

## MEMORANDUM INFORMACYJNE



sporządzone w związku z ofertą publiczną obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1.000 złotych każda,  
spółki Budlex Finance sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu  
na podstawie art. 37b Ustawy o Ofercie

### PODMIOT POŚREDNICZĄCY W OFERCIE:

**MICHAEL/STRÖM**  
DOM MAKLERSKI

## Memorandum Informacyjne

### I. Wstęp

Niniejsze Memorandum informacyjne (dalej także jako „Memorandum”) zostało przygotowane w związku z ofertą publiczną do 22.000 obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1.000 złotych (dalej także jako „Obligacje” lub „Obligacje Serii H”) każda, spółki Budlex Finance sp. z o.o z siedzibą w Toruniu.

#### 1.1. Informacje o emitencie

Nazwa:	Budlex Finance sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Toruń
Adres:	ul. Lubicka 54, 87-100 Toruń
Numer telefonu:	+ 48 56 610 25 00
Adres poczty elektronicznej:	kancelaria@budlex.pl
Adres strony internetowej:	www.budlex.pl
NIP:	8792695512
REGON:	368524650
Numer KRS:	0000699635
Oznaczenie sądu rejestrowego	Sąd Rejonowy W Toruniu, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

#### 1.2. Informacje o oferującym

Nie występuje oferujący w rozumieniu art. 2 lit. i) Rozporządzenia 2017/1129.

#### 1.3. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji papierów wartościowych

Na podstawie niniejszego Memorandum oferuje się do 22.000 (dwadzieścia dwa tysiące) obligacji na okaziciela serii H Emitenta o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda. Obligacje nie będą posiadały formy dokumentu.

#### 1.4. Nazwa (firma), siedziba i adres podmiotu udzielającego zabezpieczenia (gwarantującego), ze wskazaniem zabezpieczenia

W ramach emisji Obligacji nie istnieje podmiot udzielający zabezpieczenia (gwarantujący).

#### 1.5. Cena emisyjna (sprzedaży) oferowanych papierów wartościowych albo sposób jej ustalenia oraz tryb i termin udostępnienia ceny do publicznej wiadomości

Cena emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000 (jeden tysiąc) złotych i będzie równa wartości nominalnej jednej Obligacji.

**1.6. Informacja o treści oferty**

Oferowanie papierów wartościowych odbywa się wyłącznie na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w memorandum. Memorandum jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o papierach wartościowych, ich ofercie i emitencie.

**1.7. Informacje o tym, czy dane o wyemitowanych przez emitenta obligacjach, wysokości zobowiązań emitenta z tytułu tych papierów wartościowych oraz stopniu ich realizacji zostały udostępnione do publicznej wiadomości przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.**

Emitent prawidłowo dokonał zgłoszenia do Rejestru zobowiązań emitentów prowadzonego przez KDPW danych o dotychczas wyemitowanych przez Emitenta obligacjach, wysokości zobowiązań wynikających z obligacji już wyemitowanych oraz stopniu ich realizacji. Powyższe informacje zostały udostępnione do publicznej wiadomości przez KDPW.

Obligatariusze oraz inne podmioty zainteresowane mają możliwość monitorowania bieżącego stanu zobowiązań Emitenta z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych po wejściu na stronę internetową rejestru zobowiązań emitentów prowadzonego przez KDPW, który dostępny jest pod adresem: <https://rze.info/>.

**1.8. Wskazanie podstawy prawnej prowadzenia oferty publicznej na podstawie memorandum**

Obligacje są oferowane na podstawie niniejszego Memorandum w trybie oferty publicznej na podstawie z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu, 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.

**1.9. Wskazanie firmy (nazwy) i siedziby firmy inwestycyjnej, która będzie pośredniczyć w ofercie papierów wartościowych objętych memorandum oraz gwarantów emisji**

Dane podmiotu świadczącego na rzecz Emitenta usługę oferowania:

<b>Nazwa:</b>	<b>Michael / Ström Dom Maklerski S.A.</b>
<b>Forma prawna:</b>	spółka akcyjna
<b>Kraj siedziby:</b>	Polska
<b>Siedziba:</b>	Warszawa
<b>Adres:</b>	Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa
<b>Telefon:</b>	+48 22 128 59 00
<b>Fax:</b>	+48 22 128 59 89
<b>Adres poczty elektronicznej:</b>	<a href="mailto:kontakt@michaelstrom.pl">kontakt@michaelstrom.pl</a>
<b>Adres strony internetowej:</b>	<a href="http://www.michaelstrom.pl">www.michaelstrom.pl</a>

<b>NIP:</b>	525-247-22-15
<b>REGON:</b>	142261319
<b>Numer KRS:</b>	0000712428

Na dzień publikacji Memorandum Inwestycyjnego Emitent nie zawarł i nie planuje zawarcia umowy o gwarancję emisji.

**1.10. Wskazanie firmy (nazwy) i siedziby agenta emisji, w przypadku gdy została zawarta umowa o wykonywanie funkcji agenta emisji**

Dane podmiotu świadczącego na rzecz Emitenta usługę agenta emisji zostały wskazane w pkt. 1.9 powyżej.

**1.11. Data ważności Memorandum oraz data, do której informacje aktualizujące Memorandum zostały uwzględnione w jego treści**

Niniejsze Memorandum zostanie opublikowane w dniu 14 listopada 2023 roku. Termin ważności Memorandum rozpoczyna się z chwilą jego publikacji i kończy się z Dniem Emisji Obligacji, tj. z dniem zapisania Obligacji w Ewidencji, lub z chwilą podania do publicznej wiadomości przez Emitenta informacji o odwołaniu oferty publicznej Obligacji przeprowadzanej na podstawie niniejszego Memorandum, lecz nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia publikacji Memorandum.

**1.12. Tryb, w jakim informacje o zmianie danych zawartych w Memorandum, w okresie jego ważności, będą podawane do publicznej wiadomości**

Nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnoszące się do informacji zawartych w Memorandum Informacyjnym, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji i które wystąpiły lub zostały zauważone w okresie między udostępnieniem Memorandum a zakończeniem okresu oferowania Obligacji zostaną podane w suplemencie do Memorandum. Emitent, bez zbędnej zwłoki, sporządzi suplement do Memorandum Informacyjnego oraz przekaże go w sposób, w jaki Memorandum zostało udostępnione, tj. poprzez publikację na stronie internetowej firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie Obligacji: [www.michaelstrom.pl](http://www.michaelstrom.pl).

Inwestorom, którzy wyrazili zgodę na nabycie lub subskrypcję Obligacji przed udostępnieniem suplementu, przysługuje prawo do wycofania tej zgody, z którego mogą skorzystać w terminie dwóch dni roboczych po udostępnieniu suplementu do Memorandum Informacyjnego, pod warunkiem że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność, o których mowa powyżej, wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem okresu oferowania lub dostarczeniem Obligacji, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej. Termin ten może zostać przedłużony przez Emitenta. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody określa się w suplemencie do Memorandum Informacyjnego. Za zgodą wszystkich osób, które już złożyły zapis, termin ten może ulec skróceniu. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu złożenia zapisu na Obligacje.

**Spis treści**

<b>I.</b>	<b>WSTĘP .....</b>	<b>2</b>
1.1.	Informacje o emitencie .....	2
1.2.	Informacje o oferującym .....	2
1.3.	Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji papierów wartościowych .....	2
1.4.	Nazwa (firma), siedziba i adres podmiotu udzielającego zabezpieczenia (gwarantującego), ze wskazaniem zabezpieczenia .....	2
1.5.	Cena emisyjna (sprzedaży) oferowanych papierów wartościowych albo sposób jej ustalenia oraz tryb i termin udostępnienia ceny do publicznej wiadomości .....	2
1.6.	Informacja odnośnie oferty .....	3
1.7.	Informacje o tym, czy dane o wyemitowanych przez emitenta obligacjach, wysokości zobowiązań emitenta z tytułu tych papierów wartościowych oraz stopniu ich realizacji zostały udostępnione do publicznej wiadomości przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. ....	3
1.8.	Wskazanie podstawy prawnej prowadzenia oferty publicznej na podstawie memorandum .....	3
1.9.	Wskazanie firmy (nazwy) i siedziby firmy inwestycyjnej, która będzie pośredniczyć w ofercie papierów wartościowych objętych memorandum oraz gwarantów emisji .....	3
1.10.	Wskazanie firmy (nazwy) i siedziby agenta emisji, w przypadku gdy została zawarta umowa o wykonywanie funkcji agenta emisji .....	4
1.11.	Data ważności Memorandum oraz data, do której informacje aktualizujące Memorandum zostały uwzględnione w jego treści .....	4
1.12.	Tryb, w jakim informacje o zmianie danych zawartych w Memorandum, w okresie jego ważności, będą podawane do publicznej wiadomości .....	4
<b>II.</b>	<b>CZYNNIKI RYZYKA .....</b>	<b>9</b>
<b>2.1.</b>	<b>Czynniki ryzyka związane z Emitentem oraz grupą kapitałową, w której jest jednostką dominującą („Grupa”) .....</b>	<b>9</b>
2.1.1.	Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy .....	9
2.1.2.	Ryzyko związane z sytuacją ekonomiczną w kraju .....	10
2.1.3.	Ryzyko cen nieruchomości mieszkaniowych oraz cen gruntów .....	10
2.1.4.	Ryzyko związane z trudnościami w uzupełnianiu banku ziemi .....	10
2.1.5.	Ryzyko związane z wejściem na nowe rynki .....	11
2.1.6.	Ryzyko związane z ograniczoną liczbą Generalnych Wykonawców i ich sytuacją finansową .....	11
2.1.7.	Ryzyka związane z realizacją projektów deweloperskich: mieszkaniowych i komercyjnych .....	11
2.1.8.	Ryzyko wzrostu cen materiałów budowlanych oraz kosztów pracy .....	12
2.1.9.	Ryzyko zmian dostępności finansowania zewnętrznego .....	12
2.1.10.	Ryzyko utraty płynności finansowej .....	12
2.1.11.	Ryzyko związane ze zrealizowaniem zabezpieczeń na aktywach Spółki .....	13
2.1.12.	Ryzyko związane z zawieraniem transakcji z podmiotami powiązanymi .....	13
<b>2.2.</b>	<b>Czynniki ryzyka związane z Obligacjami .....</b>	<b>14</b>
2.2.1.	Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji .....	14
2.2.2.	Ryzyko stopy procentowej .....	15

2.2.3. Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia Obligacji .....	16
2.2.4. Ryzyko natychmiastowego wykupu Obligacji z powodu likwidacji Emitenta lub w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem .....	17
2.2.5. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta .....	17
2.2.6. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza .....	17
2.2.7. Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy .....	17
2.2.8. Ryzyko nieprzydzielenia obligacji .....	17
<b>III. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W MEMORANDUM .....</b>	<b>19</b>
<b>IV. DANE O EMISJI .....</b>	<b>21</b>
4.1. Szczegółowe określenie rodzajów, liczby oraz łącznej wartości emitowanych papierów wartościowych z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, wszelkich ograniczeń co do przenoszenia praw z papierów wartościowych oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych. ....	21
4.2. Określenie podstawy prawnej emisji papierów wartościowych .....	21
4.3. Wskazanie wszelkich praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych .....	21
4.3.1. Wysokość oprocentowania .....	21
4.3.2. Terminy, od których należy się oprocentowanie .....	22
4.3.3. Terminy ustalania praw do oprocentowania .....	22
4.3.4. Terminy wypłaty oprocentowania .....	22
4.3.5. Terminy i zasady wykupu papierów wartościowych .....	23
4.3.6. Zasady i sposób realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez Emitenta .....	24
4.3.7. Podmioty uczestniczące w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakres ich odpowiedzialności wobec nabywców i Emitenta oraz wskazanie waluty, w jakiej świadczenia te będą wypłacane .....	24
4.4. Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń .....	25
4.5. Określenie innych praw wynikających z emitowanych lub sprzedawanych papierów wartościowych .....	25
4.6. Informacje o banku-reprezentancie, administratorze zastawu lub administratorze hipoteki, ustanowionych w związku z emisją Obligacji .....	25
4.7. Szczegółowe informacje o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z papierów wartościowych przed innymi zobowiązaniami Emitenta .....	25
4.8. Informacje o warunkach i sytuacjach, w których Emitent ma prawo albo jest zobowiązany do wcześniejszego wykupu papierów wartościowych, jak również informacje o sytuacjach i warunkach, po spełnieniu których posiadacz papieru wartościowego uzyska prawo żądania wcześniejszego wykupu papieru wartościowego Emitenta .....	25
4.8.1. Przedterminowy wykup na żądanie Emitenta .....	25
4.8.2. Natychmiastowa wymagalność Obligacji, natychmiastowy lub przedterminowy wykup Obligacji na żądanie Obligatariuszy .....	26
4.8.3. Obowiązkowa amortyzacja .....	26
4.8.4. Przedterminowy wykup Obligacji z mocy ustawy .....	26
4.9. Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych papierów wartościowych .....	27

4.10.	Wskazanie progu dojścia emisji do skutku .....	27
4.11.	Informacje dotyczące obligacji przychodowych .....	27
4.12.	Splata zobowiązań z obligacji ze środków uzyskanych ze splaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu splaty tych obligacji .....	27
4.13.	Informacje o kosztach emisji i przeprowadzenia oferty publicznej papierów wartościowych .....	27
4.14.	Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem papierami wartościowymi, w tym wskazanie płatnika podatku .....	27
4.15.	Wskazanie stron umów o gwarancję emisji oraz istotnych postanowień tych umów .....	32
4.16.	Określenie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych .....	32
4.16.1.	Wskazanie osób, do których kierowana jest oferta; działanie przez pełnomocnika .....	32
4.16.2.	Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji .....	35
4.16.3.	Zasady, miejsca i terminy składania zapisów oraz termin związania zapisem .....	36
4.16.4.	Zasady, miejsca i terminy dokonywania wpłat oraz skutków prawnych niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej .....	36
4.16.5.	Informacje o uprawnieniach zapisujących się osób do uchylecia się od skutków prawnych złożonego zapisu wraz z warunkami, jakie muszą być spełnione, aby takie uchycienie było skuteczne .....	37
4.16.6.	Terminy i szczegółowe zasady przydziału papierów wartościowych .....	38
4.16.7.	Zasady oraz terminy rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot .....	38
4.16.8.	Obowiązki Firmy Inwestycyjnej związane z przyjmowaniem wpłat .....	39
4.16.9.	Przypadki, w których Oferta może nie dojść do skutku lub Emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia .....	39
4.16.10.	Sposób i forma ogłoszenia o dojściu albo niedojściu oferty do skutku oraz sposobie i terminie zwrotu wpłaconych kwot; o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty lub jej odwołaniu .....	40
4.17.	Wskazanie celów emisji papierów wartościowych, które mają być realizowane z uzyskanych wpływów z emisji .....	40
<b>V.</b>	<b>DANE O EMITENCIE .....</b>	<b>41</b>
5.1.	Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz numerami telekomunikacyjnymi (telefon, telefaks), adres głównej strony internetowej i adres poczty elektronicznej, identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej .....	41
5.2.	Wskazanie czasu trwania Emitenta .....	41
5.3.	Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony Emitent .....	41
5.4.	Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie Emitenta do właściwego rejestru .....	41
5.5.	Krótki opis historii Emitenta .....	41
5.6.	Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) Emitenta oraz zasad ich tworzenia .....	42
5.7.	Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego .....	42
5.8.	Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe .....	42
5.9.	Informacje o ratingu przyznanym Emitentowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym .....	42

