

B. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

Na dzień 31.12.2024 wartość Firmy Residential Capitol Project wyniosła 177.810,44 zł.

Na dzień 31.12.2025 wartość Firmy Residential Capitol Project wyniosła 133.357,83 zł.

2. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Na dzień 31.12.2025, jak i na 31.12.2024 nie wystąpiły.

3. INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE

Na dzień 31 grudnia 2025

(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
Wartość początkowa						
Saldo otwarcia	-	177 810,44	-	15 593 072,75	-	15 770 883,19
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	2 115 536,57	13 935 889,80	16 051 426,37
- Udzielenie pożyczek	-	-	-	1 400 000,00	13 900 000,00	15 300 000,00
- Naliczenie odsetek	-	-	-	715 536,57	35 889,80	751 426,37
Zmniejszenia, w tym:	-	44 452,61	-	9 143 305,29	13 900 000,00	23 087 757,90
- Spłata pożyczek/odsetek	-	-	-	9 143 305,29	13 900 000,00	23 043 305,29
- Rozliczenie wartości firmy	-	44 452,61	-	-	-	44 452,61
Saldo zamknięcia	-	133 357,83	-	8 565 304,03	35 889,80	8 734 551,66
Umorzenie						
Saldo otwarcia	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące						
Saldo otwarcia	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	-	-	-	-
Wartość netto						
Saldo otwarcia	-	177 810,44	-	15 593 072,75	-	15 770 883,19
Saldo zamknięcia	-	133 357,83	-	8 565 304,03	35 889,80	8 734 551,66

Grupa Kapitałowa Budlex Finance Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku
Dodatkowe informacje i objaśnienia

Na dzień 31 grudnia 2024						
(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
<u>Wartość początkowa</u>						
Saldo otwarcia	-	177 810,44	-	14 961 538,28	41 847,67	15 181 196,39
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	4 574 637,63	(16,44)	4 574 621,19
- Udzielenie pożyczek	-	-	-	3 460 000,00	-	3 460 000,00
- Naliczenie odsetek jednostek powiązanych	-	-	-	1 114 637,63	(16,44)	1 114 621,19
- Wartość Firmy	-	-	-	-	-	-
Zmiana zakresu konsolidacji	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	3 943 103,16	41 831,23	3 984 934,39
- Spłata pożyczek/odsetek	-	-	-	1 058 912,70	41 831,23	1 100 743,93
- Reklas.zw.z likwidacją spółki zależ	-	-	-	2 884 190,46	-	-
- Inne	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	177 810,44	-	15 593 072,75	-	15 770 883,19
<u>Umorzenie</u>						
Saldo otwarcia	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	-	-	-	-
<u>Odpisy aktualizujące</u>						
Saldo otwarcia	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	-	-	-	-
<u>Wartość netto</u>						
Saldo otwarcia	-	177 810,44	-	14 961 538,28	41 847,67	15 181 196,39
Saldo zamknięcia	-	177 810,44	-	15 593 072,75	-	15 770 883,19

4. **GRUNTY UŻYTKOWANE WIECZYŚCIE**

Na dzień 31 grudnia 2025 Grupa posiadała 21.347 m2 gruntów użytkowanych wieczystość o łącznej wartości 6.527.084,52złotych.

Na dzień 31 grudnia 2024 Grupa posiadała 12.714 m2 gruntów użytkowanych wieczystość o łącznej wartości 3.709.133,84 złotych.

Powyższe dane prezentowane są w bilansie w pozycji "Zapasy - towary i produkty w toku"

5. **ŚRODKI TRWAŁE NIEAMORTYZOWANE LUB NIEUMARZANE**

Na dzień 31 grudnia 2025, jak i 31.12.2024 roku Grupa nie posiada środków trwałych nieamortyzowanych lub nieumarzanych.

