnej zgody Obligatariuszy, ustanowi jakiegokolwiek zabezpieczenia na nieruchomości na zabezpieczenie zobowiązań, z wyłączeniem zabezpieczeń kredytów bankowych, udzielonych na potrzeby realizacji Projektu Gdańsk.

**14.5.11. Niekorzystne transakcje**

Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta dokona, w ramach pojedynczej transakcji lub kilku transakcji, zbycia lub rozporządzenia, na rzecz podmiotu spoza Grupy Emitenta, jakiegokolwiek częścią swojego majątku o wartości odpowiadającej co najmniej 2% (dwa procent) Skonsolidowanych Kapitałów Własnych, na warunkach rażąco odbiegających, na niekorzyść Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, i w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej, z wyłączeniem rozporządzeń lub transakcji polegających na ustanowieniu zabezpieczeń w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta.

**14.5.12. Rozwiązanie Emitenta**

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Zgromadzenia Wspólników o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent ma siedzibę w Dniu Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w Kodeksie Spółek Handlowych.

**14.5.13. Obowiązki informacyjne**

Emitent nie wykona lub nienależyć wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z pkt 19 Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 10 Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

**14.5.14. Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy**

Emitent:

- (j) w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia uprawnionego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem przypadającym nie później niż w ciągu 28 (dwadzieścia osiem) dni lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub
- (k) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikuje na Stronie Internetowej protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

**15. WCZEŚNIEJSZY WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA**

15.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupowanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości Należności Głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji) w każdym z Dni Roboczych, począwszy od Dnia Płatności Odsetek za I Okres Odsetkowy, na następujących zasadach:

- 15.1.1. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Roboczy, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu, oraz tryb wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. czy wcześniejszy wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji;;
- 15.1.2. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;
- 15.1.3. Wcześniejszy wykup może zostać przez Emitenta przeprowadzony wielokrotnie
- 15.1.4. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW;
- 15.1.5. Z tytułu wykonania Wcześniejszego Wykupu Emitent, Obligatariuszy nie przysługuje premia.

**16. AMORTYZACJA**

16.1. Emitent zobowiązany będzie do przedterminowego wykupu Obligacji („Obowiązkowa Amortyzacja”) w Dniu Płatności Odsetek za:

- 16.1.1. VIII Okres Odsetkowy, w ten sposób, że po przeprowadzeniu Obowiązkowej Amortyzacji wartość nominalna każdej Obligacji wyniesie nie więcej niż 750 zł (siedemset pięćdziesiąt złotych) chyba że wartość nominalna Obligacji na dzień wypłaty odsetek za VIII Okres Odsetkowy będzie wynosić 750 zł lub mniej.
- 16.1.2. X Okres Odsetkowy, w ten sposób, że po przeprowadzeniu Obowiązkowej Amortyzacji wartość nominalna każdej Obligacji wyniesie nie więcej niż 500 zł (pięćset złotych) chyba że wartość nominalna Obligacji na dzień wypłaty odsetek za X Okres Odsetkowy będzie wynosić 500 zł lub mniej.



- 16.2. Wypłata świadczeń należnych Obligatariuszowi od Emitenta w ramach Obowiązkowej Amortyzacji, odbywać się będzie zgodnie z odpowiednimi Regulacjami KDPW.
- 16.3. Z tytułu wykonania Obowiązkowej Amortyzacji nie przysługuje premia.
- 17. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)**
- 17.1. Płatność Odsetek
- 17.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).
- 17.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.
- 17.1.3. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.
- 17.2. Naliczanie odsetek
- 17.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej).
- 17.2.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:
- c. Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
  - d. Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).
- 17.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy ostatniego dnia danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).
- 17.4. Ustala się następujące okresy odsetkowe („Okresy Odsetkowe”), które rozpoczynają się i kończą się w następujących dniach terminach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
13.	Dzień Emisji	4 marca 2024 r.
14.	4 marca 2024 r.	4 czerwca 2024 r.
15.	4 czerwca 2024 r.	4 września 2024 r.
16.	4 września 2024 r.	4 grudnia 2024 r.
17.	4 grudnia 2024 r.	4 marca 2025 r.
18.	4 marca 2025 r.	4 czerwca 2025 r.
19.	4 czerwca 2025 r.	4 września 2025 r.
20.	4 września 2025 r.	4 grudnia 2025 r.
21.	4 grudnia 2025 r.	4 marca 2026 r.
22.	4 marca 2026 r.	4 czerwca 2026 r.
23.	4 czerwca 2026 r.	4 września 2026 r.
24.	4 września 2026 r.	4 grudnia 2026 r.