5.10.	Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym i likwidacyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta .....	42
5.11.	Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym o postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takich, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta .....	43
5.12.	Zobowiązania Emitenta, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych .....	43
5.13.	Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowymi, zamieszczonymi w Memorandum .....	44
5.14.	Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Memorandum .....	44
5.15.	Prognozy wyników finansowych .....	44
5.16.	Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta .....	44
5.17.	Dane o strukturze udziałowców Emitenta .....	47
5.18.	Podstawowe informacje o działalności Emitenta, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji .....	47
5.18.1.	Struktura Grupy Emitenta .....	48
5.18.2.	Parametry projektów realizowanych przez Grupę Emitenta .....	48
5.18.3.	Opis projektów realizowanych przez Grupę Emitenta .....	49
5.18.4.	Otoczenie rynkowe: .....	52
5.18.5.	Struktura przychodów Grupy Emitenta: .....	54
5.19.	Splata zobowiązań z obligacji ze środków uzyskanych ze splaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu splaty tych obligacji .....	55
5.20.	Informacje o Grupie Budlex .....	55
<b>VI.</b>	<b>INFORMACJE O SPRAWOZDANIACH FINANSOWYCH .....</b>	<b>57</b>
6.1.	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy 2022 .....	57
6.2.	Opinia i raport biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2022 .....	85
6.3.	Raport półroczny Grupy Kapitałowej Emitenta za IH 2023 .....	90
<b>VII.</b>	<b>ZAŁĄCZNIKI .....</b>	<b>108</b>
7.1.	Definicje i objaśnienia skrótów .....	108
7.2.	Informacja aktualna z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta .....	113
7.3.	Aktualny tekst umowy spółki (statutu) Emitenta .....	120
7.4.	Warunki Emisji Obligacji .....	126
7.5.	Uchwała stanowiąca podstawę emisji Obligacji .....	145



---

**II. Czynniki ryzyka**

Poprzez nabycie Obligacji Inwestorzy przyjmują ryzyko, że Emitent może stać się niewypłacalny lub z innych przyczyn może nie być w stanie wykonać swoich zobowiązań wynikających z Obligacji. Z tego względu przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych potencjalni Inwestorzy powinni przeanalizować wszystkie informacje zawarte w niniejszym Memorandum oraz wszelkimi suplementami do niego, łącznie z dokumentami włączonymi przez odniesienie oraz opisanymi poniżej czynnikami ryzyka i Warunkami Emisji Obligacji.

Należy podkreślić, że nie jest możliwe zidentyfikowanie wszystkich okoliczności, które mogą doprowadzić do tego, że Emitent nie będzie w stanie wykonać swoich zobowiązań wynikających z Obligacji, ani stwierdzenie, których okoliczności wystąpienie jest najbardziej prawdopodobne. Ponadto, czynniki, które w ocenie Emitenta nie są obecnie istotne, mogą stać się istotne w przyszłości z powodu wystąpienia zdarzeń, na które Emitent nie ma wpływu.

W niniejszym Memorandum Emitent opisał szereg czynników, które mogą w istotnie negatywny sposób wpłynąć na działalność Emitenta lub Grupy Kapitałowej Emitenta, ich sytuację finansową lub wyniki z działalności, a w konsekwencji wpłynąć na możliwość wypełnienia przez Emitenta swoich obowiązków z Obligacji, w tym na zdolność Emitenta do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość lub rentowność Obligacji. Dodatkowo, w niniejszym Memorandum wskazano czynniki, które są istotne z punktu widzenia ryzyk rynkowych związanych z Obligacjami.

Zgodnie z przepisami Rozporządzenia ws. memorandum, ryzyka przedstawione w Memorandum ograniczają się do ryzyk, które mogą mieć wpływ na jego zdolność do wyplenienia na rzecz Inwestorów zobowiązań wynikających z Obligacji. W związku z tym opisane poniżej ryzyka są specyficzne dla działalności Emitenta lub jego Grupy oraz Obligacji. Nie zostały natomiast przedstawione ryzyka, na które jest (lub może być) narażony każdy podmiot prowadzący działalność, a które mogą zmaterializować się u Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta.

Przedstawione w Memorandum ryzyka zostały wymienione w kolejności od najbardziej do najmniej istotnego w ocenie Emitenta, przy czym ocena tej istotności uwzględnia potencjalny negatywny wpływ danego ryzyka na Emitenta (w szczególności jego sytuację finansową i zdolność do wykonywania zobowiązań z Obligacji) oraz stopień prawdopodobieństwa wystąpienia tego ryzyka.

**2.1. Czynniki ryzyka związane z Emitentem oraz grupą kapitałową, w której jest jednostką dominującą („Grupa”)****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 (według stanu na dzień 30.09.2023) 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 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.

#### **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 wzmożoną 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. Ryzyko 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 kredytujących 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.

## **2.2. Czynniki ryzyka związane z 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 zmiennego 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 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 (zmieniona nazwa WIBID).

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego m 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**

Obligacje zostaną wyemitowane jako niezabezpieczone w rozumieniu Ustawy o Obligacjach, oznaczać to będzie, że ani Emitent ani żaden inny podmiot nie ustanowił zabezpieczenia na rzecz Obligatariuszy. W związku z tym potencjalny Obligatariusz powinien brać pod uwagę, że ewentualnie dochodzenie roszczeń od Spółki będzie mogło być prowadzone tylko 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.

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 Memorandum 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, jeżeli 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 nieprzydzielenia obligacji**

Warunkiem przydzielenia Inwestorowi Obligacji jest prawidłowe złożenie zapisu na Obligacje oraz opłacenie zapisu w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i Ceny Emisyjnej. Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu na Obligacje ponosi Inwestor. Zapis, który pomija

jakiegolwiek z wymaganych elementów, może zostać uznany za nieważny. Brak wpłat na Obligacje w określonym terminie powoduje nieważność całego zapisu i brak podstawy do przydzielenia Inwestorowi Obligacji.

Dodatkowo zapisy na Obligacje mogą podlegać redukcji w przypadkach i na zasadach opisanych w Memorandum. Istnieje ryzyko, iż w szczególnych okolicznościach, jak przykładowo duża redukcja zapisów i niewielki zapis na Obligacje, Inwestorowi nie zostanie przydzielona ani jedna Obligacja.

Zaistnienie powyższego przypadku może spowodować zamrożenie środków finansowych na pewien czas i utratę potencjalnych korzyści przez Inwestorów, bowiem wpłacone kwoty zostaną zwrócone subskrybentom bez odsetek i odszkodowań.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

**III. Osoby odpowiedzialne za informacje zawarte w Memorandum**

Za prawdziwość, rzetelność i kompletność informacji zamieszczonych w niniejszym Memorandum Informacyjnym są odpowiedzialni:

Emitent

<b>Nazwa:</b>	Budlex Finance sp. z o.o.
<b>Forma prawna:</b>	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
<b>Kraj siedziby:</b>	Polska
<b>Siedziba:</b>	Toruń
<b>Adres:</b>	ul. Lubicka 54, 87-100 Toruń
<b>Numer telefonu:</b>	+ 48 56 610 25 00
<b>Adres poczty elektronicznej:</b>	kancelaria@budlex.pl
<b>Adres strony internetowej:</b>	www.budlex.pl
<b>NIP:</b>	8792695512
<b>REGON:</b>	368524650
<b>Numer KRS:</b>	0000699635
<b>Oznaczenie sądu rejestrowego</b>	Sąd Rejonowy W Toruniu, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

Emitent ponosi odpowiedzialność za wszelkie informacje zamieszczone w niniejszym Memorandum.

W imieniu Emitenta działają:

- Kościak Michał - Prezes Zarządu

Sposób reprezentacji spółki:

W przypadku zarządu wieloosobowego do składania oświadczeń w imieniu spółki uprawniony jest każdy członek zarządu samodzielnie.

**Oświadczenie osób działających w imieniu Budlex Finance sp. z o.o.  
stosownie do Rozporządzenia w sprawie Memorandum Informacyjnego**

Działając w imieniu Emitenta niniejszym oświadczam, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą zawarte w Memorandum informacje są zgodne ze stanem faktycznym i Memorandum nie pomija niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie, w szczególności zawarte w nim informacje są prawdziwe, rzetelne i kompletne.

---

**Podmiot świadczący usługę oferowania**

<b>Nazwa:</b>	<b>Michael / Ström Dom Maklerski S.A.</b>
<b>Forma prawna:</b>	spółka akcyjna
<b>Kraj siedziby:</b>	Polska
<b>Siedziba:</b>	Warszawa
<b>Adres:</b>	Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa
<b>Telefon:</b>	+48 22 128 59 00
<b>Fax:</b>	+48 22 128 59 89
<b>Adres poczty elektronicznej:</b>	<a href="mailto:kontakt@michaelstrom.pl">kontakt@michaelstrom.pl</a>
<b>Adres strony internetowej:</b>	<a href="http://www.michaelstrom.pl">www.michaelstrom.pl</a>
<b>NIP:</b>	525-247-22-15
<b>REGON:</b>	142261319
<b>Numer KRS:</b>	0000712428

Michael / Ström Dom Maklerski S.A. ponosi odpowiedzialność za wszystkie informacje zawarte w pkt 4.16 Rozdziału IV niniejszego Memorandum „Dane o Emisji”,

W imieniu Firmy inwestycyjnej działają:

- 1/ Piotr Jankowski – Wiceprezes Zarządu
- 2/ Radosław Krzyżak - Prokurent,

**Oświadczenie osób działających w imieniu Michael / Ström Dom Maklerski S.A.  
stosownie do Rozporządzenia w sprawie Memorandum Informacyjnego**

Działając w imieniu Domu Maklerskiego oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą informacje zawarte w częściach Memorandum, za które jesteśmy odpowiedzialni, są zgodne ze stanem faktycznym i nie pomijają niczego, co mogłoby wpłynąć na ich znaczenie, w szczególności są prawdziwe, rzetelne i kompletne.

---

**IV. Dane o emisji****4.1. Szczegółowe określenie rodzajów, liczby oraz łącznej wartości emitowanych papierów wartościowych z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, wszelkich ograniczeń co do przenoszenia praw z papierów wartościowych oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych.**

Przedmiotem oferty jest do 22.000 (dwadzieścia dwa tysiące) sztuk obligacji na okaziciela serii H Emitenta, o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 22.000.000,00 (dwadzieścia dwa miliony) złotych. Obligacje są obligacjami nieuprzywilejowanymi.

Z Obligacjami nie są związane żadne dodatkowe świadczenia poza świadczeniami polegającymi na wypłacie odsetek, ewentualnej premii z tytułu przedterminowego wykupu Obligacji oraz wypłacie wartości nominalnej Obligacji przedstawionych do wykupu.

Obligacje są emitowane jako papiery wartościowe niezabezpieczone. Emitent nie jest zobowiązany do ustanowienia zabezpieczenia Obligacji po Dniu Emisji.

Obligacje są zbywalne. Zbywalność Obligacji jest nieograniczona.

Prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich zapisania w ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie.

**4.2. Określenie podstawy prawnej emisji papierów wartościowych**

Podstawą prawną emisji Obligacji jest:

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

Organem uprawnionym do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych w postaci Obligacji jest Zarząd Emitenta.

Treść powyższych uchwał zamieszczone zostały w pkt. 7.5 niniejszego Memorandum Informacyjnego.

**4.3. Wskazanie wszelkich praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych****4.3.1. Wysokość oprocentowania**

Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna i jest równa Stopie Procentowej, tj. Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni).

Marża dla Obligacji wynosi 6,50 % w skali roku

Stopę Bazową stanowi wskaźnik 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.

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 liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku przedterminowego lub natychmiastowego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu), po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

#### **4.3.2. Terminy, od których należy się oprocentowanie**

Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej).

Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:

- Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
- Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia). 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).

#### **4.3.3. Terminy ustalania praw do oprocentowania**

Dniem Ustalenia Praw do oprocentowania będzie 3 (trzeci) Dzień Roboczy przed dniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem:

- (a) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu; oraz
- (b) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta; oraz
- (c) 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 zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

#### **4.3.4. Terminy wypłaty oprocentowania**

Odsetki płatne będą z dołu. Odsetki będą płatne za każdy Okres Odsetkowy. W każdym Dniu Płatności Odsetek każdy podmiot będący Obligatariuszem w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności Odsetek będzie uprawniony do otrzymania Kwoty Odsetek za dany Okres Odsetkowy.

Kwota Odsetek obliczana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego. Płatność Kwoty Odsetek dokonywana będzie za pośrednictwem KDPW na podstawie i zgodnie z Regulacjami KDPW.

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1.	Dzień Emisji	4 marca 2024
2.	4 marca 2024	4 czerwca 2024
3.	4 czerwca 2024	4 września 2024
4.	4 września 2024	4 grudnia 2024
5.	4 grudnia 2024	4 marca 2025
6.	4 marca 2025	4 czerwca 2025
7.	4 czerwca 2025	4 września 2025
8.	4 września 2025	4 grudnia 2025
9.	4 grudnia 2025	4 marca 2026
10.	4 marca 2026	4 czerwca 2026
11.	4 czerwca 2026	4 września 2026
12.	4 września 2026	4 grudnia 2026

#### 4.3.5. Terminy i zasady wykupu papierów wartościowych

Emitent wykupi wszystkie Obligacje według ich wartości nominalnej w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, z zastrzeżeniem dalszych postanowień niniejszego Memorandum oraz postanowień Warunków Emisji. Emitent zapłaci w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu za każdą Obligację podlegającą wykupowi kwotę obejmującą Należność Główną, Kwotę Odsetek za Okres Odsetkowy kończący się w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu. Płatności z tytułu Obligacji związane z ich wykupem dokonywane będą za pośrednictwem KDPW na podstawie i zgodnie z obowiązującymi Regulacjami KDPW.