6. **ZAPASY**

Poniżej zaprezentowano wartości zapasów w roku 2025 i 2024. Zapasy dotyczą realizowanych projektów budowlanych. Na pozycje składają się:

	2025.12.31	2024.12.31
- roboty w toku	185 615 445,76	190 215 288,30
- produkty gotowe (mieszkania, lokale)	60 366 946,69	19 906 616,27
- towary - działki (włącznie z zaliczkami)	21 457 280,34	25 496 790,06
	267 439 672,79	235 618 694,63

7. **NALEŻNOŚCI**

Poniżej zaprezentowano wartości należności w roku 2025 i 2024. Na pozycje składają się:

	2025.12.31	2024.12.31
- należności z tyt. Podatków	7 241 501,03	2 451 624,93
- należności z tyt. dostaw i usług	1 301 818,49	10 484 082,75
- należności pozostałe	252 852,76	3 238 122,59
	8 796 172,28	16 173 830,27

8. **ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI**

W okresach objętych sprawozdaniem finansowym odpisy aktualizujące wartość należności nie wystąpiły.

9. **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 2025 nie występowały.

10. KAPITAŁ PODSTAWOWY

Na dzień 31 grudnia 2025 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 2025					
(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

11. REZERWY

Poniżej zaprezentowano rezerwy, które wystąpiły w okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2025 roku.

Na dzień 31 grudnia 2025				
(w złotych)	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	Pozostałe rezerwy	Razem
Saldo otwarcia	2 297 703,33	-	-	2 297 703,33
Zwiększenia	190 235,06	-	-	190 235,06
Wykorzystanie	-	-	-	-
Rozwiązanie	-	-	-	-
Saldo zamknięcia, w tym:	2 487 938,39	-	-	2 487 938,39
Długoterminowe	2 487 938,39	-	-	2 487 938,39
Krótkoterminowe	-	-	-	-

Na dzień 31 grudnia 2024				
(w złotych)	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	Pozostałe rezerwy	Razem
Saldo otwarcia	1 737 980,71	-	104 312,50	1 842 293,21
Zwiększenia	559 722,62	-	-	559 722,62
Wykorzystanie	-	-	-	-
Rozwiązanie	-	-	104 312,50	104 312,50
Saldo zamknięcia, w tym:	2 297 703,33	-	-	2 297 703,33
Długoterminowe	2 297 703,33	-	-	2 297 703,33
Krótkoterminowe	-	-	-	-

12. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Struktura wymagalności zobowiązań długoterminowych:

Na dzień 31 grudnia 2025					
(w złotych)	do 1 roku	1 - 3 lata	4 - 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	-	9 405 020,81	7 934 761,00	820 603,63	18 160 385,44
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:	-	121 561 922,59	3 585 252,05	-	125 147 174,64
a) kredyty i pożyczki	-	32 224 549,03	3 585 252,05	-	35 809 801,08
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	89 337 373,56	-	-	89 337 373,56
c) inne zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-
d) inne	-	-	-	-	-
Razem	-	130 966 943,40	11 520 013,05	820 603,63	143 307 560,08
					111202

Na dzień 31 grudnia 2024					
(w złotych)	do 1 roku	1 - 3 lata	4 - 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	-	38 322 051,62	50 308,17	-	38 372 359,79
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:	-	117 551 716,78	-	-	117 551 716,78
a) kredyty i pożyczki	-	20 387 427,55	-	-	20 387 427,55
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	97 164 289,23	-	-	97 164 289,23
c) inne zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-
d) inne	-	-	-	-	-
Razem	-	155 873 768,40	50 308,17	-	155 924 076,57

13. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE I BIERNE

(w złotych)	Na dzień 31 grudnia 2025	Na dzień 31 grudnia 2024
Czynne rozliczenia międzyokresowe		
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	6 169 879,20	6 009 024,14
Krótkoterminowe rozliczenie kosztów	254 102,99	235 417,50
Razem	6 423 982,19	6 244 441,64
Bierne rozliczenia międzyokresowe.		
(w złotych)	Na dzień 31 grudnia 2025	Na dzień 31 grudnia 2024
Bierne rozliczenia międzyokresowe		
Wpłaty na mieszkania	71 980 652,49	128 847 367,01
Razem	71 980 652,49	128 847 367,01

14. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU GRUPY

Budlex Gdańsk Sp. z o.o.

Kwota kredytu wg umowy 44.899.000.632.000,00

Kwota kredytu pozostała do spłaty na 31.12.2025 12.256.002,81 zł.