- 17.5. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji łącznie.
- 17.6. Wysokość Odsetek
- 17.6.1. Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

---

$$O = N \times Opr \times (LD/365)$$

---

gdzie:

- O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,
- Opr - oznacza Stopę Procentową (będącą sumą Marży i Stopy Bazowej),
- N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,
- LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu), po zaokrągleniu wyniku obliczenia (Odsetek) do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

#### 17.7. Ustalanie Stopy Bazowej

- 17.7.1. Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez GPW Benchmark S.A. na stronie [www.gpwbenchmark.pl](http://www.gpwbenchmark.pl) lub innej stronie, która ją zastąpi.
- 17.7.2. Stopę Bazową ustala się na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana stopa bazowa („Dzień Ustalenia Stopy Bazowej”).

#### 17.8. Zmiana Stopy Bazowej

- 17.8.1. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (w tym, w szczególności, w związku Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.
- 17.8.2. Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Bazowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.
- 17.8.3. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod i w poniższej kolejności:
  - 17.8.3.1. Wskaźnikiem alternatywnym jest WIRON;
  - 17.8.3.2. Wskaźnikiem alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR lub zamiast WIRON Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski;
  - 17.8.3.3. Wskaźnikiem alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.
- 17.8.4. Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie będzie mogła zostać efektywnie zastosowana do Dnia Ustalenia Stopy Bazowej włącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).
- 17.8.5. Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:
  - 17.8.5.1. Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. Poprzez składanie czy

kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;

17.8.5.2. Jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:

- c) Podmiot wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę,
- d) Podmiot wyznaczający wskazał, aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;

17.8.5.3. Jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do korekty

- d) Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;
- e) Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;
- f) mediana różnic jest ustalana:
  - (i) za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny;
  - (ii) biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.

17.8.6. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczane przez Emitenta lub Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.

17.8.7. Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stopy Bazowej, Dzień Ustalenia Stopy Bazowej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego.

17.8.8. W przypadku gdy Wskaźnik Alternatywny zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.

17.8.9. Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora.

## **18. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI**

18.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

18.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności.

18.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.

- 
- 18.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane w dacie zlecenia przelewu na rachunek Obligatariusza.
- 18.5. W przypadkach niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z zasadami lub w terminach wynikających z Warunków Emisji (w szczególności w przypadku zmian Regulacji KDPW lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy, wpływające na działalność KDPW), Emitent ustali inne Dni Ustalenia Praw, w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.
- 18.6. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.
- 19. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA**
- 19.1. Stosownie do zapisów art. 37 Ustawy o Obligacjach, Emitent udostępni Obligatariuszom w dniu sporządzenia Sprawozdania Finansowe.
- 19.2. Emitent będzie publikował kwartalne sprawozdanie z działalności operacyjnej za zakończony kwartał kalendarzowy, wg wzoru stanowiącego Załącznik nr 1 do Warunków Emisji, w ciągu 45 dni od zakończenia kwartału.
- 19.3. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w pkt. 13.5, pkt. 14.4, pkt 14.5 lub pkt 15 Warunków Emisji, poprzez publikację na Stronie Internetowej, a po wprowadzeniu zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania raportów bieżących i okresowych przez spółki, których Obligacje notowane są na Rynku ASO Catalyst..
- 20. ZAWIADOMIENIA**
- 20.1. Wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na Stronie Internetowej, a po wprowadzaniu na Rynek ASO Catalyst zgodnie z postanowieniami regulaminu Rynku ASO Catalyst dotyczącymi przekazywania informacji przez spółki, których obligacje notowane są na Rynku ASO Catalyst, w terminach określonych w tym regulaminie, z zastrzeżeniem, że raport wskazany w pkt 19.2 będzie publikowany wyłącznie na Stronie Internetowej.
- 20.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne, o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby Emitenta.
- 20.3. Po wprowadzeniu obligacji na Rynek ASO Catalyst, Emitent będzie wypełniał swoje obowiązki informacyjne zgodnie regulaminem tego rynku
- 21. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY**
- 21.1. Warunki Emisji przewidują Zgromadzenie Obligatariuszy, stosownie do art. 47 Ustawy Obligacjach.
- 21.2. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy. Kompetencje oraz zasady działania Zgromadzenia Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach.
- 21.3. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji. Zmiana Warunków Emisji w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent.
- 21.4. Zasady zwoływania i odbywania Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie.
- 22. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**
- 22.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo ze względu na adres rejestrowy Emitenta.
-



- 22.2. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.
- 22.3. Firma Inwestycyjna (działający również jako Agent Emisji) nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji. Firma Inwestycyjna nie pełni funkcji banku reprezentanta w rozumieniu art. 78 i n. Ustawy o Obligacjach, ani nie jest zobowiązany do reprezentowania Obligatariuszy wobec Emitenta.
- 22.4. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.
- 22.5. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na Stronie Internetowej emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać do Firmy Inwestycyjnej – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na stronie internetowej Emitenta.