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).

Dzień Wykupu przypadać będzie dnia **4 grudnia 2026 roku**.

Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu z chwilą wykupu.

Emitent dokona wykupu Obligacji za pośrednictwem KDPW. Za chwilę spełnienia świadczenia pieniężnego z tytułu wykupu Obligacji przyjmuje się chwilę uznania rachunku pieniężnego Obligatariusza, służącego do obsługi Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczego, lub Rejestru Sponsora Emisji, kwotą

równą iloczynowi liczby Obligacji danego Obligatariusza oraz wartości nominalnej jednej Obligacji, powiększoną o naliczone Odsetki za ostatni Okres Odsetkowy.

#### **4.3.6. Zasady i sposób realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez Emitenta**

Z uwzględnieniem zasad przeprowadzania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, wszelkie płatności są dokonywane bez jakiegokolwiek dyspozycji i oświadczeń ze strony Obligatariusza.

Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

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.

Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek Obligacji zgodnie z Regulacjami KDPW na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dzień danej płatności.

Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.

W przypadku okoliczności 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.

Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

#### **4.3.7. Podmioty uczestniczące w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakres ich odpowiedzialności wobec nabywców i Emitenta oraz wskazanie waluty, w jakiej świadczenia te będą wypłacane**

Świadczenia będą wypłacane w złotych (PLN).

W realizacji praw z Obligacji będą uczestniczyć w szczególności następujące podmioty:

**Agent Emisji** – oznacza agenta emisji, w rozumieniu art. 7a Ustawy o Obrocie, przy czym funkcja ta w odniesieniu do Obligacji została powierzona Domowi Maklerskiemu;

**Agent Kalkulacyjny** – podmiot odpowiedzialny za obliczanie wysokości świadczeń z Obligacji zgodnie z Warunkami Emisji;

**Agent Dokumentacyjny** – podmiot zobowiązany do przechowywania wydruków dokumentów, informacji i komunikatów publikowanych i przekazywanych mu przez Emitenta zgodnie z Ustawą o Obligacjach. Agent Dokumentacyjny zobowiązany jest przechowywać wydruki do czasu upływu przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji;

**Emitent** – podmiot dokonujący emisji Obligacji i zobowiązany do spełnienia świadczeń wynikających z Obligacji;

**Dom Maklerski, Firma Inwestycyjna** (lub inny podmiot) prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych - podmiot odpowiedzialny w stosunku do Obligatariuszy za obsługę przelewów środków z Obligacji, naliczania, pobrania i odprowadzenia podatku od odsetek, wystawianie dokumentów potwierdzających zapisanie Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych;



KDPW – podmiot prowadzący depozyt papierów wartościowych w. KDPW uczestniczy także w wykonywaniu i rozliczaniu uprawnień wynikających z Obligacji.

#### **4.4. Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń**

Obligacje emitowane są jako niezabezpieczone.

#### **4.5. Określenie innych praw wynikających z emitowanych lub sprzedawanych papierów wartościowych**

Poza prawem do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, tj. Kwoty Odsetek, Należności Głównnej oraz Premii, z Obligacjami związane są następujące prawa:

- 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 niż określone powyżej.

#### **4.6. Informacje o banku-reprezentancie, administratorze zastawu lub administratorze hipoteki, ustanowionych w związku z emisją Obligacji**

Nie dotyczy, Obligacje wyemitowane zgodnie z Warunkami Emisji oraz Ustawą o Obligacjach mają status papierów wartościowych niezabezpieczonych.

#### **4.7. Szczegółowe informacje o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z papierów wartościowych przed innymi zobowiązaniami Emitenta**

Obligacje nie będą uprzywilejowane w stosunku do innych zobowiązań Emitenta, a w związku z tym uprawnionym z tytułu Obligacji nie będzie przysługiwało pierwszeństwo zaspokojenia przed innymi wierzycielami Emitenta. Wierzytelności z Obligacji nie są także podporządkowane innym wierzytelnościom, jakie przysługują osobom trzecim w stosunku do Emitenta.

#### **4.8. Informacje o warunkach i sytuacjach, w których Emitent ma prawo albo jest zobowiązany do wcześniejszego wykupu papierów wartościowych, jak również informacje o sytuacjach i warunkach, po spełnieniu których posiadacz papieru wartościowego uzyska prawo żądania wcześniejszego wykupu papieru wartościowego Emitenta**

Emitent wykupi wszystkie Obligacje według ich wartości nominalnej w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, z zastrzeżeniem dalszych postanowień niniejszego Memorandum oraz postanowień Warunków Emisji. Emitent zapłaci w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu za każdą Obligację podlegającą wykupowi kwotę obejmującą Należność Główną, Kwotę Odsetek za Okres Odsetkowy kończący się w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu. Płatności z tytułu Obligacji związane z ich wykupem dokonywane będą za pośrednictwem KDPW na podstawie i zgodnie z obowiązującymi Regulacjami KDPW.

Dzień Wykupu przypadać będzie dnia **4 grudnia 2026 roku**.

##### **4.8.1. Przedterminowy wykup na żądanie Emitenta**

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji, w każdym Dniu Roboczym tylko w przypadkach i na zasadach określonych w pkt 15 Warunków Emisji Obligacji.

Z tytułu wykonania Wcześniejszego Wykupu Emitent, Obligatariuszy nie przysługuje premia.

Warunki Emisji Obligacji stanowią załącznik do niniejszego Memorandum i są zamieszczone w pkt. 7.4

#### **4.8.2. Natychmiastowa wymagalność Obligacji, natychmiastowy lub przedterminowy wykup Obligacji na żądanie Obligatariuszy**

W przypadku, gdy:

- (a) Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi;
- (b) 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,

na zasadach wskazanych w pkt 14 Warunków Emisji.

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.

Warunki Emisji Obligacji stanowią załącznik do niniejszego Memorandum i są zamieszczone w pkt. 7.4

#### **4.8.3. Obowiązkowa amortyzacja**

Emitent zobowiązany będzie do przedterminowego wykupu Obligacji („Obowiązkowa Amortyzacja”) 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

Wypłata świadczeń należnych Obligatariuszowi od Emitenta w ramach Obowiązkowej Amortyzacji, odbywać się będzie zgodnie z odpowiednimi Regulacjami KDPW.

#### **4.8.4. Przedterminowy wykup Obligacji z mocy ustawy**

Zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach w przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby nie nastąpił jeszcze Dzień Wykupu.

Ponadto, zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, 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.

**4.9. Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych papierów wartościowych**

Emitent zakłada, iż źródłem pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych Obligacji będą środki pochodzące z bieżącej działalności Emitenta.

**4.10. Wskazanie progu dojścia emisji do skutku**

Emitent nie określił minimalnej ilości Obligacji, które muszą być subskrybowane, aby emisja doszła do skutku, tak więc próg dojścia emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

**4.11. Informacje dotyczące obligacji przychodowych**

Nie dotyczy. Obligacje nie są obligacjami przychodowymi.

**4.12. Spłata zobowiązań z obligacji ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji**

Obligacje nie są Obligacjami, z których zobowiązania mają zostać spłacone ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych Obligacji.

**4.13. Informacje o kosztach emisji i przeprowadzenia oferty publicznej papierów wartościowych**

Zarząd Emitenta szacuje, że koszt oferty wyniesie ok. 800.000 PLN.

**4.14. Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem papierami wartościowymi, w tym wskazanie płatnika podatku**

Poniższe informacje są oparte wyłącznie na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Polsce w czasie przygotowywania Memorandum oraz na interpretacji tych przepisów wynikającej z praktyki organów podatkowych i orzecznictwa sądów administracyjnych. Na skutek zmian legislacyjnych lub zmian w interpretacji przepisów podatkowych, w tym na skutek zmian w orzecznictwie sądów administracyjnych lub praktyce organów podatkowych, stwierdzenia zawarte w Memorandum mogą stracić aktualność.

Zawarte w niniejszym Memorandum informacje podatkowe nie stanowią porady prawnej ani podatkowej, lecz mają charakter ogólny, w sposób selektywny przedstawiają poszczególne zagadnienia i nie uwzględniają wszystkich sytuacji, w jakich może znaleźć się Inwestor. Potencjalnym Inwestorom zaleca się skorzystanie z pomocy osób i podmiotów zajmujących się profesjonalnie doradztwem podatkowym, w celu uzyskania informacji o konsekwencjach podatkowych występujących w ich indywidualnych przypadkach.

Znajdujące się poniżej określenie „odsetki”, jak również inne każde inne określenie, ma takie znaczenie, jakie przypisuje mu się na gruncie polskiego prawa podatkowego.

---

### Podatek od osób prawnych

Zasady opodatkowania dochodów osób prawnych reguluje Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2587 z późn. zm.) „**Ustawa PDOPr**”.

Dochody uzyskiwane przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu z odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych oraz dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych. Podatnicy tego podatku zobowiązani są do poprawnego zaklasyfikowania tego rodzaju przychodów do odpowiedniego źródła, tj. ustalenie czy stanowi on przychód z zysków kapitałowych określony w art. 7b ust. 1 pkt 6 Ustawy o PDOPr czy też, w odniesieniu do określonej art. 7b ust. 2 grupy podmiotów, przychód z innych źródeł.

Niezależnie natomiast od klasyfikacji dochód podlegać będzie opodatkowaniu według stawki 19% (art. 19 ust. 1 pkt 1 Ustawy o PDOPr).

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

Dochody osiągane 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. 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.

### Podatek od osób fizycznych

Zasady opodatkowania dochodów osób fizycznych reguluje Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych ((t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2647, z późn. zm.) „**Ustawa PDOfiz**”.

Zgodnie z treścią art. 30a ust. 1 pkt 2 ww. ustawy od uzyskanych dochodów (przychodów) z tytułu odsetek i dyskonta od obligacji pobierany jest zryczałtowany podatek dochodowy w wysokości 19%. Zryczałtowany podatek pobiera się bez pomniejszania przychodu o koszty uzyskania, z zastrzeżeniem art. 24 ust. 5 pkt 1 i 4, ust.

5a, 5d i 5e (art. 30a ust. 6 Ustawy o PODOFiz). Podatnik nie łączy ww. dochodów (przychodów), z dochodami opodatkowanymi na zasadach określonych w art. 27.

Zasady dokonywania płatności zryczałtowanego podatku dochodowego od osób fizycznych określa art. 41 Ustawy o PODOFiz.

Obowiązki płatnika zgodnie z brzmieniem ust. 1 w zw. ust. 4 ww. artykułu pełnią zasadniczo osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, które dokonują wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych m.in. z tytułów wymienionych w art. 30a ust. 1 pkt 1-11 Ustawy o PODOFiz.

Są one stosownie do treści powołanego przepisu zobowiązane do pobrania, w dniu dokonania wypłaty zryczałtowanego podatku dochodowego od tych wypłat.

Przy czym, w myśl art. 41 ust. 4d oraz ust. 10 Ustawy o PODOFiz obowiązki płatnika pełnią podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników oraz podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów.

Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku bez potrącenia o koszty uzyskania przychodu.

Zgodnie z ust. 4da powyższej ustawy w przypadkach, o których mowa w ust. 4d i 10, podmioty dokonujące wypłat należności za pośrednictwem rachunków papierów wartościowych albo rachunków zbiorczych są obowiązane do przekazania podmiotom prowadzącym te rachunki informacji o występowaniu pomiędzy nimi a podatnikiem powiązań w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 5 oraz przekroczeniu kwoty, o której mowa w ust. 12, co najmniej na 7 dni przed dokonaniem wypłaty. Podmioty przekazujące tę informację są obowiązane do jej aktualizacji przed dokonaniem wypłaty w przypadku wystąpienia zmiany okoliczności objętych tą informacją.

W takiej sytuacji dla potwierdzenia aktualnych obowiązków płatnika należy skorzystać z usług doradcy podatkowego.

Powyższe zasady nie mają zastosowania do osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą, które otrzymany przychód z odsetek od obligacji powinny wykazywać jako przychód z działalności gospodarczej opodatkowany na zasadach właściwych dla opodatkowania tego rodzaju przychodów.

#### 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 lit a) Ustawy o PODOFiz, jest osiągnięta w roku podatkowym 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.

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 obliczyć należny podatek dochodowy (art. 30b ust. 6 Ustawy o PODOFiz).

#### Podatek dochodowy zagranicznych osób fizycznych i prawnych

Zgodnie z art. 3 ust. 2 Ustawy o PODOFiz osoby fizyczne, które nie posiadają dla celów podatkowych miejsca zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej podlegają obowiązкови podatkowemu tylko od dochodów osiągniętych na terytorium Polski (tzw. ograniczony obowiązek podatkowy). Za takie natomiast, w myśl art. 3 ust. 2b pkt 5) powołanej ustawy, uważa się dochody z papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi, dopuszczonych do publicznego obrotu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w ramach regulowanego rynku giełdowego, w tym uzyskane ze zbycia tych papierów albo instrumentów oraz z realizacji praw z nich wynikających.

W związku z powyższym, zgodnie z treścią art. 30a ust. 1 pkt 2. Ustawy o PODOFiz 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.

W myśl art. 30a ust. 2 Ustawy o PODOFiz 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.

Możliwość zastosowania obniżonej stawki podatku została przewidziana dla nierezydentów dokonujących zbycia papierów wartościowych. 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.

Zasady odnoszące się do podatników podatku dochodowego od osób prawnych będących polskimi nierezydentami przewidziane zostały w art. 21 Ustawy o PDOPr.

Zgodnie z treścią 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, przychodów z odsetek obligacji wynosi 20% przychodów. Powyższe przepisy, w myśl art. 22a oraz art. 21 ust. 2 Ustawy o PDOPr, stosuje się z uwzględnieniem umów w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczypospolita Polska.