Warunki oprocentowania WIBOR 3M + marża

Termin spłaty 15.12.2026

- hipoteka umowna do kwoty 67.348.000,00 PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Banku na prawie użytkowania wieczystego do nieruchomości położonej w Gdańsku obejmującej działkę nr 214/7

- przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia nieruchomości w zakresie ubezpieczenia od ryzyk budowlanych na sumę ubezpieczenia nie niższą niż wartość netto umowy z Generalnym Wykonawcą Inwestycji tj. 23.063.311,00 PLN

- 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 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 z tytułu kredytu niedawialnego, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, na podstawie którego Kredytobiorca w szczególności podda się egzekucji do kwoty 64.348.500,00 PLN, a Alior Bank S.A. będzie mógł wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 15 grudnia 2029 roku

- oświadczenie Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz Banku z tytułu kredytu odnawialnego, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, na podstawie którego Kredytobiorca w szczególności podda się egzekucji do kwoty 3.000.000,00 PLN, a Alior Bank S.A. będzie mógł wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 15 grudnia 2029 roku

- weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz deklaracją wekslową

- Gwarancja Cost Overrun do pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji do łącznej kwoty nie przekraczającej 5.362.491,47 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 lub podmioty z grupy kapitałowej Budlex) z tytułu udzielonych pożyczek w kwocie nie niższej niż 10.725.914,70 PLN

Budlex Gdańsk Sp. z o.o.

Kwota kredytu wg umowy 43.391.000,00

Kwota kredytu pozostała do spłaty na 31.12.2025 14.673.917,67 zł.

Warunki oprocentowania WIBOR 3M + marża

Termin spłaty 15.12.2027

- hipoteka umowna do kwoty 74.086.500,00 PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Banku na prawie użytkowania wieczystego do nieruchomości położonej w Gdańsku obejmującej działkę nr 214/8

- przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia nieruchomości w zakresie ubezpieczenia od ryzyk budowlanych na sumę ubezpieczenia nie niższą niż wartość netto umowy z Generalnym Wykonawcą Inwestycji tj. 26.244.000,00 PLN

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

Grupa Kapitałowa Budlex Finance Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku
Dodatkowe informacje i objaśnienia

- oświadczenie Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz Banku z tytułu kredytu niedawialnego, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, na podstawie którego Kredytobiorca w szczególności podda się egzekucji do kwoty 71.086.500,00 PLN, a Alior Bank S.A. będzie mógł wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 15 grudnia 2030 roku

- oświadczenie Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz Banku z tytułu kredytu odnawialnego, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, na podstawie którego Kredytobiorca w szczególności podda się egzekucji do kwoty 3.000.000,00 PLN, a Alior Bank S.A. będzie mógł wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 15 lipca 2030 roku

- weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz deklaracją wekslową

-Gwarancja Cost Overrun do pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji do łącznej kwoty nie przekraczającej 5.923.904,04 PLN zawarta z gwarantem tj. BUDLEX SPÓŁKĄ Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą: ul. Franciszka Klimczaka nr 1, 02-797 Warszawa, NIP: 5252662482 („Gwarant”)

-Gwarancja Cost Overrun do pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji do łącznej kwoty nie przekraczającej 5.923.904,04 PLN zawarta z gwarantem tj. BUDLEX FINANCE SPÓŁKĄ Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą: ul. Targowa 16B/1, 87-100 Toruń, NIP: 8792695512 („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 lub podmioty z grupy kapitałowej Budlex) z tytułu udzielonych pożyczek w kwocie nie niższej niż 11.848.040,40 PLN

Budlex Gajowa Sp. z o.o.

Kwota kredytu wg umowy 63.145.000,00

Kwota kredytu pozostała do spłaty na 31.12.2025 17.550.631,35 zł.

Warunki oprocentowania WIBOR 1M + marża

Termin spłaty 28.05.2028

- hipoteka umowna do kwoty 94.717.500,00 PLN z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia ustanowioną na Nieruchomości obejmującej działkę nr 97 położoną w Bydgoszczy przy ul. Gajowej

- zastaw rejestrowy i zastaw finansowy, z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, ustanowionymi na rzecz Kredytodawcy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy

- zastawy rejestrowe i zastawy finansowe, z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, ustanowionymi na rzecz Kredytodawcy na wszystkich Rachunkach Bankowych, z wyłączeniem jednakże Powierniczego Rachunku Mieszkaniowego Projektu, Rachunków Rozliczeniowych Kredytowych oraz Rachunku VAT Split Payment

- zastaw rejestrowy, z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, ustanowionym na rzecz Kredytodawcy na wierzytelnościach Kredytobiorcy o wypłatę środków z Powierniczego Rachunku Mieszkaniowego Projektu

- pełnomocnictwo dla Kredytodawcy do dysponowania Rachunkami Bankowymi, z wyłączeniem jednakże Powierniczego Rachunku Mieszkaniowego Projektu, Rachunków Rozliczeniowych Kredytowych oraz Rachunku VAT Split Payment

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

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

- przelew wierzytelności wynikających z umowy o zastępstwo inwestycyjne zawartej z Budlex sp. z o.o.