## 23. ZAŁĄCZNIKI

- 23.1. Wzór kwartalnego sprawozdania z działalności operacyjnej.

Toruń, dnia 14 listopada 2023 r.

W imieniu Emitenta:

Imię i nazwisko	Podpis jest prawidłowy
Stanowisko	Dokument podpisany przez Michał Koślacz
Podpis	Data: 2023.11.14 15:07:13 CET

**Załącznik nr 1 do Warunków Emisji Obligacji serii H**

Wzór kwartalnego sprawozdania z działalności operacyjnej – dotyczy tylko projektów z Grupy Emitenta, będących w realizacji lub w sprzedaży.

	Projekt I	Projekt II	...	Projekt N
Liczba podpisanych umów deweloperskich				
Saldo kredytu budowlanego				
Średnia cena netto (wliczając sprzedaż miejsc postojowych i komórek) na m <sup>2</sup> sprzedanej PUM				
Liczba podpisanych umów przenoszących własność				
Zaawansowanie budowy (%)				
Planowany termin zakończenia budowy				
Planowane rozpoczęcie podpisywania umów przenoszących własność				

#### 8.4. Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji

##### Obligacje serii G

#### PROTOKÓŁ NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW BUDLEX FINANCE SP. Z O.O.

Dnia 12 października 2023 roku w Toruniu odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki **Budlex Finance Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Toruniu, przy ul. Lubickiej 54, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Toruniu, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000699635 (dalej: „Spółka”).

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki otworzyła Małgorzata Mellem, oświadczeniem, że w dniu dzisiejszym odbywa się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą **Budlex Finance Sp. z o.o.** z siedzibą w Toruniu (dalej: „Zgromadzenie”), z następującym porządkiem obrad:

1. Otwarcie Zgromadzenia.
2. Wybór Przewodniczącego Zgromadzenia.
3. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia.
4. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia porządku obrad.
5. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji serii G.
6. Zamknięcie obrad.

Wobec otwarcia Zgromadzenia przystąpiono do realizacji kolejnych punktów porządku obrad.

##### **Do punktu 2. porządku obrad:**

Zgromadzenie w głosowaniu tajnym, jednomyślnie podjęło następującą uchwałę:

**„Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki powołuje na Przewodniczącego Zgromadzenia Małgorzatę Mellem.**

**Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.”**

W głosowaniu nad powyższą uchwałą w głosowaniu tajnym oddano ważnych 7.375 głosów z 7.375 udziałów, w tym wszystkie głosy „za” przyjęciem uchwały. Głosów przeciw i wstrzymujących się nie oddano.

##### **Do punktu 3. porządku obrad:**

W tym miejscu Przewodniczący sporządził listę obecności, podpisał ją i stwierdził, że na dzisiejszym Zgromadzeniu reprezentowany jest cały kapitał zakładowy Spółki, to jest 7.375 udziałów, na które przypada 7.375 głosów, a ponieważ nie został złożony sprzeciw ani co do odbycia Zgromadzenia, ani co do postawienia poszczególnych spraw na porządku obrad, tak więc Zgromadzenie, mimo braku formalnego zwołania, odbywa się prawidłowo i jest zdolne do podjęcia wiążących uchwał, stosownie do treści przepisu art. 240 Kodeksu spółek handlowych.

##### **Do punktu 4. porządku obrad:**

Zgromadzenie w głosowaniu jawnym podjęło następującą uchwałę:



„Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki niniejszym przyjmuje przedstawiony porządek obrad.

**Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.”**

W głosowaniu nad powyższą uchwałą w głosowaniu jawnym oddano ważnych 7.375 głosów z 7.375 udziałów, w tym wszystkie głosy „za” przyjęciem uchwały. Głosów przeciw i wstrzymujących się nie oddano.