Ponadto, przy spełnieniu warunków określonych w art. 21 ust. 3 Ustawy o PDOPr, przychody z odsetek mogą skorzystać ze zwolnienia. Zwolnienie to zastrzeżone jest jednak dla spółek powiązanych z emitentem obligacji.

Zasady dokonywania płatności z tytułu podatku dochodowego dla podatników podatku dochodowego od osób prawnych będących nierezydentami określone są szczegółowo w art. 26 Ustawy o PDOPr.

Obowiązki płatnika zgodnie z brzmieniem ust. 1 ww. artykułu pełnią zasadniczo osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne będące przedsiębiorcami, które dokonują wypłat należności z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 oraz art. 22 ust. 1. Są one stosownie do treści powołanego przepisu zobowiązane do pobrania, w dniu dokonania wypłaty zryczałtowanego podatku dochodowego od tych wypłat. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskaniem od podatnika certyfikatem rezydencji. Przy czym, w myśl art. 26 ust. 2c ww. ustawy w przypadku wypłat należności z tytułu odsetek od papierów wartościowych zapisanych na rachunkach papierów wartościowych albo na rachunkach zbiorczych obowiązków, o którym mowa w ust. 1, stosuje się do podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze, jeżeli wypłata należności następuje za pośrednictwem tych podmiotów.

#### Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z treścią art. 1 ust. 1 ustawy dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn („ustawa o PSD”) podatkowi od spadków i darowizn podlega m.in. nabycie przez osoby fizyczne własności praw majątkowych wykonywanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, tytułem: dziedziczenia, zapisu zwykłego, dalszego zapisu, zapisu windykacyjnego, polecenia testamentowego, darowizny, polecenia darczyńcy czy zachowku, jeżeli uprawniony nie uzyskał go w postaci uczynionej przez spadkodawcę darowizny lub w drodze dziedziczenia albo w postaci zapisu.

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.

Przepisy ustawy o PSD przewidują dla określonych grup podatników zwolnienia od opodatkowania lub obniżenie stawek podatkowych w sytuacji wystąpienia określonego w ustawie 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 PSD. Ponadto zgodnie z art. 4a ww. ustawy małżonek, zstępni, wstępni, pasierb, rodzeństwo, ojczym i macocha, objęci zostali zwolnieniem od przedmiotowego podatku. Zwolnienie to jest obwarowane jednak określonymi przepisami obowiązkami informacyjnymi.

W sytuacji, w której podatnik nie będzie uprawniony do skorzystania z ww. zwolnienia i dokona zapłaty podatku, jego wartość, w myśl art. 21 ust. 1 pkt 105 Ustawy o PODOFiz, będzie obniżała dochód uzyskany ze zbycia papierów wartościowych.

Stosownie do treści powołanego przepisu 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 podatnik powinien zasięgnąć porady doradcy podatkowego.

#### Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z treścią art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a) oraz art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych („ustawa o PCC”) podatkowi podlega umowa sprzedaży oraz zamiany rzeczy i praw majątkowych, z wyjątkiem sytuacji, w której przynajmniej jedna ze stron umowy jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług lub też jest z tego podatku zwolniona.

W takim przypadku 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 PCC). Zgodnie z treścią 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.

Obowiązek zapłaty podatku od czynności cywilnoprawnych nie wystąpi natomiast w przypadku, o którym mowa w art. 9 pkt 9 lit a-d ustawy o PCC. W myśl powołanego przepisu zwalnia się od podatku 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.

#### 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 niepobrany 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.

#### **4.15. Wskazanie stron umów o gwarancję emisji oraz istotnych postanowień tych umów**

Nie dotyczy, Emitent nie zawarł żadnej umowy o gwarancję emisji.

#### **4.16. Określenie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych**

##### **4.16.1. Wskazanie osób, do których kierowana jest oferta; działanie przez pełnomocnika**

Oferta kierowana jest do osób fizycznych, osób prawnych i jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, którym przepisy prawa przyznają zdolność do czynności prawnych, będących zarówno rezydentami, jak i nierezydentami w rozumieniu przepisów Prawa Dewizowego, z zastrzeżeniem że nabywanie i posiadanie Obligacji przez rezydentów z krajów innych niż Rzeczpospolita Polska może podlegać ograniczeniom



określonym przez prawo polskie, w szczególności ograniczeniom obrotu dewizowego wynikającym z Prawa Dewizowego, oraz przepisy obowiązujące w tych krajach.

W szczególności ze względu na ograniczenia prawne wynikające m.in. z amerykańskiej ustawy o papierach wartościowych z roku 1933 r. (US Securities Act 1933) rezydenci amerykańscy (US Persons) oraz osoby przebywające na terenie USA nie są uprawnione do obejmowania Obligacji. Rezydenci Iranu oraz Koreańskiej Republiki Ludowo-Demokratycznej nie są uprawnieni do obejmowania Obligacji ze względu na uchybienia w regulacjach w tych krajach dotyczących prania pieniędzy oraz finansowania terroryzmu. Oferta Obligacji nie jest kierowana również do obywateli rosyjskich albo białoruskich lub osób fizycznych zamieszkałych w Rosji albo na Białorusi lub do jakichkolwiek osób prawnych lub innych jednostek organizacyjnych posiadających siedzibę w Rosji albo na Białorusi. Powyższe wyłączenie nie dotyczy osób posiadających obywatelstwo krajów członkowskich Unii Europejskiej lub posiadających kartę stałego pobytu w wyżej wskazanych państwach.

Obligacje nie są oferowane na rzecz:

- którychkolwiek obywateli rosyjskich lub osób fizycznych zamieszkałych w Rosji lub którychkolwiek osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą w Rosji; ograniczenie nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego, państwa będącego członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub Szwajcarii ani do osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim, w państwie będącym członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub w Szwajcarii,
- którychkolwiek obywateli białoruskich lub osób fizycznych zamieszkałych na Białorusi lub którychkolwiek osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą na Białorusi; ograniczenie nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego lub osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim.

Firma Inwestycyjna zastrzega sobie możliwość odmowy przyjęcia zapisu na Obligacje od podmiotów, co do których:

- a) zachodzą przewidziane przepisami prawa lub regulacjami wewnętrznymi przesłanki rozwiązania podmiotu,
- b) otwarto likwidację,
- c) ogłoszono upadłość obejmującą likwidację majątku.

Oferta obowiązuje jedynie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Dopuszcza się złożenie zapisu na Obligacje za pośrednictwem pełnomocnika na zasadach ustalonych z daną Firmą Inwestycyjną.

W przypadku Subskrybenta niebędącego Klientem Instytucjonalnym do złożenia zapisu na Obligacje wymagane jest posiadanie Rachunku Papierów Wartościowych prowadzonego przez Firmę Inwestycyjną przyjmującą zapis.

Nierezydenci, którzy mają zamiar dokonać zapisu na Obligacje, winni uprzednio zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju swej rezydencji.

Zapisy na Obligacje składane przez towarzystwa funduszy inwestycyjnych w imieniu własnym, odrębnie na rzecz poszczególnych zarządzanych przez to towarzystwo funduszy inwestycyjnych, stanowią w rozumieniu Memorandum zapisy odrębnych inwestorów.

Zarządzający pakietem papierów wartościowych na zlecenie osób, których rachunkami zarządzają i na rzecz których zamierzają nabyć Obligacje, składają odrębne zapisy na rzecz każdej z osób, dla których zamierzają nabyć Obligacje.

Zapis może zostać złożony przez inwestora, działającego osobiście (w przypadku inwestorów nie będących osobami fizycznymi – działających przez osoby uprawnione do ich reprezentacji) lub przez pełnomocnika. W przypadku składania zapisu przez pełnomocnika z treści pełnomocnictwa winno wynikać wyraźne umocowanie do dokonania takiej czynności.

Michael / Ström Dom Maklerski S.A. pośrednicząc w oferowaniu Obligacji spółki Budlex Finance sp. z o.o. będzie przestrzegać i stosować się do postanowień przepisów prawa dotyczących oferowania instrumentów finansowych, w tym w szczególności właściwych przepisów wynikających z implementacji do polskiego porządku prawnego postanowień Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE z dnia 15 maja 2014 r. w sprawie rynków instrumentów finansowych oraz zmieniającej dyrektywę 2002/92/WE i dyrektywę 2011/61/UE, w szczególności Ustawy o Obrocie oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie trybu i warunków postępowania firm inwestycyjnych, banków o których mowa w art. 70 ust. 2 ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, oraz banków powierniczych, a także do zaleceń KNF zamieszczonych w „Komunikacie KNF w sprawie oferowania obligacji” z dnia 29 maja 2018 r. Zgodnie z wymogami przepisów prawa, o których mowa powyżej:

- a) Michael / Ström Dom Maklerski S.A. dokonują oceny odpowiedniości i adekwatności instrumentów oferowanych swoim klientom oraz, że dokonując takiej oceny, Michael / Ström Dom Maklerski S.A. bierze pod uwagę indywidualną sytuację klientów, ich wiedzę i doświadczenie na rynku finansowym;
- b) na podstawie informacji o kliencie Michael / Ström Dom Maklerski S.A. dokonuje przypisania klientowi właściwej dla niego grupy docelowej;
- c) jeśli w stosunku do danego klienta obligacje znajdują się poza grupą docelową, do której został przypisany, pracownicy Michael / Ström Dom Maklerski S.A. nie będą oferować mu nabycia obligacji, z wyjątkiem sytuacji, w której nabycie lub objęcie nastąpi wyłącznie z inicjatywy klienta;
- d) w przypadku, gdy obligacje znajdują się w negatywnej grupie docelowej konkretnego klienta, oferowanie obligacji temu klientowi będzie niedozwolone.

Szczegółowy zakres i forma dokumentów wymaganych podczas działania przez pełnomocnika powinny być zgodne z procedurami danej Firmy Inwestycyjnej.

**4.16.2. Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji**

Oferta zostanie przeprowadzona w następujących terminach:

Lp.	Zdarzenie	Terminy
A.	* Udostępnienie Memorandum	14 listopada 2023 r.
B.	* Rozpoczęcie przyjmowania zapisów * Rozpoczęcie przyjmowania wpłat	14 listopada 2023 r.
C.	* Zakończenie przyjmowania zapisów * Zakończenie przyjmowania wpłat od klientów niebędących Klientem Instytucjonalnym	27 listopada 2023 r.
D.	* Wstępna Alokacja Obligacji	do 29 listopada 2023 r.
E.	* Poinformowanie Klientów Instytucjonalnych przez Firmę Inwestycyjną o Wstępnej Alokacji Obligacji	30 listopada 2023 r.
F.	* Zakończenie przyjmowania wpłat od Klientem Instytucjonalnym * Planowana Data Emisji (Zapisane w Ewidencji)	4 grudnia 2023 r.
G.	* Związanie Formularzem Zapisu	11 grudnia 2023 r.

Wszystkie terminy realizacji Oferty mogą ulec zmianie, z zastrzeżeniem terminu związania inwestora Formularzem Zapisu. Emitent i Dom Maklerski w szczególności zastrzegają sobie prawo do skrócenia bądź wydłużenia terminu zapisów na Obligacje.

Przedłużenie terminu przyjmowania zapisów może nastąpić wyłącznie w terminie ważności Memorandum i terminie związania Formularzem Zapisu.

Przekazanie informacji o zmianie któregoś z terminów Oferty nastąpi nie później niż w dniu upływu pierwotnego terminu, poprzez udostępnienie komunikatu aktualizującego, o którym mowa w art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie, w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum.

W przypadku, gdy po rozpoczęciu subskrypcji Obligacji udostępniony zostanie suplement do Memorandum Informacyjnego, o którym mowa w art. 37b ust. 6 Ustawy o Ofercie, Inwestorom, którzy wyrazili zgodę na subskrypcję Obligacji przed udostępnieniem suplementu, przysługuje prawo do wycofania tej zgody. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu przyjmowania zapisów w terminie 2 (słownie: dwa) Dni Roboczych od dnia udostępnienia suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy dłuższego terminu. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody określa się w suplemencie do Memorandum Informacyjnego.

Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do wycofania przez Inwestora zgody na nabycie lub subskrypcję Obligacji.

#### 4.16.3. Zasady, miejsca i terminy składania zapisów oraz termin związania zapisem

Zapis na Obligacje może zostać złożony:

(a) w jednym z poniższych punktów obsługi Klienta Firmy Inwestycyjnej

<b>Warszawa</b>	<b>Poznań</b>
Al. Jerozolimskie 100	ul. Wyspiańskiego 26B/24
Equator IV 7 p.	City Park
02 – 305 Warszawa	60 – 751 Poznań
<b>Kraków</b>	<b>Wrocław</b>
ul. Armii Krajowej 16	ul. Podwale 83 / 20
Newton	OVO Wrocław
30-150 Kraków	50-414 Wrocław
<b>Gdańsk</b>	<b>Łódź</b>
ul. Antoniego Słonimskiego 2 / U1	ul. Stefana Jaracza 78
80-280 Gdańsk	90-243 Łódź
<b>Lublin</b>	
ul. Jana Sawy 2	
Zana House	
20-632 Lublin	

(b) Online - formie elektronicznej za pośrednictwem systemu M/S Online

Nie dopuszcza się składania Formularza Zapisu wskazującego mniejszą liczbę nabywanych Obligacji niż 10 sztuk i większą liczbę nabywanych Obligacji niż 22.000 sztuk. Formularze Zapisu wskazujące mniejszą liczbę nabywanych Obligacji niż 10 sztuk poczytuje się za bezskuteczne. Formularze Zapisu wskazujące liczbę nabywanych Obligacji większą niż 22.000 sztuk poczytuje się za złożone dla liczby 22.000 sztuk.

Nie dopuszcza się składania Formularza Zapisu przez kilka podmiotów działających łącznie, na zasadach współwłasności. Formularze Zapisu złożone w sprzeczności z powyższym postanowieniem poczytuje się za bezskuteczne.

Inwestor może złożyć wielokrotne Zapisy na Obligacje, przy czym łączna liczba Obligacji określona w Zapisach złożonych przez jednego Inwestora nie może być większa niż liczba oferowanych Obligacji. Przy zachowaniu tej zasady wielokrotne zapisy składane przez Inwestora będą przy przydziale Obligacji traktowane jak jeden zapis.

Firma Inwestycyjna zastrzega sobie prawo do uznania przyjęcia Formularza Zapisu dokonanego po terminie wskazanym w punkcie 4.16.2., ale przed dniem Wstępnej Alokacji.