- podporządkowanie wierzytelności (wraz z ich przelewem) wobec Pożyczkodawców (udziałowca lub podmioty z grupy kapitałowej Budlex) z tytułu udzielonych pożyczek

- 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 bez wartości Nieruchomości i kwoty rezerwy, tj. do kwoty 6.115.809,00 PLN wraz z poręczeniem Budlex Sp. z o.o. do kwoty umowy wsparcia pod warunkiem zawieszającym, polegającym na nieudzieleniu wsparcia na wezwanie mBank SA

- oświadczenie Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz Banku z tytułu kredytu budowlanego i obrotowego, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, na podstawie którego Kredytobiorca w szczególności podda się egzekucji do kwoty 90.217.500,00 PLN, a mBank S.A. będzie mógł wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2031 roku

- oświadczenie Udziałowca (Budlex Finance sp. z o.o.) o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz Banku z tytułu udziałów w spółce Kredytobiorcy, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, na podstawie którego Udziałowiec w szczególności podda się egzekucji do kwoty 90.217.500,00 PLN, a mBank S.A. będzie mógł wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2031 roku

- złożeniu przez Budlex Sp. z o.o. notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń mBank 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 mBank SA, na podstawie którego Budlex Sp. z o.o. podda się egzekucji do kwoty 6.115.809,00 PLN z tytułu zabezpieczenia Umowy Wsparcia, a PKO BP SA będzie mogła wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 marca 2031 roku

Budlex Gajowa Sp. z o.o.

Kwota kredytu wg umowy 45.645.000,00

Kwota kredytu pozostała do spłaty na 31.12.2024 3.585.252,05 zł.

Warunki oprocentowania WIBOR 1M + marża

Termin spłaty 15.01.2030

- hipoteka umowna do kwoty 68.467.500,00 PLN z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia po pierwszeństwie istniejących obciążeń ustanowioną na Nieruchomości obejmującej działkę nr 97 położoną w Bydgoszczy przy ul. Gajowej

- zastaw rejestrowy i zastaw finansowy, z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, ustanowionymi na rzecz Kredytodawcy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy

- zastawy rejestrowe i zastawy finansowe, z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, ustanowionymi na rzecz Kredytodawcy na wszystkich Rachunkach Bankowych, z wyłączeniem jednakże Powierniczego Rachunku Mieszkaniowego Projektu, Rachunków Rozliczeniowych Kredytowych oraz Rachunku VAT Split Payment

- zastaw rejestrowy, z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, ustanowionym na rzecz Kredytodawcy na wierzytelnościach Kredytobiorcy o wypłatę środków z Powierniczego Rachunku Mieszkaniowego Projektu

- pełnomocnictwo dla Kredytodawcy do dysponowania Rachunkami Bankowymi, z wyłączeniem jednakże Powierniczego Rachunku Mieszkaniowego Projektu, Rachunków Rozliczeniowych Kredytowych oraz Rachunku VAT Split Payment

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

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

- przelew wierzytelności wynikających z umowy o zastępstwo inwestycyjne zawartej z Budlex sp. z o.o.

- podporządkowanie wierzytelności (wraz z ich przelewem) wobec Pożyczkodawców (udziałowca lub podmioty z grupy kapitałowej Budlex) z tytułu udzielonych pożyczek

- 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 bez wartości Nieruchomości i kwoty rezerwy, tj. do kwoty 4.405.852,00 PLN wraz z poręczeniem Budlex Sp. z o.o. do kwoty umowy wsparcia pod warunkiem zawieszającym, polegającym na nieudzieleniu wsparcia na wezwanie mBank SA

- oświadczenie Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz Banku z tytułu kredytu budowlanego, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, na podstawie którego Kredytobiorca w szczególności podda się egzekucji do kwoty 64.717.500,00 PLN, a mBank S.A. będzie mógł wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2033 roku