**Do punktu 5. porządku obrad:**

Zgromadzenie w głosowaniu jawnym podjęło następującą uchwałę:

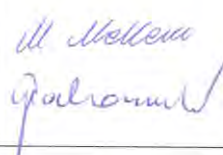
„Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki niniejszym wyraża zgodę na emisję przez Spółkę maksymalnie 20.000 obligacji na okaziciela serii G o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda, za cenę emisyjną 1.000,00 zł za każdą obligację, zgodnie z warunkami emisji obligacji stanowiącymi Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.”

W głosowaniu nad powyższą uchwałą w głosowaniu jawnym oddano ważnych 7.375 głosów z 7.375 udziałów, w tym wszystkie głosy „za” przyjęciem uchwały. Głosów przeciw i wstrzymujących się nie oddano.

**Do punktu 6. porządku obrad:**

Wobec wyczerpania porządku obrad, Przewodniczący zamknął Zgromadzenie.

Protokół został podpisany przez jedynego wspólnika Spółki uczestniczącego w Zgromadzeniu.

Wspólnik	Liczba udziałów / liczba głosów	Podpis
<b>BUDLEX SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ</b> (adres: ul. Klimczaka 1, 02-797 Warszawa)	7.375 udziałów o wartości nominalnej 1.000,00 PLN każdy o łącznej wartości nominalnej 7.375.000,00 PLN / 7.375 głosów	

  
**Małgorzata Mellem**  
Przewodniczący Zgromadzenia



**Uchwała nr 1 /10/2023**

**z dnia 12 października 2023 r.**

**Zarządu Budlex Finance sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu**

**wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy w Toruniu**

**VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000699635**

**w sprawie emisji obligacji serii G**




Zarząd spółki **Budlex Finance Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Toruniu, przy ul. Lubickiej 54, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Toruniu, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000699635, posiadającej numer REGON: 368524650, NIP: 8792695512 (zwanej dalej również „Spółka”) postanawia o emisji obligacji serii G.

**1. Emisja obligacji serii G (dalej: „Obligacje”) odbywać się będzie na następujących warunkach:**

- a) Obligacje zostaną wyemitowane w ilości nie większej niż 20.000 (dwadzieścia tysięcy) sztuk.
- b) Wartość nominalna Obligacji wynosić będzie 1.000,00 (tysiąc) złotych. Cena emisyjna Obligacji równa będzie ich wartości nominalnej i wynosić będzie 1.000,00 (tysiąc) złotych.
- c) Obligacje będą obligacjami na okaziciela, zbywalnymi bez żadnych ograniczeń oraz będą oprocentowane.
- d) Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według wzoru określonego w Warunkach Emisji Obligacji.
- e) Obligacje będą miały formę zdematerializowaną.
- f) Środki pozyskane z emisji Obligacji zostaną przeznaczone na ogólne potrzeby korporacyjne grupy Emitenta, w szczególności na zakup gruntów przeznaczonych pod projekty mieszkaniowe.
- g) Obligacje są emitowane jako papiery wartościowe niezabezpieczone.
- h) Emisja Obligacji nastąpi w trybie, o którym mowa w art. 33 pkt. 1) Ustawy o Obligacjach, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego
- i) Wykup obligacji nastąpi w dniu 6 listopada 2026 roku.
- j) Obligatariuszowi będzie przysługiwało prawo do wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji na zasadach określonych w Warunkach Emisji Obligacji.
- k) Spółce będzie przysługiwało prawo do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji. Szczegółowe zasady wcześniejszego wykupu określają Warunki Emisji Obligacji.
- l) Spółka będzie zobowiązana do przedterminowego wykupu Obligacji na zasadach określonych w Warunkach Emisji Obligacji (obowiązkowa amortyzacja).
- m) Terminy oraz warunki wypłaty oprocentowania (w tym daty ustalenia prawa do oprocentowania i sposób naliczania odsetek) oraz warunki wykupu Obligacji, w tym także przed dniem wykupu określają Warunki Emisji Obligacji.