Subskrybent jest związany złożonym Formularzem Zapisu do dnia wskazanego w tabeli w punkcie 4.16.2. Formularz Zapisu przestaje wiązać Subskrybenta przed upływem powyższego terminu od dnia, w którym Emitent opublikuje informację o niedościegu Emisji do skutku, a w przypadku dośnięcia emisji Obligacji do skutku w odniesieniu do tej części Obligacji, które nie zostały mu przydzielone - od Dnia Emisji.

#### 4.16.4. Zasady, miejsca i terminy dokonywania wpłat oraz skutków prawnych niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej

Składając Formularz Zapisu, Subskrybent niebędący Klientem Instytucjonalnym zobowiązuje się w terminie wskazanym w punkcie 4.16.2 zapewnić środki na Rachunku Papierów Wartościowych prowadzonym dla

Subskrybenta przez Dom Maklerski. Za wpłatę uznaje się zaksięgowanie środków pieniężnych na wskazanym Rachunku Papierów Wartościowych. Dom Maklerski zastrzega możliwość uznania wpłaty dokonanej po terminie.

Składając Formularz Zapisu, Subskrybent będący Klientem Instytucjonalnym zobowiązany jest w terminie wskazanym w punkcie 4.16.2 dokonać zapłaty łącznej Ceny Emisyjnej, w kwocie stanowiącej iloczyn Ceny Emisyjnej i wskazanej w Formularzu ilości Obligacji. Za wpłatę uznaje się zaksięgowanie środków pieniężnych na wskazanym w Formularzu rachunku bankowym Firmy Inwestycyjnej.

Dom Maklerski zastrzega możliwość uznania wpłaty dokonanej po terminie.

W przypadku dokonania wpłaty na Obligacje przez Subskrybenta w kwocie niższej niż iloczyn ceny emisyjnej za 1 (jedną) Obligację oraz liczby Obligacji, na które złożono zapis, zapis taki może zostać potraktowany jako złożony na liczbę Obligacji znajdującą pokrycie we wpłaconej kwocie, z uwzględnieniem zasady nieprzydzielania ułamkowych części Obligacji. Złożenie zapisu i nieopłacenie w wyżej opisanym terminie kwoty równej co najmniej iloczynowi minimalnej ilości Obligacji, na które zgodnie z niniejszym Memorandum można złożyć zapis, oraz ceny emisyjnej Obligacji, powoduje, iż zapis taki jest bezskuteczny.

Zwraca się uwagę Inwestorów, iż ponoszą wyłączną odpowiedzialność z tytułu wniesienia wpłat na Obligacje. W szczególności dotyczy to opłat i prowizji bankowych oraz terminów realizacji przelewów bankowych. Brak wpłaty tytułem zapisu w terminie określonym w Memorandum będzie powodować nieważność zapisu.

Prowizja maklerska z tytułu nabycia Obligacji przez Subskrybenta niebędącego Klientem Instytucjonalnym za pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej wynosi 0,25% wartości nominalnej Obligacji objętych Formularzem Zapisu.

Emitent nie odpowiada za wykonanie tego obowiązku przez Dom Maklerski jak również za rozliczenie nabycia Obligacji na rzecz Subskrybentów, Podmioty Prowadzące Rachunek oraz KDPW.

**4.16.5. Informacje o uprawnieniach zapisujących się osób do uchylecia się od skutków prawnych złożonego zapisu wraz z warunkami, jakie muszą być spełnione, aby takie uchylecie było skuteczne**

Zapis na oferowane Obligacje jest nieodwołalny za wyjątkiem sytuacji opisanych poniżej.

Zgodnie z art. 37b ust. 7 Ustawy o Ofercie, Inwestorom, którzy wyrazili zgodę na nabycie lub subskrypcję papierów wartościowych przed udostępnieniem suplementu do Memorandum, przysługuje prawo do wycofania tej zgody, z którego mogą skorzystać w terminie dwóch Dni Roboczych po udostępnieniu suplementu do Memorandum, pod warunkiem, że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność, o których mowa w art. 37b ust. 6, wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem okresu oferowania lub dostarczeniem papierów wartościowych, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej. Termin ten może zostać przedłużony przez Emitenta. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody określa się w suplemencie do Memorandum Informacyjnego. Za zgodą wszystkich osób, które już złożyły Zapis, termin ten może ulec skróceniu. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu złożenia Zapisu na określone papiery wartościowe.

Zgodnie z art. 37b ust. 8 Ustawy o Ofercie, Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do wycofania przez Inwestora zgody na nabycie lub subskrypcję papierów wartościowych.

#### **4.16.6. Terminy i szczegółowe zasady przydziału papierów wartościowych**

Emitent dokona wstępnej alokacji Obligacji do 29 listopada 2023 roku. Obligacje zostają przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozliczenia w Dniu Emisji transakcji nabycia Obligacji i utworzenia Ewidencji. Podczas dokonywania wstępnego przydziału Obligacji uwzględniane będą tylko prawidłowo wypełnione i złożone w okresie Subskrypcji Formularze Zapisu, opiewające na liczbę Obligacji równą lub większą od minimalnego progu zapisu.

Jeżeli liczba Obligacji objętych prawidłowymi, opłaconymi i złożonymi w okresie Subskrypcji zapisami, zgodnie z powyższymi zasadami, nie przekroczy liczby oferowanych Obligacji, każdemu Inwestorowi, który złożył zapis na Obligacje zostanie przydzielona taka liczba Obligacji, na jaką złożył zapis.

W przypadku, gdy liczba Obligacji objętych prawidłowymi, opłaconymi i złożonymi w okresie Subskrypcji zapisami, przekroczy liczbę Obligacji oferowanych, a więc wystąpi nadsubskrypcja, Dom Maklerski na podstawie otrzymanego upoważnienia od Emitenta zastrzega sobie prawo do dokonania przydziału Obligacji według własnego uznania, w liczbie wskazanej przez Subskrybenta w Formularzu Zapisu, mniejszej liczbie lub nieprzydzielenia takiemu Subskrybentowi Obligacji w ogóle, w tym nieprzydzielenia żadnemu Subskrybentowi Obligacji, co nie uprawnia Subskrybenta do wysuwania względem Domu Maklerskiego lub Emitenta jakichkolwiek roszczeń. Ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane, podobnie jak Obligacje nie będą przydzielane kilku Subskrybentom łącznie.

Nabycie Obligacji od Emitenta nastąpi w wyniku zapisania w Ewidencji, w wyniku czego Agent Emisji będzie zobowiązany w terminie 2 Dni Roboczych od dnia utworzenia Ewidencji do dokonania rejestracji Obligacji w Depozycie.

W terminie 1 Dnia Roboczego od Dnia Emisji Dom Maklerski zawiadomi Subskrybentów niebędących Klientami Instytucjonalnymi o liczbie przydzielonych Obligacji (także w przypadku nieprzydzielenia żadnej Obligacji).

W przypadku dojścia Oferty Obligacji do skutku ogłoszenie w tej sprawie zamieszczone będzie w terminie 7 (słownie: siedem) dni po zamknięciu Oferty Obligacji w sposób, w jaki zostało opublikowane Memorandum Informacyjne tj. na stronie internetowej Domu Maklerskiego [www.michaelstrom.pl](http://www.michaelstrom.pl).

#### **4.16.7. Zasady oraz terminy rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot**

W przypadku przydzielenia przez Emitenta Obligacji w mniejszej liczbie niż została subskrybowana przez danego Subskrybenta niebędącego Klientem Instytucjonalnym, różnica pomiędzy kwotą wpłaconą, a kwotą stanowiącą iloczyn ceny emisyjnej jednej Obligacji i liczby przydzielonych danemu Subskrybentowi Obligacji, zostanie mu odblokowana na rachunku maklerskim w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od Dnia Emisji.

W przypadku niedojścia emisji Obligacji do skutku (w tym w przypadku odwołania Oferty przez Emitenta) środki wpłacone tytułem opłacenia zapisu przez Subskrybentów niebędących Klientami Instytucjonalnymi zostaną

odblokowane na ich rachunkach maklerskich w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia stosownego ogłoszenia.

Zwrot nadpłat albo wpłat nastąpi bez jakichkolwiek odszkodowań, odsetek oraz bez zwrotu ewentualnych kosztów poniesionych przez inwestorów w związku ze składaniem zapisów na Obligacje. Zwrot nadpłat albo wpłat nie rodzi praw do jakichkolwiek odszkodowań, odsetek, oraz zwrotu ewentualnych kosztów poniesionych przez inwestorów w związku ze składaniem zapisów na Obligacje.

#### **4.16.8. Obowiązki Firmy Inwestycyjnej związane z przyjmowaniem wpłat**

Zgodnie z Ustawą o Przeciwdziałaniu Praniu Pieniędzy Dom Maklerski ma obowiązek rejestracji transakcji, której równowartość przekracza 15.000 euro (również, gdy jest ona przeprowadzana w drodze więcej niż jednej operacji). W przypadku transakcji, której okoliczności wskazują, że może ona mieć związek z praniem pieniędzy lub finansowaniem terroryzmu, Dom Maklerski ma obowiązek zarejestrować taką transakcję, bez względu na jej wartość.

W związku z koniecznością dokonywania wpłat na Obligacje z wykorzystaniem rachunków bankowych wskazuje się, że bank, zgodnie z art. 106 ust. 1 Prawa bankowego, jest obowiązany przeciwdziałać wykorzystywaniu swojej działalności dla celów mających związek z przestępstwem, o którym mowa art. 165a Kodeksu karnego (tj. finansowanie terroryzmu) lub w art. 299 Kodeksu karnego (tj. pranie pieniędzy). Zgodnie z art. 108 Prawa bankowego bank nie ponosi odpowiedzialności za szkodę, która może wyniknąć z wykonania w dobrej wierze obowiązków określonych w art. 106 ust. 1 Prawa bankowego.

Ponadto dom maklerski i bank są zobowiązani, na podstawie Ustawy o Przeciwdziałaniu Praniu Pieniędzy, do identyfikacji swoich klientów zgodnie z zasadami określonymi w ww. ustawie, a także są zobowiązani niezwłocznie zawiadomić Generalnego Inspektora Informacji Finansowej za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, o przypadku powzięcia uzasadnionego podejrzenia, że określona transakcja lub określone wartości majątkowe mogą mieć związek z praniem pieniędzy lub finansowaniem terroryzmu.

#### **4.16.9. Przypadki, w których Oferta może nie dojść do skutku lub Emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia**

Emitent może podjąć w każdym czasie przed dokonaniem przydziału Obligacji decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty Obligacji w uzgodnieniu z Domem Maklerskim. Jeżeli odstąpienie od przeprowadzenia Oferty nastąpi przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje od inwestorów, Emitent nie będzie zobowiązany do podania powodów takiego odstąpienia. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od inwestorów do dnia przydziału Obligacji, Emitent - w uzgodnieniu z Domem Maklerskim - może odstąpić od przeprowadzenia Oferty Obligacji, przy czym takie odstąpienie może nastąpić z powodów, które w ocenie Emitenta są powodami ważnymi, przy czym do ważnych powodów można zaliczyć w szczególności:

- 1) nagłe lub nieprzewidywalne zmiany w sytuacji ekonomiczno-politycznej w Polsce lub w innym kraju, które mogłyby mieć istotny negatywny wpływ na rynki finansowe, gospodarkę Polski, Ofertę (np. zamachy terrorystyczne, wojny, katastrofy ekologiczne, powodzie);

- 2) nagłe i nieprzewidywalne zmiany o innym charakterze niż wskazane w punkcie powyżej mogące mieć istotny negatywny wpływ na działalność Emitenta i Grupy lub mogące skutkować poniesieniem przez Emitenta istotnej szkody lub istotnym zakłóceniem jej działalności;
- 3) istotna negatywna zmiana dotycząca działalności, sytuacji finansowej lub wyników operacyjnych Emitenta i Grupy;
- 4) zawieszenie lub istotne ograniczenie obrotu papierami wartościowymi na GPW lub na innych rynkach giełdowych w przypadku, gdy mogłoby to mieć istotny negatywny wpływ na Ofertę, lub
- 5) nagłe i nieprzewidywalne zmiany mające bezpośredni, istotny i negatywny wpływ na funkcjonowanie Emitenta i Grupy.

W przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa przez podmioty uczestniczące w Ofercie, albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, KNF może zakazać w trybie art. 16 i art. 18 Ustawy o Ofercie rozpoczęcia Oferty, bądź wstrzymać jej rozpoczęcie na okres nie dłuższy niż 10 Dni Roboczych.

#### **4.16.10. Sposób i forma ogłoszenia o dojsciu albo niedojsciu oferty do skutku oraz sposobie i terminie zwrotu wpłaconych kwot; o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty lub jej odwołaniu**

W przypadku tak dojscia jak i niedojscia do skutku Oferty oraz odstąpienia lub odwołania Oferty, informacja o tym fakcie zostanie podana do publicznej wiadomości w terminie 4 dni od dnia zakończenia Subskrypcji w sposób, w jaki zostało opublikowane Memorandum, tj. na stronie internetowej Domu Maklerskiego [www.michaelstrom.pl](http://www.michaelstrom.pl).

#### **4.17. Wskazanie celów emisji papierów wartościowych, które mają być realizowane z uzyskanych wpływów z emisji**

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.



**V. Dane o Emitencie**

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

<b>Nazwa:</b>	Budlex Finance sp. z o.o.
<b>Forma prawna:</b>	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
<b>Kraj siedziby:</b>	Polska
<b>Siedziba:</b>	Toruń
<b>Adres:</b>	ul. Lubicka 54, 87-100 Toruń
<b>Numer telefonu:</b>	+ 48 56 610 25 00
<b>Adres poczty elektronicznej:</b>	kancelaria@budlex.pl
<b>Adres strony internetowej:</b>	www.budlex.pl
<b>NIP:</b>	8792695512
<b>REGON:</b>	368524650
<b>Numer KRS:</b>	0000699635
<b>Oznaczenie sądu rejestrowego</b>	Sąd Rejonowy W Toruniu, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

**5.2. Wskazanie czasu trwania Emitenta**

Zgodnie z statutem Emitenta czas trwania Emitenta jest nieoznaczony.

**5.3. Wskazanie przepisów prawa, 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 Emitenta do właściwego rejestru**

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. Krótki opis historii Emitenta**

Budlex Finance sp. z o.o. to spółka holdingowa utworzoną 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 7 emisji obligacji, pozyskując w ten sposób 84 mln zł, z czego 46 mln zł zostało już wykupionych.