- oświadczenie Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz Banku z tytułu kredytu obrotowego, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, na podstawie którego Kredytobiorca w szczególności podda się egzekucji do kwoty 3.750.000,00 PLN, a mBank S.A. będzie mógł wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2033 roku

- oświadczenie Udziałowca (Budlex Finance sp. z o.o.) o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz Banku z tytułu kredytu budowlanego udziałów w spółce Kredytobiorcy, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, na podstawie którego Udziałowiec w szczególności podda się egzekucji z udziałów do kwoty 64.717.500,00 PLN, a mBank S.A. będzie mógł wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2033 roku

- oświadczenie Udziałowca (Budlex Finance sp. z o.o.) o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz Banku z tytułu kredytu obrotowego udziałów w spółce Kredytobiorcy, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, na podstawie którego Udziałowiec w szczególności podda się egzekucji z udziałów do kwoty 3.750.000,00 PLN, a mBank S.A. będzie mógł wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2033 roku

- złożeniu przez Budlex Sp. z o.o. notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń mBank 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 mBank SA, na podstawie którego Budlex Sp. z o.o. podda się egzekucji do kwoty 4.405.852,00 PLN z tytułu zabezpieczenia Umowy Wsparcia, a mBank S.A. będzie mógł wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2033 roku

15. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ GRUPĘ GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSLÓWE

Na dzień 31 grudnia 2025 Grupa posiadała zobowiązanie warunkowe nałożone decyzjami administracyjnymi na łączną kwotę 3.134.097,98 PLN; w tym z tytułu wycinki drzew na kwotę 2.615.251,50 PLN. Termin realizacji zobowiązań przypada na lata 2026 - 2028.

16. ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE

Na dzień 31 grudnia 2025, jak i 31 grudnia 2024 roku Grupa nie posiadała istotnych zobowiązań pozabilansowych.

17. STRUKTURA SPRZEDAŻY

Struktura sprzedaży zarówno w 2025, jak i w roku 2024 kształtowała się następująco:

Przychody z tytułu (w złotych)	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2025	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2024
Przychody ze sprzedaży produktów	124 033 635,87	50 988 512,57
Przychody ze sprzedaży towarów	-	-
Przychody netto ze sprzedaży razem	124 033 635,87	50 988 512,57

Wszystkie przychody zostały zrealizowane na terytorium Polski.

18. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ŚRODKÓW TRWAŁYCH

Zarówno w roku obrotowym 2025 jak i 2024 Grupa nie dokonywała odpisów aktualizujących wartości środków trwałych.

19. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW

Zarówno w roku obrotowym 2025 jak i 2024 Grupa nie dokonywała odpisów aktualizujących wartości zapasów.

20. INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ 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.

21. KOSZTY WYTWORZENIA ŚRODKÓW TRWAŁYCH W BUDOWIE

W roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2025 roku Grupa nie poniosła żadnych kosztów na wytworzenie środków trwałych w budowie.

22. NAKŁADY NA NIEFINANSOWE AKTYWA TRWAŁE

W roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2025 roku Grupa nie poniosła nakładów na niefinansowe aktywa trwałe, w tym także na ochronę środowiska.

23. ZYSKI I STRATY NADZWYCZAJNE

W roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2025 roku Grupa nie wygenerowała zysków oraz nie poniosła strat nadzwyczajnych.

24. KURSY PRZYJĘTE DO WYCENY

W roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2025 roku Grupa nie prowadziła transakcji w walutach obcych.

25. STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

(w złotych)	Na dzień 31 grudnia 2025	Na dzień 31 grudnia 2024
Środki pieniężne w banku	36 550 793,96	80 037 064,68
- Rachunki bieżące	4 162 608,75	40 797 645,30
- Lokaty terminowe	13 000 000,00	-
- Rachunki deweloperskie, zastrzeżone	9 702 554,86	3 046 969,45
- Rachunki powiernicze	9 685 630,35	36 192 449,93
Środki pieniężne w kasie	-	-
Inne środki pieniężne	-	-
Razem	36 550 793,96	80 037 064,68

W tym środki na rachunkach VAT wynoszą 200.683,25 zł.