2. Warunki Emisji Obligacji szczegółowo określające warunki oraz terminy związane z emisją Obligacji stanowią załącznik do niniejszej Uchwały.
3. Terminy i daty określone w niniejszej uchwale mogą zostać zmienione przez Zarząd Spółki w drodze Uchwały.
4. Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

  
.....  
Michał Kościuszko  
Prezes Zarządu  
.....  
Małgorzata Mellem  
Wiceprezes Zarządu  
.....  
Krystyna Brzezińska  
Członek Zarządu

**UCHWAŁA NR 2/10/2023**  
**ZARZĄDU SPÓŁKI**  
**BUDLEX FINANCE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**  
**z dnia 31 października 2023 roku**

**w sprawie wstępnej alokacji obligacji serii G**

Zarząd spółki Budlex Finance Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Toruniu, przy ul. Lubickiej 54, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Toruniu, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000699635, posiadającej numer REGON: 368524650, NIP: 8792695512 (zwanej dalej również „Spółką”) w związku z przeprowadzaną przez Spółkę emisją obligacji na okaziciela serii G o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda („Obligacje”) niniejszym, podejmuje uchwałę o następującej treści:

**§ 1.**

1. Zarząd Emitenta postanawia dokonać przydziału **20.000 (słownie: dwadzieścia tysięcy)** sztuki obligacji na okaziciela serii G o wartości nominalnej **1.000 (słownie: jeden tysiąc) złotych** każda i o łącznej wartości nominalnej **20.000.000 (dwudziestu milionów) złotych**, zgodnie z listą przydziału ustaloną przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pośredniczącej w ofercie Obligacji („Firma Inwestycyjna”), z zastrzeżeniem postanowień Propozycji Nabycia Obligacji.
2. Obligacje zostają przydzielone w chwili utworzenia ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) w zw. z art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie („Ewidencja”), którą prowadziła będzie Firma Inwestycyjna jako Agent Emisji do dnia rejestracji ich w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

**§ 2**

Mając na uwadze powyższe Zarząd Spółki upoważnia Firmę Inwestycyjną do:

- a) ustalenia listy przydziału obligacji,
- b) utworzenia Obligacji w Ewidencji,
- c) powiadomienia w trybie i na zasadach opisanych w Propozycji Nabycia klientów o przydziale Obligacji na ich rzecz.

**§ 3**

Wszystkie terminy pisane z dużej litery użyte w niniejszej uchwale mają znaczenie nadane im w Propozycji Nabycia lub Warunkach Emisji Obligacji, o ile nie zostały zdefiniowane w treści uchwały.

**§ 4**

Uchwała wchodzi w życie z dniem powzięcia.

Niniejsza uchwała została podjęta jednogłośnie.

Zarząd Spółki:  
Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Michał Koślacz  
Data: 2023.10.31.10:46:33.CET...

Michał Koślacz

Prezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez  
Małgorzata Mellem  
Data: 2023.10.31.13:18:27.CET..

Małgorzata Mellem

Wiceprezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Krystyna  
Brzezińska  
Data: 2023.10.31.14:31:23.CET.....

Krystyna Brzezińska

Członek Zarządu



## Obligacje serii H

### PROTOKÓŁ NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW BUDLEX FINANCE SP. Z O.O.

Dnia 13 listopada 2023 roku w Toruniu odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki **Budlex Finance Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Toruniu, przy ul. Lubickiej 54, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Toruniu, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000699635 (dalej: „**Spółka**”).

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki otworzyła Małgorzata Mellem, oświadczeniem, że w dniu dzisiejszym odbywa się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą **Budlex Finance Sp. z o.o.** z siedzibą w Toruniu (dalej: „**Zgromadzenie**”), z następującym porządkiem obrad:

1. Otwarcie Zgromadzenia.
2. Wybór Przewodniczącego Zgromadzenia.
3. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia.
4. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia porządku obrad.
5. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji serii H.
6. Zamknięcie obrad.

Wobec otwarcia Zgromadzenia przystąpiono do realizacji kolejnych punktów porządku obrad.

#### **Do punktu 2. porządku obrad:**

Zgromadzenie w głosowaniu tajnym, jednomyślnie podjęło następującą uchwałę:

**„Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki powołuje na Przewodniczącego Zgromadzenia Małgorzatę Mellem.**

**Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.”**

W głosowaniu nad powyższą uchwałą w głosowaniu tajnym oddano ważnych 7.375 głosów z 7.375 udziałów, w tym wszystkie głosy „za” przyjęciem uchwały. Głosów przeciw i wstrzymujących się nie oddano.

#### **Do punktu 3. porządku obrad:**

W tym miejscu Przewodniczący sporządził listę obecności, podpisał ją i stwierdził, że na dzisiejszym Zgromadzeniu reprezentowany jest cały kapitał zakładowy Spółki, to jest 7.375 udziałów, na które przypada 7.375 głosów, a ponieważ nie został złożony sprzeciw ani co do odbycia Zgromadzenia, ani co do postawienia poszczególnych spraw na porządku obrad, tak więc Zgromadzenie, mimo braku formalnego zwołania, odbywa się prawidłowo i jest zdolne do podjęcia wiążących uchwał, stosownie do treści przepisu art. 240 Kodeksu spółek handlowych.