#### 5.6. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) Emitenta oraz zasad ich tworzenia

Rodzaj kapitału	Stan na dzień 31.12.2022 r.
Kapitał własny, w tym:	22 449 180,76
Kapitał podstawowy	7 375 000,00
Kapitał zapasowy	4 559 650,05
Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00
Zysk (strata) netto	10 514 530,71

Kapitał zakładowy (podstawowy) Emitenta utworzony jest na podstawie postanowień umowy spółki Emitenta.

Dane skonsolidowane:

Rodzaj kapitału	Stan na dzień 31.12.2022 r.
Kapitał własny, w tym:	22 526 969,68
Kapitał podstawowy	7 375 000,00
Kapitał zapasowy	4 559 650,05
<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	1 877 626,65
Zysk (strata) netto	8 714 692,98

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta

#### 5.7. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

#### 5.8. Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych 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.

#### 5.9. Informacje o ratingu przyznanym Emitentowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym

Ani Emitent ani emitowane przez niego papiery wartościowe nie mają przyznanego ratingu.

#### 5.10. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym i likwidacyjnym – jeżeli wynik tych postępowania ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta

W stosunku do Emitenta nie toczy się postępowanie upadłościowe, układowe, ugodowe, arbitrażowe, egzekucyjne ani likwidacyjne, którego wynik ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta.

**5.11. Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym o postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takich, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta**

Wobec Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, przed organami administracji publicznej żadne postępowania, które mogły mieć lub miały, albo mogą mieć istotny wpływ na jego sytuację finansową.

Wobec Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, żadne postępowania sądowe lub arbitrażowe, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo też mogą mieć istotny wpływ na jego sytuację finansową..

**5.12. Zobowiązania Emitenta, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych**

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. z o.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

Po 31 grudnia 2022 r. Emitent:

- wyemitował obligacje serii H o wartości nominalnej 20.000.000,00 PLN;
- przeprowadził całkowity wykup obligacji serii C;
- dokonał amortyzacji obligacji serii D i E o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 9.236.298 PLN.

**5.13. Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowymi, zamieszczonymi w Memorandum**

W opinii Emitenta, w okresie objętym sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Memorandum, nie wystąpiły w odniesieniu do Emitenta nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki z działalności gospodarczej.

**5.14. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Memorandum**

W opinii Emitenta, w okresie objętym sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Memorandum, nie wystąpiły w odniesieniu do Emitenta nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki z działalności gospodarczej.

**5.15. Prognozy wyników finansowych**

Emitent nie sporządzał prognoz w zakresie wyników finansowych.

**5.16. Informacje dotyczące 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	
Zajmowane stanowisko	Wiceprezes
Termin upływu kadencji	04.09.2027
Wykształcenie	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 Rzeczpospolita Polska.	
Nie prowadziła 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 została pozbawiona przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII–XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,	
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,	
<b>Krystyna Brzezińska</b>	
<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 prowadziła 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 jakiejkolwiek 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 Rzeczpospolita Polska.	
Nie została pozbawiona przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu i nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII–XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,	
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	
<b>Michał Kościacz</b>	
<b>Zajmowane stanowisko</b>	Prezes Zarządu
<b>Termin upływu kadencji</b>	04.09.2027
<b>Wykształcenie</b>	Wyższe
<b>Kwalifikacje</b>	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 prowadził 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 Rzeczpospolita Polska.

Nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu i nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII–XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,

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

#### **5.17. Dane o strukturze udziałowców Emitenta**

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

#### **5.18. Podstawowe informacje o działalności Emitenta, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji**

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.

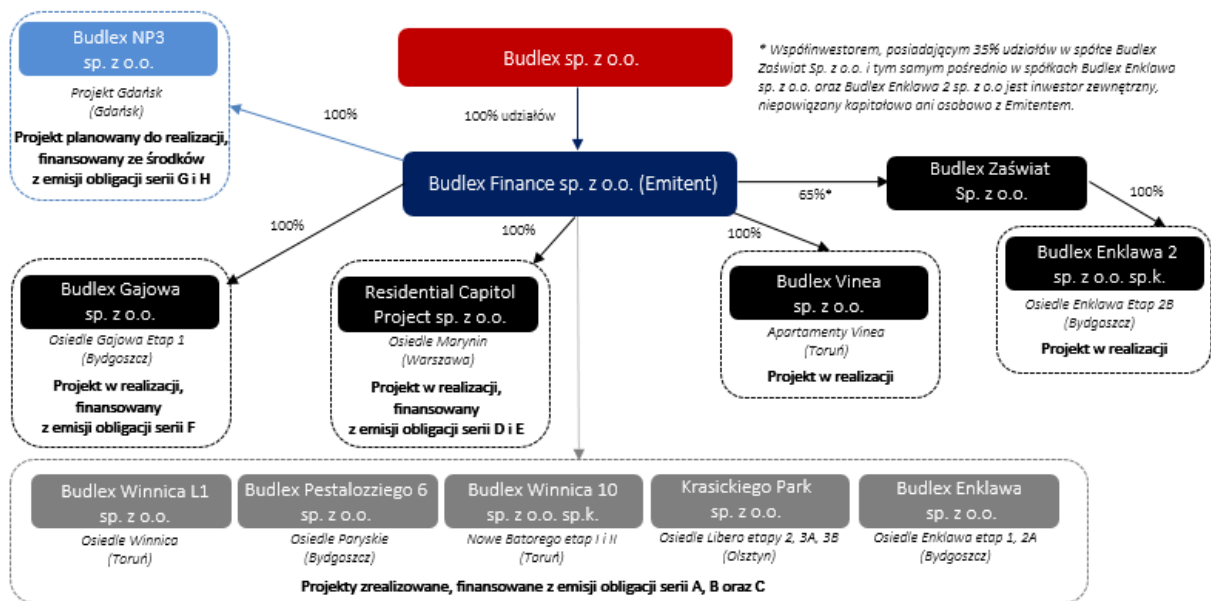
Obecnie Grupa Budlex Finance jest w trakcie realizacji 4 projektów mieszkaniowych, w ramach których powstaje 451 mieszkań: Osiedla Enklawa 2B (95 mieszkań) oraz Gajowa (147 mieszkań) w Bydgoszczy, Osiedla Marynin (161 mieszkań) w Warszawie, a także projektu Vinea (48 mieszkań) w Toruniu.

Do tej pory, od 2017 r., Budlex Finance przeprowadził 7 emisji obligacji, pozyskując w ten sposób 84 mln zł, z czego ok. 46 mln zł zostało już wykupionych.

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.).



### 5.18.1. Struktura Grupy Emitenta



### 5.18.2. Parametry projektów realizowanych przez Grupę Emitenta

W poniższych tabelach przedstawione zostały projekty mieszkaniowe planowane oraz będące w ofercie Grupy Budlex Finance (Grupa Emitenta), na dzień 30.06.2023 r.:

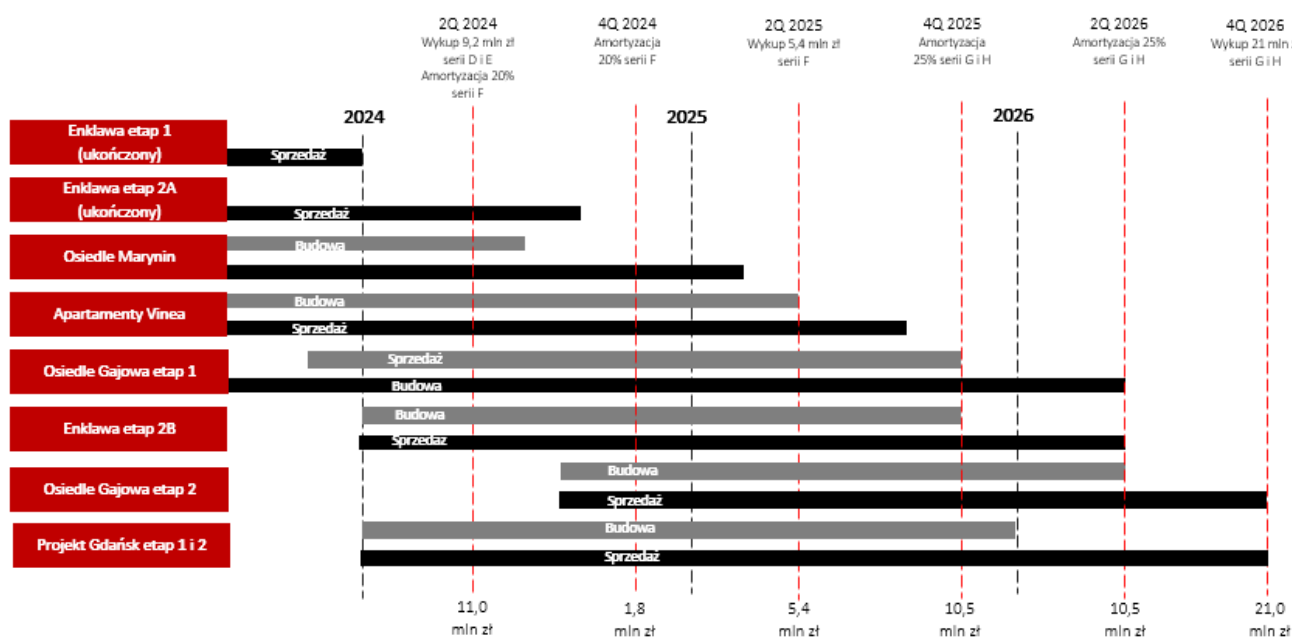
Nazwa projektu	Status	Lokalizacja	PUM + PUU (m <sup>2</sup> )	Liczba lokali	Lokale w ofercie 30.09.2023	Średnia cena netto (zł/m <sup>2</sup> )	Przychód netto (mln zł)
Enklawa etap 1	ukończony	Bydgoszcz	7 760	145	4	7 200	56,2
Enklawa etap 2A	ukończony	Bydgoszcz	6 830	128	39	7 800	53,1
Osiedle Marynin	w realizacji	Warszawa	8 330	161	52	13 500	112,5
Apartamenty Vinea	w realizacji	Toruń	3 000	48	24	12 700	38,3
Osiedle Gajowa etap 1	planowany	Bydgoszcz	9 100	147	nie dotyczy	10 300	93,8
Enklawa etap 2B	planowany	Bydgoszcz	5 000	95	nie dotyczy	8 400	41,6
Osiedle Gajowa etap 2	planowany	Bydgoszcz	6 300	109	nie dotyczy	10 400	65,6
Projekt Gdańsk etap 1 i 2	planowany	Gdańsk	6 800	106	nie dotyczy	20 500	139,8

Harmonogram	Komercjalizacja 30.09.2023	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
<b>Projekty w realizacji:</b>		2023	2024				2025				2026			
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
Projekt Gdańsk etap 1	nie dotyczy		54	
Projekt Gdańsk etap 2	nie dotyczy			52
	rozpoczęcie	zakończenie		
łączna liczba lokali planowanych do ukończenia		209	296	161

Źródło: Emitent

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



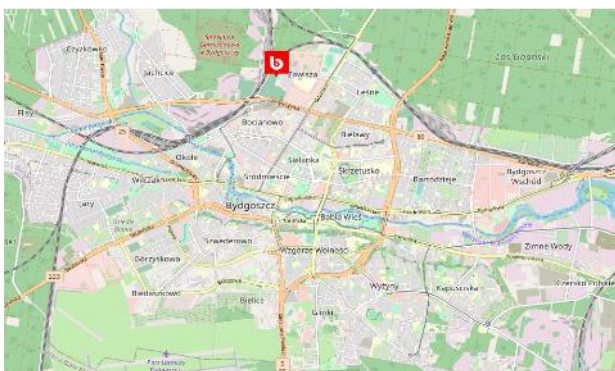
Źródło: Emitent

### 5.18.3. 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.

**Osiedle Enklawa - Bydgoszcz**

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

W zachodniej części Warszawy, w dzielnicy Bemowo, w pobliżu węzła komunikacyjnego trasy S8, przy ul. Marynin prowadzona jest budowa 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.

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.

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 w październiku 2023 r. obowiązkowej amortyzacji serii D i E oraz wykupu obligacji serii C w łącznej kwocie 9,6 mln zł.

**Osiedle Marynin - Warszawa**

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



Środki ze sprzedaży mieszkań, po spłacie kredytu budowlanego, Emitent zamierza przeznaczyć na dokonanie całkowitego wykupu obligacji serii D i E, których aktualne saldo wynosi 9,2 mln zł.

### Vinea Apartamenty - Toruń



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.

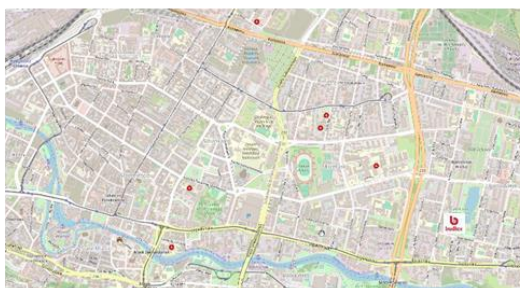
Rozpoczęcie prac nastąpiło w 2Q 2023, a ich zakończenie planowane jest na 4Q 2024 roku. Projekt zakłada powstanie dwóch 3 oraz 4-kondygnacyjnych budynków o nowoczesnej architekturze oraz wysokim standardzie wykończenia. W ramach projektu ma powstać 48 apartamentów o łącznej powierzchni 3.061 m<sup>2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

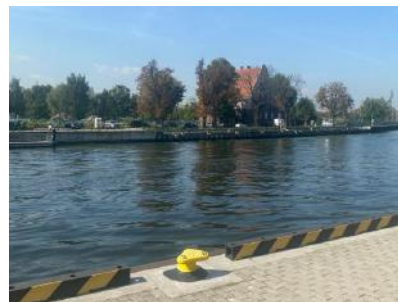
Osiedle Gajowa zostało zaprojektowane jako zwarty zespół trzech budynków o charakterze półotwartego kwartału. W projekcie zaplanowanych zostało 256 mieszkań o powierzchni łącznej 14,8 tys. m<sup>2</sup> oraz 6 lokali usługowych o powierzchni łącznej 649 m<sup>2</sup>. W parkingu podziemnym będą zlokalizowane 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.