26 PRZYCZYNY WYSTĘPOWANIA RÓŻNIC POMIĘDZY BILANSOWYMI ZMIANAMI NIEKTÓRYCH POZYCJI ORAZ ZMIANAMI WYNIKAJĄCYMI Z RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Należności (w złotych)	Na dzień 31 grudnia 2025	Na dzień 31 grudnia 2024
Bilansowa zmiana stanu należności długoterminowych i krótkoterminowych netto	7 377 657,99	(5 335 459,66)
Różnice:	-	(74 919,01)
Korekta należności z tyt. likwidacji spółki zależnej	-	(74 919,01)
Zmiana stanu należności w rachunku przepływów pieniężnych	7 377 657,99	(5 410 378,67)
Zobowiązania (w złotych)	Na dzień 31 grudnia 2025	Na dzień 31 grudnia 2024
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	6 418 764,77	3 202 218,69
Różnice:	585 995,98	(569 947,72)
Korekta dot. zobowiązań związanych z obligacjami	(43 964,00)	(68 465,72)
Korekta dot. wypłaconej dywidendy z lat ubiegłych	629 959,98	(629 959,98)
Pozostałe korekty	-	128 477,98
Zmiana stanu zobowiązań w rachunku przepływów pieniężnych	7 004 760,75	2 632 270,97
Rozliczenia międzyokresowe (w złotych)	Na dzień 31 grudnia 2025	Na dzień 31 grudnia 2024
Bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(57 046 255,07)	69 438 656,74
Różnice:	-	-
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych w rachunku przepływów pieniężnych	(57 046 255,07)	69 438 656,74
Rezerwy (w złotych)	Na dzień 31 grudnia 2025	Na dzień 31 grudnia 2024
Bilansowa zmiana stanu rezerw	190 235,06	455 410,12
Różnice:	-	-
Zmiana stanu rezerw w rachunku przepływów pieniężnych	190 235,06	455 410,12
Zapasy (w złotych)	Na dzień 31 grudnia 2025	Na dzień 31 grudnia 2024
Bilansowa zmiana stanu zapasów	(31 820 678,16)	(48 793 118,43)
Różnice:	9 873 249,75	9 777 496,76
Koszty odsetek aktywowane na zapas	9 873 249,75	9 777 496,76
Zmiana stanu zapasów w rachunku przepływów pieniężnych	(21 947 428,41)	(39 015 621,67)
Inne korekty (w złotych)	Na dzień 31 grudnia 2025	Na dzień 31 grudnia 2024
Korekta dot. obniżenia kapitału w spółce zlikwidowanej	-	3 050 000,00
Korekta dot. ujęcia sprzedaży - zmiany polityki rachunków	-	381 730,88
Korekta dot. odniesienia do wyniku z lat ubiegłych	(667 697,70)	-
Pozostałe korekty	(868 918,07)	63 234,89
Razem	(1 536 615,77)	3 494 965,77

27 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 2025 Grupa nie zawarła umów nieuwzględnionych w bilansie mających wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy Grupy.

28 INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE

W roku obrotowym kończącym się dnia 31 grudnia 2025 roku Grupa nie zatrudniała pracowników.

29 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 2025 roku Grupa nie wypłaciła żadnych wynagrodzeń zarówno osobom wchodzącym w skład Zarządu jak i organów nadzorujących.

30 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 2025 roku Grupa nie udzieliła osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących żadnych pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze.

31 INFORMACJE O WYNAGRODZENIU BIEGŁEGO REWIDENTA

Tytuł (w złotych)	Należne na dzień 31 grudnia 2025	Wyplacone na dzień 31 grudnia 2025
Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2025	23 800,00	21 350,00
Badanie jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2025 - Budlex Finance	18 900,00	
Badanie jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2025 - Residential Capitol Project sp zoo	22 000,00	11 000,00
Razem	64 700,00	32 350,00

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

Znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych nie wystąpiły

33 PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY ZE SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ZA ROK OBROTOWY

Informacje liczbowe sprawozdania finansowego za bieżący rok obrotowy zapewniają porównywalność danych ze sprawozdaniem finansowym za rok poprzedzający.

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

Nie wystąpiły zdarzenia po dniu bilansowym.

35 PRZEDSTAWIENIE DOKONANYCH W ROKU OBROTOWYM ZMIAN ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI

W roku obrotowym 2025, zakończonym dnia 31 grudnia, nie dokonano zmiany zasad polityki rachunkowości.