#### **Do punktu 4. porządku obrad:**

Zgromadzenie w głosowaniu jawnym podjęło następującą uchwałę:

„Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki niniejszym przyjmuje przedstawiony porządek obrad.

**Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.”**

W głosowaniu nad powyższą uchwałą w głosowaniu jawnym oddano ważnych 7.375 głosów z 7.375 udziałów, w tym wszystkie głosy „za” przyjęciem uchwały. Głosów przeciw i wstrzymujących się nie oddano.

**Do punktu 5. porządku obrad:**

Zgromadzenie w głosowaniu jawnym podjęło następującą uchwałę:

„Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki niniejszym wyraża zgodę na emisję przez Spółkę maksymalnie 22.000 obligacji na okaziciela serii H o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda, za cenę emisyjną 1.000,00 zł za każdą obligację, zgodnie z warunkami emisji obligacji stanowiącymi Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.”

W głosowaniu nad powyższą uchwałą w głosowaniu jawnym oddano ważnych 7.375 głosów z 7.375 udziałów, w tym wszystkie głosy „za” przyjęciem uchwały. Głosów przeciw i wstrzymujących się nie oddano.

**Do punktu 6. porządku obrad:**

Wobec wyczerpania porządku obrad, Przewodniczący zamknął Zgromadzenie.

Protokół został podpisany przez jednego wspólnika Spółki uczestniczącego w Zgromadzeniu.

Wspólnik	Liczba udziałów / liczba głosów	Podpis
<b>BUDLEX SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ</b> (adres: ul. Klimczaka 1, 02-797 Warszawa)	7.375 udziałów o wartości nominalnej 1.000,00 PLN każdy o łącznej wartości nominalnej 7.375.000,00 PLN / 7.375 głosów	Podpis jest prawidłowy Dokument podpisany przez ŁUKASZ GRUBOŃCZYŃSKI Data: 2023.11.13 11:07:49 CET  Podpis jest prawidłowy Dokument podpisany przez Małgorzata Mellem Data: 2023.11.13 15:41:35 CET

Podpis jest prawidłowy  
Dokument podpisany przez  
Małgorzata Mellem  
Data: 2023.11.13 15:41:09 CET  
**Małgorzata Mellem**  
Przewodniczący Zgromadzenia



**Uchwała nr 1 /11/2023**

**z dnia 13 listopada 2023 r.**

**Zarządu Budlex Finance sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu**

wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy w Toruniu

VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000699635

**w sprawie emisji obligacji serii H**

Zarząd spółki **Budlex Finance Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Toruniu, przy ul. Lubickiej 54, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Toruniu, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000699635, posiadającej numer REGON: 368524650, NIP: 8792695512 (zwanej dalej również „Spółką”) postanawia o emisji obligacji serii H.

**1. Emisja obligacji serii H (dalej: „Obligacje”) odbywać się będzie na następujących warunkach:**

- a) Obligacje zostaną wyemitowane w ilości nie większej niż 22.000 (dwadzieścia dwa tysiące) sztuk.
- b) Wartość nominalna Obligacji wynosić będzie 1.000,00 (tysiąc) złotych. Cena emisyjna Obligacji równa będzie ich wartości nominalnej i wynosić będzie 1.000,00 (tysiąc) złotych.
- c) Obligacje będą obligacjami na okaziciela, zbywalnymi bez żadnych ograniczeń oraz będą oprocentowane.
- d) Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według wzoru określonego w Warunkach Emisji Obligacji.
- e) Obligacje będą miały formę zdematerializowaną.
- f) Środki pozyskane z emisji Obligacji zostaną przeznaczone na udzielenie pożyczki do podmiotu Budlex NP3 sp. z o.o. w celu sfinansowania zakupu nieruchomości gruntowej, na której planowana jest realizacja projektu Gdańsk oraz innych nakładów związanych z realizacją projektu Gdańsk.
- g) Obligacje są emitowane jako papiery wartościowe niezabezpieczone.
- h) Emisja Obligacji nastąpi w trybie, o którym mowa w art. 33 pkt. 1) Ustawy o Obligacjach,
- i) w zw. z art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego, w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 5 000 000 euro, i wraz z wpływami, które emitent zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 5 000 000 euro.
- j) Wykup obligacji nastąpi w dniu 4 grudnia 2026 roku.
- k) Obligatariuszowi będzie przysługiwało prawo do wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji na zasadach określonych w Warunkach Emisji Obligacji.