#### **5.18.4. 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%).**

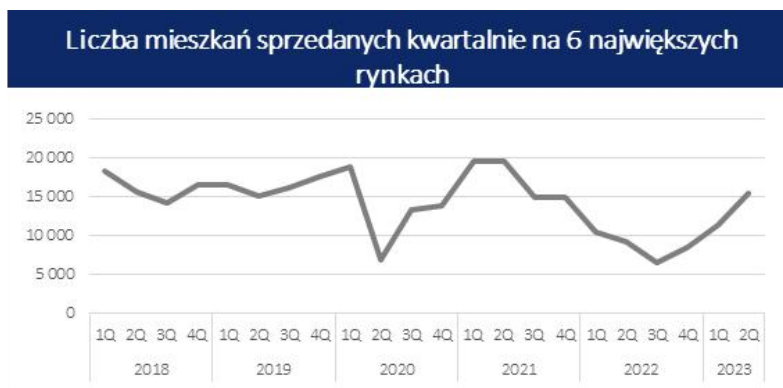
W ciągu 4 kwartałów 2022 r. wpływ na spadek liczby transakcji miały:

- 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

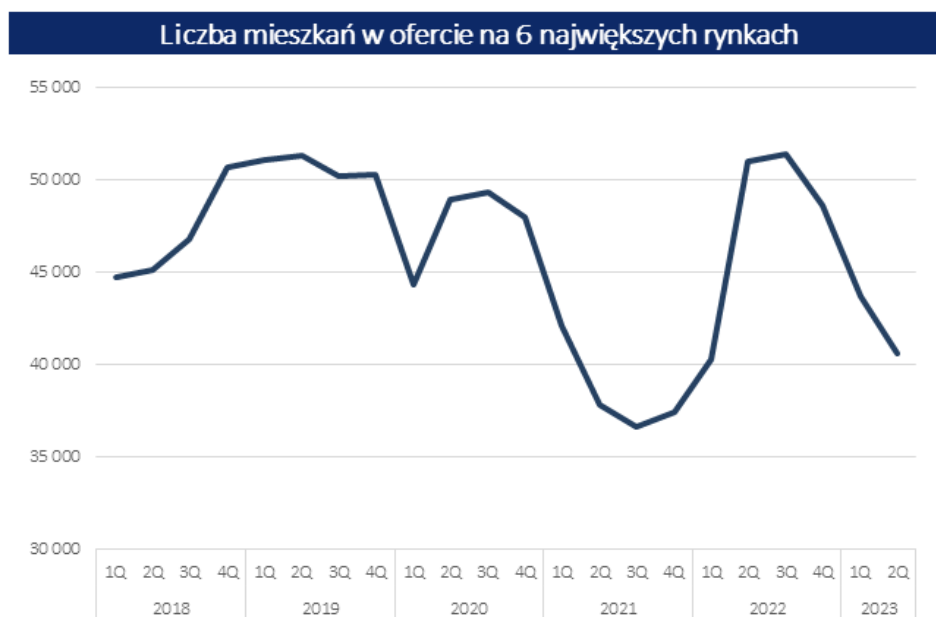
**Strona podaźowa:** W 2021 r. deweloperzy mieszkaniowi nie byli w stanie dostosować tempa wprowadzania nowych projektów do szybko rosnącego tempa sprzedaży. W 2021 roku, wg danych JLL, na 6 największych rynkach sprzedano łącznie 69 tys. lokali (więcej mieszkań w jednym roku kalendarzowym sprzedano tylko 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

#### 5.18.5. Struktura przychodów Grupy Emitenta:

Skonsolidowane		01.01.-30.06.2022				01.01.-31.12.2022			
przychody ze sprzedaży Grupy Emitenta w podziale na rynki (tys. zł)		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	41 075	38 235	2 917	0	80 448	33 174	47 296	0



	miejsc parkingowych								
	Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych	103	97	6	0	217	90	127	0
b)	Pozostała sprzedaż	293	18	90	184	275	236	34	4

### 5.19. Spłata zobowiązań z obligacji ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji

Emitent nie zakłada, że zobowiązania z Obligacji będą spłacone ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności wobec Emitenta.

### 5.20. Informacje o Grupie Budlex

Poniżej przedstawiono informacje o Grupie Kapitałowej Budlex (Grupa Budlex), dla której podmiotem dominującym jest Budlex sp. z o.o. Emitent należy do Grupy Budlex. **Budlex sp. z o.o. nie jest poręczycielem emisji obligacji serii H emitowanych przez spółkę Budlex Finance sp. z o.o.**

W poniższej tabeli przedstawione zostały projekty mieszkaniowe będące w ofercie Grupy Budlex, poza projektami realizowanymi w Grupie Budlex Finance (Grupa Emitenta), na dzień 30.09.2023 r.:

Nazwa projektu	Lokalizacja	PUM (m²)	Liczba mieszkań	Oferta 30.09.2023	Komercjalizacja 30.09.2023	Średnia cena netto (zł/m²)	Przychód netto ze sprzedaży (mln zł)	Termin zakończenia
Naturia 3	Toruń	7 817	141	12	92%	8 800	68,8	ukończony
Urzecze etap 1	Bydgoszcz	7 718	130	66	50%	10 700	82,6	ukończony
Urzecze etap 2	Bydgoszcz	6 416	131	86	34%	11 500	73,8	03.2024
<b>łącznie w realizacji</b>		<b>21 951</b>	<b>412</b>	<b>164</b>	<b>60%</b>			
Lubicka	Toruń	5 000	92	Rozpoczęcie 01.2024		8 100	40,5	09.2025
Jagiellończyka**	Olsztyn	13 310	218	Rozpoczęcie 11.2023		10 100	134,4	11.2025
<b>łącznie planowane</b>		<b>18 310</b>	<b>310</b>					

Źródło: Emitent; Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości

\*Marża brutto na sprzedaży obliczona na podstawie ceny netto oraz kosztów realizacji, obejmujących koszty związane z budową oraz sprzedażą mieszkań

\*\* Grupa Budlex posiada 50% udziałów w projekcie

W czerwcu 2023 r., poza projektami realizowanymi w ramach Grupy Emitenta, Grupa Budlex ukończyła budowę ponad 280 mieszkań w ramach dwóch projektów (III etap Osiedla Naturia w Toruniu oraz I etap Urzecza w centrum Bydgoszczy), z których ponad 200 do końca września 2023 r. zostało sprzedanych.

Na dzień 30.06.2023 r., w budowie znajdował się jeden projekt, obejmujący 131 mieszkań, z których 34% na koniec września 2023 r. było sprzedanych.

Na dzień 30.09.2023 r. poziom komercjalizacji w ramach projektów będących w ofercie wyniósł 60%.

Na banku ziemi posiadanym poza Grupą Budlex Finance, planowana jest budowa 310 mieszkań w ramach dwóch projektów zlokalizowanych w Toruniu oraz w Olsztynie. Projekt olsztyński ma być realizowany wraz z JV partnerem, a udział Grupy Budlex wyniesie 50%.

## Wybrane dane finansowe Grupy Budlex

Bilans (w mln zł)	31.12.2020 badane	31.12.2021 badane	31.12.2022 badane	30.06.2023 niebadane
<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>13,3</b>	<b>15,3</b>	<b>20,1</b>	<b>23,6</b>
Środki trwałe w budowie		0,8	6,2	10,9
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>265,9</b>	<b>281,1</b>	<b>313,1</b>	<b>338,9</b>
Zapasy	177,7	215,7	262,9	287,7
Należności	20,0	5,1	6,9	3,5
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	61,6	52,4	36,1	40,3
<b>Aktywa razem</b>	<b>279,2</b>	<b>296,0</b>	<b>333,2</b>	<b>362,5</b>
<b>Kapitał Własny</b>	<b>68,8</b>	<b>43,5</b>	<b>70,5</b>	<b>67,3</b>
<b>Kapitały mniejszości</b>	<b>7,2</b>	<b>4,5</b>	<b>3,0</b>	<b>-0,1</b>
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	55,7	86,4	83,4	93,5
Wobec jednostek powiązanych	7,1	8,1	6,8	6,4
Finansowe	48,6	78,3	76,6	87,1
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	46,9	42,3	88,4	87,5
Finansowe	21,5	20,1	54,1	69,7
Rozliczenia międzyokresowe	96,4	113,9	83,3	108,9
<b>Pasywa razem</b>	<b>279,2</b>	<b>296,0</b>	<b>333,2</b>	<b>362,5</b>

Rachunek zysków i strat (w mln zł)	2020 badane	2021 badane	31.12.2022 badane	30.06.2023 niebadane
Przychody netto ze sprzedaży, w tym:	173,4	192,9	240,9	83,8
<b>Przychody netto sprzedaży produktów i usług</b>	<b>146,2</b>	<b>168,4</b>	<b>198,1</b>	<b>48,0</b>
<i>Liczba podpisanych aktów notarialnych</i>	<i>365</i>	<i>406</i>	<i>313</i>	<i>112</i>
Zmiana stanu produktów	26,3	23,7	42,2	35,8
Koszty działalności operacyjnej	141,1	152,7	192,1	73,8
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>31,5</b>	<b>39,5</b>	<b>48,0</b>	<b>10,1</b>
Przychody finansowe	2,3	1,0	0,9	0,5
Koszty finansowe	5,8	7,0	9,1	2,2
Zysk (strata) brutto	28,4	33,5	39,8	8,2
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>23,4</b>	<b>21,5</b>	<b>28,7</b>	<b>4,7</b>

Źródło: Emitent; Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości

## VI. Informacje o sprawozdaniach finansowych

### 6.1. 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	SprFinSkonsolidowanaJednostkaInnaWZlotych
WariantSprawozdania	1

Podpis jest prawidłowy

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

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez  
Krystyna Boczowska  
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:	
<b>1. Informacje podstawowe o jednostce dominującej</b>	
<b>1A. Nazwa (firma), siedziba</b>	
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
<b>2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym</b>	
<b>2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Budlex Batorego Sp. z o.o. w Toruniu</li> <li>100% udziałów bezpośrednio;</li> <li>- Budlex Batorego Sp. z o.o. s.k. w Toruniu</li> <li>100% udziałów bezpośrednio i pośrednio</li> <li>- Budlex Pestalozzkiego 6 Sp. z o.o. w Toruniu</li> <li>100% udziałów bezpośrednio</li> <li>- Budlex Winnica L1 Sp. z o.o. w Toruniu</li> <li>100% udziałów bezpośrednio</li> <li>- Krasickiego Park Sp. z o.o. w Warszawie</li> <li>100% udziałów bezpośrednio</li> <li>- Residential Capitol Project Sp. z o.o. w Warszawie</li> <li>100% udziałów bezpośrednio</li> <li>- Budlex Zaświat Sp. z o.o. w Toruniu</li> <li>65 % udziałów bezpośrednio</li> <li>- Budlex Enklawa Sp. z o.o. w Toruniu</li> <li>65 % udziałów pośrednio</li> <li>- Budlex Enklawa II Sp. z o.o. w Toruniu</li> <li>65% bezpośrednio</li> <li>- Budlex Vinea Sp. z o.o. w Toruniu</li> <li>100% udziałów bezpośrednio</li> <li>- Budlex Gajowa Sp. z o.o. w Toruniu</li> <li>100% udziałów bezpośrednio</li> </ul>
<b>2B. Przedmiot działalności</b>	
	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
<b>2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją</b>	
	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Budlex Batorego Sp. z o.o. w Toruniu</li> <li>- Budlex Batorego Sp. z o.o. s.k. w Toruniu</li> <li>- Budlex Pestalozzkiego 6 Sp. z o.o. w Toruniu</li> <li>- Budlex Winnica L1 Sp. z o.o. w Toruniu</li> <li>- Krasickiego Park Sp. z o.o. w Warszawie</li> <li>- Budlex Zaświat Sp. z o.o. w Toruniu</li> <li>- Budlex Enklawa Sp. z o.o. w Toruniu</li> <li>- Budlex Enklawa II Sp. z o.o. w Toruniu</li> <li>- Residential Capitol Project Sp. z o.o. w Warszawie</li> <li>- Budlex Gajowa Sp. z o.o. w Toruniu</li> <li>- Budlex Vinea Sp. z o.o. w Toruniu</li> </ul>
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 samodzielne 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:	<p>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.</p> <p>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.</p>
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

<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>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.</p>
<p>11B. zasady grupowania operacji gospodarczych</p>	<p>Sprawozdanie sporządzono zgodnie z zasadami zastosowanymi w roku ubiegłym</p>
<p>11C. metody wyceny aktywów i pasywów</p>	<p>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.</p>
<p>11C. metody wyceny aktywów i pasywów</p>	<p>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.</p>
<p>11C. metody wyceny aktywów i pasywów</p>	<p>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.</p>

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 obrachunkowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrachunkowy
<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

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, ceł, 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>Pasywa 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>B. Kapitały mniejszości</b>	<b>2 636 024,99</b>	<b>-201 028,45</b>
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
<b>D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>152 715 586,23</b>	<b>118 009 086,23</b>
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

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, ceł, 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
<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>44 167 697,26</b>	<b>43 812 167,31</b>
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 obrachunkowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrachunkowy
<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>
J. - 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
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
<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
J. - od jednostek powiązanych	676 483,00	426 005,00
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
J. - 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
J. - dla jednostek powiązanych	1 710 245,18	483 230,24
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym	0,00	0,00

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

RZIS

J. - 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
S. 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 obrachunkowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrachunkowy
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>I. Zysk (strata) netto</b>	8 714 692,98	1 768 529,53
<b>II. Korekty razem</b>	-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
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)</b>	-18 481 718,07	-29 120 356,74
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>I. Wpływy</b>	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
<b>II. Wydatki</b>	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

<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>140 417,08</b>	<b>4 883 464,38</b>
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>I. Wpływy</b>	<b>80 675 362,88</b>	<b>88 035 755,16</b>
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
<b>II. Wydatki</b>	<b>58 406 682,60</b>	<b>62 353 432,34</b>
1. Nabycie 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
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>22 268 680,28</b>	<b>25 682 322,82</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	<b>3 927 379,29</b>	<b>1 445 430,46</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>3 927 379,29</b>	<b>1 445 430,46</b>
1. - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>9 855 545,28</b>	<b>8 410 114,82</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym</b>	<b>13 782 924,57</b>	<b>9 855 545,28</b>
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 obrachunkowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrachunkowy
<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

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 (BZ)	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 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 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	-	-	-	-	-	-
- Naliczenie 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>	-	<b>177 810,44</b>	-	<b>8 556 979,43</b>	-	<b>8 734 789,87</b>
<b>Umorzenie</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
Saldo zamknięcia	-	<b>177 810,44</b>	-	<b>8 556 979,43</b>	-	<b>8 734 789,87</b>

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 wieczystie.