- l) Spółce będzie przysługiwało prawo do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji. Szczegółowe zasady wcześniejszego wykupu określają Warunki Emisji Obligacji.
  - m) Spółka będzie zobowiązana do przedterminowego wykupu Obligacji na zasadach określonych w Warunkach Emisji Obligacji (obowiązkowa amortyzacja).
  - n) Terminy oraz warunki wypłaty oprocentowania (w tym daty ustalenia prawa do oprocentowania i sposób naliczania odsetek) oraz warunki wykupu Obligacji, w tym także przed dniem wykupu określają Warunki Emisji Obligacji.
- 2. Warunki Emisji Obligacji szczegółowo określające warunki oraz terminy związane z emisją Obligacji stanowią załącznik do niniejszej Uchwały.
  - 3. Terminy i daty określone w niniejszej uchwale mogą zostać zmienione przez Zarząd Spółki w drodze Uchwały.
  - 4. Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Michał Kościacz  
Data: 2023.11.14 10:41:12 CET

Michał Kościacz

Prezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez  
Małgorzata Mellem  
Data: 2023.11.13 15:09:21 CET

Małgorzata Mellem

Wiceprezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez  
Krystyna Brzezińska  
Data: 2023.11.13 14:31:23 CET

Krystyna Brzezińska

Członek Zarządu



## UCHWAŁA NR 1/12/2023

## ZARZĄDU SPÓŁKI

## BUDLEX FINANCE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

z dnia 1 grudnia 2023 roku

## w sprawie wstępnej alokacji obligacji serii H

Zarząd spółki **Budlex Finance Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Toruniu, przy ul. Lubickiej 54, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Toruniu, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000699635, posiadającej numer REGON: 368524650, NIP: 8792695512 (zwanej dalej również „**Spółką**”) w związku z przeprowadzaną przez Spółkę emisją obligacji na okaziciela serii H o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda („**Obligacje**”) niniejszym, podejmuje uchwałę o następującej treści:

## § 1.

1. Zarząd Emitenta postanawia dokonać przydziału **22.000 (dwadzieścia dwa tysiące)** sztuki obligacji na okaziciela serii H o wartości nominalnej **1.000 (słownie: jeden tysiąc) złotych** każda i o łącznej wartości nominalnej **22.000.000 (dwudziestu dwóch milionów) złotych**, zgodnie z listą przydziału ustaloną przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pośredniczącej w ofercie Obligacji („**Firma Inwestycyjna**”), z zastrzeżeniem postanowień Memorandum informacyjnego.
2. Obligacje zostają przydzielone w chwili utworzenia ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) w zw. z art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie („**Ewidencja**”), którą prowadziła będzie Firma Inwestycyjna jako Agent Emisji do dnia rejestracji ich w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

## § 2

Mając na uwadze powyższe Zarząd Spółki upoważnia Firmę Inwestycyjną do:

- a) ustalenia listy przydziału obligacji,
- b) utworzenia Obligacji w Ewidencji,
- c) powiadomienia w trybie i na zasadach opisanych w Memorandum informacyjnym klientów o przydziale Obligacji na ich rzecz.

## § 3

Wszystkie terminy pisane z dużej litery użyte w niniejszej uchwale mają znaczenie nadane im w Memorandum informacyjnym lub Warunkach Emisji Obligacji, o ile nie zostały zdefiniowane w treści uchwały.

## § 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem powzięcia.

Niniejsza uchwała została podjęta jednogłośnie.

**Zarząd Spółki:**

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Michał Koślacz

Data: 2023.12.01 15:03:29 CET

Michał Koślacz

Prezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez

Małgorzata Mellem

Data: 2023.12.01 13:21:56 CET

Małgorzata Mellem

Wiceprezes Zarządu  
Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Krystyna

Brzezińska

Data: 2023.12.01 12:59:32 CET

Krystyna Brzezińska

Członek Zarządu

## 8.5. Definicje i objaśnienia skrótów

<b>ASO GPW</b>	oznacza alternatywny system obrotu organizowany przez GPW w ramach rynku Catalyst
<b>Budlex sp. z o.o.</b>	oznacza Budlex sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Franciszka Klimczaka 1, 02-797 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000622919, REGON: 364702065, NIP: 5252662482, o kapitale zakładowym 4 253 650,00 zł;
<b>Catalyst</b>	oznacza zorganizowany rynek dłużnych instrumentów finansowych w Polsce;
<b>Cena Emisyjna</b>	oznacza cenę nabycia jednej Obligacji równą 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych
<b>Depozyt</b>	oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
<b>Dzień Emisji</b>	oznacza w dzień, w którym Obligacje zostaną zarejestrowane w Ewidencji
<b>Dzień Płatności</b>	oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
<b>Dzień Roboczy</b>	oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną;
<b>Dzień Ustalenia Praw</b>	oznacza trzeci Dzień Roboczy, przed Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu (i), otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta (ii), oraz połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta (iii);
<b>Dzień Wykupu</b>	Oznacza 6 listopada 2026 r.;
<b>Dzień Wypłaty Odsetek Obligacji</b>	oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu Obligacji
<b>Emitent</b>	oznacza Budlex Finance sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu, przy ul. Lubickiej 54, 87-100 Toruń, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Torunia VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000699635, posiadającą numer REGON 368524650, NIP: 8792695512 o kapitale zakładowym 7.735.000,00 zł

<b>EUR</b>	oznacza prawny środek płatniczy w państwach Europejskiej Unii Monetarnej;
<b>Ewidencja</b>	oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
<b>GPW</b>	oznacza spółkę pod firmą Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Książęcej 4, 00-498 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000082312;
<b>Grupa Budlex</b>	oznacza Budlex sp. z o.o. podmioty zależne od Budlex Sp. z o.o. lub współkontrolowane przez Budlex Sp. z o.o. w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości
<b>Grupa Emitenta</b>	oznacza Emitenta, podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości
<b>KDPW</b>	oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
<b>KNF, Komisja</b>	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego w Warszawie
<b>Marża</b>	oznacza 6,50 % w skali roku
<b>Należność Główna</b>	oznacza kwotę równą aktualnej wartości nominalnej jednej Obligacji
<b>Obligacje</b>	Oznacza w zależności od kontekstu Obligacje Serii G lub Obligacje Serii H
<b>Obligacje Serii G</b>	20.000 (dwadzieścia tysięcy) obligacji serii G o łącznej wartości nominalnej 20.000.000 (dwadzieścia milionów) złotych
<b>Obligacje Serii H</b>	22.000 (dwadzieścia dwa tysiące) obligacji serii H o łącznej wartości nominalnej 22.000.000 (dwadzieścia dwa miliony) złotych
<b>Obligatariusz</b>	oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś w po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku
<b>Odsetki, Oprocentowanie</b>	oznacza świadczenie, o którym mowa w § 16 Warunków Emisji
<b>PKB</b>	oznacza Produkt Krajowy Brutto
<b>PLN, zł, złoty</b>	oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
<b>Prawo restrukturyzacyjne</b>	oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 814 ze zm.)
<b>Prawo Upadłościowe</b>	oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 1228)
<b>Propozycja Nabycia</b>	oznacza propozycję nabycia Obligacji, o której mowa w art. 34 Ustawy o Obligacjach;
<b>Rachunek Papierów Wartościowych</b>	oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;



<b>Rachunek Zbiorczy</b>	oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
<b>Regulacje KDPW</b>	oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności <i>Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych</i> ;
<b>Regulamin ASO GPW</b>	oznacza Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez GPW
<b>Rozporządzenie MAR</b>	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE (Dz.Urz.UE z dnia 12 czerwca 2014 roku, L Nr 173, s. 1, ze zm.);
<b>Rozporządzenie prospektowe</b>	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE
<b>Stopa Procentowa</b>	oznacza dla danego Okresu Odsetkowego Stopę Bazową powiększoną o Marżę
<b>Szczegółowe Zasady Działania KDPW</b>	oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
<b>UOKiK</b>	oznacza Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów
<b>Ustawa Deweloperska</b>	oznacza ustawę o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1805)
<b>Ustawa o Obligacjach</b>	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jedn.: Dz. U. z 2022 r., poz. 454, ze zm.);
<b>Ustawa o Obrocie</b>	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jedn.: Dz.U. z 2022 r. poz. 1500 ze zm);
<b>Ustawa o Ofercie</b>	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jedn.: Dz.U. z 2022 r. poz. 872 ze zm);
<b>Warunki Emisji</b>	oznaczają warunki w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach dla Obligacji