#### 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 pozycję 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 Powierniczego
- 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) zapłaćenia 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, jak 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.

6.2. Opinia i raport biegłego rewidenta z badania 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 zmowy, 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 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.

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



---

**6.3. Raport półroczny Grupy Kapitałowej Emitenta za IH 2023**

**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, ubezpie. 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
<b>I.</b>	<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
<b>I.a</b>	<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>
<b>1.</b>	<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>
<b>2.</b>	<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>
<b>3.</b>	<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>
<b>4.</b>	<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 majątku	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>4.2. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>12 540 704,60</b>	<b>-177 897,09</b>
	<b>4.3. 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>4.4. 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>4.5. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>4.6. 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>

	- 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
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
<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
4.	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
<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

**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>
<u>I. Wartości niematerialne i prawne</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
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
<u>II. Rzeczowe aktywa trwałe</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
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
<u>III. Należności długoterminowe</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
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
<u>IV. Inwestycje długoterminowe</u>	<u>71 599 469,10</u>	<u>41 754 490,30</u>
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
<u>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</u>	<u>890 855,22</u>	<u>427 889,46</u>
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>
<u>I. Zapasy</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
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
<u>II. Należności krótkoterminowe</u>	<u>396 885,47</u>	<u>6 805 865,47</u>
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, ubezpiec. 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>
<b>1. Wobec jednostek powiązanych</b>	<b>14 321 391,83</b>	<b>8 246 849,27</b>
<b>2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3. Wobec pozostałych jednostek</b>	<b>8 660 170,45</b>	<b>36 366 927,13</b>
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
d. inne	0,00	0,00
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>18 944 799,07</b>	<b>586 521,75</b>
<b>1. Wobec jednostek powiązanych</b>	<b>3 045,48</b>	<b>56 338,24</b>
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
<b>2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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
<b>3. Wobec pozostałych jednostek</b>	<b>18 941 753,59</b>	<b>530 183,51</b>
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
<b>4. Fundusze specjalne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>1. Ujemna wartość firmy</b>		
<b>2. Inne rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- 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
<b>I.</b>	<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
<b>I.a</b>	<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>
<b>1.</b>	<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>
<b>2.</b>	<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>
<b>3.</b>	<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>
<b>4.</b>	<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>
<b>5.</b>	<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>
<b>6.</b>	<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>
<b>7.</b>	<b>Różnice kursowe z przeliczenia</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>8.</b>	<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 wydany 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 Mellem  
Data: 2023.10.31 13:17:36 CET

## VII. Załączniki

## 7.1. Definicje i objaśnienia skrótów

Następujące terminy i skróty używane w niniejszym Memorandum przypisane będą miały opisane poniżej znaczenie, przy czym terminy pisane w niniejszym Memorandum wielką literą, a niezdefiniowane poniżej, będą miały znaczenie przypisane im w Warunkach Emisji:

Skrót	Znaczenie
<b>Agent Dokumentacyjny, Agent Emisji, Agent Kalkulacyjny, Dom Maklerski, Michael / Ström</b>	oznacza firmę inwestycyjną świadczącą usługę oferowania na rzecz Emitenta Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, przy Al. Jerozolimskich 100, 00-807 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000712428, NIP: 525-247-22-15, REGON: 142261319, o kapitale zakładowym w wysokości 925 691,49 zł;
<b>ASO Catalyst</b>	oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony przez GPW lub jej następców prawnych;
<b>Budlex NP3</b>	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
<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>Cena Emisyjna</b>	oznacza cenę nabycia jednej Obligacji równą 1.000 złotych;
<b>Depozyt</b>	oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie
<b>Dzień Emisji</b>	oznacza dzień, w którym po raz pierwszy Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji
<b>Dzień Płatności</b>	oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
<b>Dzień Płatności Odsetek</b>	oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
<b>Dzień Roboczy</b>	oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną;
<b>Dzień Ustalenia Praw</b>	oznacza piąty 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;
<b>Dzień Wcześniejszego Wykupu</b>	oznacza dzień, o którym mowa w ust. 13.2 Warunków Emisji;
<b>Dzień Wykupu</b>	oznacza dzień, w jakim Emitent zobowiązany jest spełnić świadczenia związane z wykupem Obligacji, określone w 13.1 Warunków Emisji;
<b>Emisja</b>	oznacza emisję publiczną Obligacji na podstawie Memorandum;
<b>Emitent lub Spółka</b>	oznacza <b>Budlex Finance sp. z o.o.</b> 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 7.735.000,00 zł
<b>EUR lub euro</b>	Jednostka monetarna obowiązująca w Unii Europejskiej;
<b>Ewidencja</b>	oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
<b>Formularz Zapisu</b>	oznacza formularz zapisu Subskrybenta na Obligacje, przy czym dopuszczalnym jest, aby Formularz Zapisu został złożony w postaci elektronicznej;
<b>GPW</b>	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
<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 lub Grupa Emitenta</b>	oznacza Emitenta, podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości
<b>Kapitały Własne</b>	oznacza sumę kapitału własnego oraz kapitału mniejszości wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, rocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta lub półrocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta;
<b>KDPW lub Krajowy Depozyt</b>	oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
<b>Klient Indywidualny</b>	oznacza klienta będącego podmiotem innym niż wskazany jako Klient Instytucjonalny;
<b>Klient Instytucjonalny</b>	oznacza podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt 39b lit. a) – i) Ustawy o Obrocie;
<b>KNF lub Komisja</b>	Komisja Nadzoru Finansowego;
<b>Kodeks Postępowania Cywilnego</b>	oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1575 ze zm.);
<b>Kodeks Cywilny</b>	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 ze zm.);

<b>Kodeks karny</b>	oznacza ustawę z dnia 6 czerwca 1997 roku Kodeks karny (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1138 z późn. zm.);
<b>Kodeks Spółek Handlowych</b>	oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1467 ze zm.);
<b>Kwota Odsetek</b>	oznacza kwotę odsetek należną Obligatariuszom od Emitenta z tytułu Obligacji obliczaną i wypłacaną zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji;
<b>Memorandum, Memorandum Informacyjne</b>	oznacza memorandum Informacyjne udostępnione w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 3 ust. 1 Ustawy o Ofercie w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, sporządzone na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne (Dz.U. z 2020 r. poz. 1053 z późn.zm);
<b>Należność Główna</b>	oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
<b>Obligacje lub Obligacje Serii H</b>	oznacza obligacje Emitenta serii H;
<b>Obligatariusz</b>	oznacza 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 Zbiorczym;
<b>Odsetki, Oprocentowanie</b>	oznacza świadczenie, o którym mowa w 17 niniejszych Warunków Emisji;
<b>Oferta lub Oferta publiczna</b>	oznacza ofertę publiczną Obligacji w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu, 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.
<b>Okres Odsetkowy</b>	oznacza okres od Dnia Emisji (nie wliczając tego dnia) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (wliczając ten dzień) i każdy następny okres od Dnia Płatności Odsetek (nie wliczając tego dnia) do następnego Dnia Płatności Odsetek (wliczając ten dzień), z zastrzeżeniem, że ostatni Okres Odsetkowy może mieć inną długość ze względu na natychmiastowy lub przedterminowy wykup Obligacji i będzie się kończył w dniu (wliczając ten dzień), w którym nastąpi płatność związana z natychmiastowym lub przedterminowym wykupem Obligacji
<b>Podmiot Prowadzący Rachunek</b>	oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;



<b>Podmioty Powiązany</b>	oznacza podmiot powiązany z Emitentem lub z podmiotami z Grupy Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości
<b>Podstawowa Działalność Gospodarcza</b>	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
<b>Prawo restrukturyzacyjne</b>	oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 814);
<b>Prawo Upadłościowe</b>	oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 1228);
<b>Rachunek Obligacji</b>	oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
<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> i <i>Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych</i> ;
<b>Rozporządzenie memorandum</b>	ws. oznacza rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne (Dz.U. z 2020 r. poz. 1053);
<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 uchylecia Dyrektywy 2003/71/WE;
<b>Stopa Procentowa</b>	oznacza 7,45 p.p. w skali roku
<b>Subskrybent</b>	oznacza podmiot, który złożył zapis na Obligacje;
<b>Ustawa o COVID-19</b>	oznacza ustawę z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 374 z późn. zm.)
<b>Ustawa o Obligacjach</b>	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jedn.: Dz. U. z 2022 r., poz. 2244, ze zm.);
<b>Ustawa o Obrocie</b>	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jedn.: Dz.U. z 2023 r. poz. 646 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. 2554 ze zm.);
<b>Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych lub PDOFiz</b>	oznacza ustawę z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 2647 z późn. zm.);
<b>Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych</b>	oznacza ustawę z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 2587 ze zm.);
<b>Ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych</b>	oznacza ustawę z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 111 ze zm.);
<b>Ustawa o Rachunkowości</b>	oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (tj.: Dz.U. z 2021 r. poz. 217 ze zm.);
<b>Warunki Emisji</b>	oznacza część Memorandum Informacyjnego zamieszczoną w pkt. 7.4 niniejszego dokumentu;
<b>Zgromadzenie Obligatariuszy</b>	oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie art. 47 Ustawy o Obligacjach;
<b>Złoty, PLN, zł,</b>	prawny środek płatniczy Rzeczypospolitej Polskiej;
<b>Żądanie Wcześniejszego Wykupu</b>	oznacza pisemne żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi przez Obligatariusza w związku z wystąpieniem Podstawy Wcześniejszego Wykupu;

## 7.2. Informacja aktualna 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 14.11.2023 godz. 09:21:18

**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 - Organ 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-KSIĘGOWA; 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

## Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

## Dział 6

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 14.11.2023

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: [ekrs.ms.gov.pl](https://ekrs.ms.gov.pl)

**7.3. Aktualny tekst umowy spółki (statutu) Emitenta**

**„AKT ZAŁOŻYCIELSKI  
SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

**I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1.**

*Stawający w imieniu reprezentowanej osoby prawnej oświadczają, że zawiązują 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 przedstawicielstw.*

**§ 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 7.375.000,00 zł (siedem milionów trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych i 00/100) i dzieli się na 7.375 (siedem tysięcy trzysta siedemdziesiąt pięć) udziałów o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych i 00/100) każdy. Każdy Wspólnik może mieć więcej niż 1 (jeden) udział. Udziały są równe i niepodzielne

### **§ 8.**

1. Udziały w początkowym kapitale zakładowym Spółki zostały objęte i pokryte w sposób następujący: Spółka pod firmą: Budlex Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie objęła 6.600 (sześć tysięcy sześćset) udziałów o wartości nominalnej po 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych i 00/100) każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej 6.600.000,00 zł (sześć milionów sześćset tysięcy złotych i 00/100) i pokryła je w całości gotówką.

2. Udziały w kapitale zakładowym Spółki podwyższonym na mocy uchwały z dnia 25 listopada 2020 roku zostały objęte i pokryte w sposób następujący:

Spółka pod firmą Budlex Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie objęła 775 udziałów o wartości nominalnej po 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych i 00/100) każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej 775.000,00 zł (siedemset siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych i 00/100), pokrywając te udziały wkładem niepieniężnym w postaci 102 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych i

00/100) każdy o łącznej wartości nominalnej 5.100,00 zł (pięć tysięcy sto złotych i 00/100) w kapitale zakładowym spółki KRASICKIEGO PARK SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Warszawie, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000511095, o wartości 1.916.738,00 zł (jeden milion dziewięćset szesnaście tysięcy siedemset trzydzieści osiem złotych i 00/100), z której to kwoty z uwagi na objęcie nowoutworzonych udziałów w kapitale zakładowym Spółki w zamian za wkłady niepieniężne o wartości przewyższającej wartość nominalną obejmowanych udziałów w kapitale zakładowym Spółki, kwota 775.000,00 zł (siedemset siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych i 00/100) została przekazana na kapitał zakładowy Spółki, a kwota nadwyżki w wysokości 1.141.738,00 zł (jeden milion sto czterdzieści jeden tysięcy siedemset trzydzieści osiem złotych i 00/100) została przelana na kapitał zapasowy Spółki.

#### **§ 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 uchwałą Zgromadzenie 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., (i) 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.”*

#### **7.4. Warunki Emisji Obligacji**

W przypadku rozbieżności pomiędzy treścią niniejszego Memorandum a Warunkami Emisji decydujące znaczenie ma treść Warunków Emisji.

#### **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 wartościowych 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:



- (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 odroczone:
  - (i) stanowi głównie sposób pozyskania środków finansowych lub finansowania nabycia lub budowy takiego składnika majątkowego lub realizacji takiej usługi; oraz
  - (ii) ma zostać zapłaconą 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 jakiegokolwiek 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**

12.1. 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 **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**

- (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% 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:

- (c) 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;
- (d) 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

- (i) 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.
- (ii) 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**

- (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 jakiegokolwiek zabezpieczenia na nieruchomości na zabezpieczenie zobowiązań, z wyłączeniem zabezpieczeń kredytów bankowych, udzielonych na potrzeby realizacji Projektu Vinea.
- (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 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 nienależycie 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:

- (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:
- Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
  - 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	4 marca 2024 r.
2.	4 marca 2024 r.	4 czerwca 2024 r.
3.	4 czerwca 2024 r.	4 września 2024 r.
4.	4 września 2024 r.	4 grudnia 2024 r.
5.	4 grudnia 2024 r.	4 marca 2025 r.
6.	4 marca 2025 r.	4 czerwca 2025 r.
7.	4 czerwca 2025 r.	4 września 2025 r.
8.	4 września 2025 r.	4 grudnia 2025 r.
9.	4 grudnia 2025 r.	4 marca 2026 r.
10.	4 marca 2026 r.	4 czerwca 2026 r.
11.	4 czerwca 2026 r.	4 września 2026 r.
12.	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 włącznie.

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:
- Podmiot wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę,
  - 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
- Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;
  - Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;
  - mediana różnic jest ustalana:
    - 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;
    - 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 wyznaczone 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	
Stanowisko	
Podpis	

**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				

## 7.5. Uchwała stanowiąca podstawę emisji Obligacji

### 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 GRZECIŃSKI 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