36 INFORMACJE O WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH, KTÓRE NIE PODLEGAJĄ KONSOLIDACJI

W roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2025 roku Spółki w grupie nie podejmowały wspólnych przedsięwzięć, które nie podlegają konsolidacji.

37 INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2025	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2024
Zakupy (częściowo aktywowane na zapasie)	12 078 658,75	9 794 807,17
Przychody ze sprzedaży	26 500,00	9 209,68
Koszty finansowe - odsetki od pożyczek	1 543 139,43	1 920 543,55
Przychody finansowe - odsetki od pożyczek	715 536,57	1 028 718,62

(w złotych)	Na dzień 31 grudnia 2025	Na dzień 31 grudnia 2024
Należności z tytułu dostaw, robót i usług	2 460,00	615,00
Należności inne	50,00	2 884 190,45
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	6 945 866,35	2 388 919,17
Zobowiązania inne	50,00	475 800,70
Pożyczki udzielone	8 565 304,03	15 593 072,75
Pożyczki otrzymane	18 160 385,66	38 372 359,79

W roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2025 roku Spółki w Grupie nie zawierały transakcji z jednostkami powiązanymi na innych warunkach niż warunki rynkowe.

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

38 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.

39 POŁĄCZENIE SPÓŁEK HANDLOWYCH

Spółki w Grupie w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2025 roku nie połączyły się z żadnym podmiotem.

40 POWIĄZANIE MIĘDZY POZYCJAMI WYSTĘPUJĄCYMI W WIĘCEJ NIŻ JEDNEJ POZYCJI BILANSU

Pozycja	2025-12-31	2024-12-31
Zobowiązania długoterminowe - kredyty i pożyczki	26 960 114,98	-
Zobowiązania krótkoterminowe - kredyty i pożyczki	-	-
RAZEM	26 960 114,98	81 173 621,92
Zobowiązania długoterminowe z tyt. emisji obligacji	76 762 714,75	47 369 442,72
Zobowiązania krótkoterminowe z tyt. emisji obligacji	1 788 632,00	650 150,00
RAZEM	78 551 346,75	59 004 713,80

41 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.

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.

42 Prognozy _Wyjaśnienie rozbieżności dot. zobowiązań wykonanych i prognozowanych na 31.12.2025

Zgodnie z zapisami Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach do czasu całkowitego wykupu obligacji Spółka, jako Emitent obligacji, publikuje na swojej stronie internetowej informacje dotyczące prognozy kształtowania się swoich zobowiązań finansowych (Art. 35 1b).

Poniżej prezentujemy porównanie prognoz zobowiązań finansowych Emitenta na dzień 31.12.2025 opublikowanych przez Spółkę na swojej stronie internetowej oraz zobowiązań finansowych wynikających z ksiąg rachunkowych Emitenta na ten dzień.

I.

- 1.Zobowiązania finansowe Emitenta (Budlex Finance Sp. z o.o.) na dzień 31.12.2025 wynoszą 123,9 mln zł, co stanowi 71% pasywów.
- 2.Według prognoz zobowiązania finansowe Emitenta (Budlex Finance Sp. z o.o.) na dzień 31.12.2025 wynieść miały 104,14 mln zł, stanowiąc 66% prognozowanej wartości pasywów.

II.

- 1.Skonsolidowane zobowiązania finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta na dzień 31.12.2025 wynoszą 182,0 mln zł, co stanowi 56% pasywów.
- 2.Według prognoz skonsolidowane zobowiązania finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta (Budlex Finance Sp. z o.o.) na dzień 31.12.2025 wynieść miały 213,64 mln zł, stanowiąc 62% prognozowanej wartości skonsolidowanych pasywów.

Na wzrost zobowiązań jednostkowych Emitenta w odniesieniu do prognoz wpłynęły przeprowadzone w 2025 r. emisje obligacji serii K oraz L w łącznej wartości 30 mln zł, związane z dynamicznym rozwojem Grupy Budlex Finance i pozyskiwaniem przez Grupę finansowania na zakup nowych gruntów pod kolejne projekty deweloperskie.
Spadek wartości skonsolidowanych zobowiązań Grupy Emitenta w stosunku do prognoz jest efektem niższego niż prognozowano salda kredytów w spółkach projektowych Grupy Budlex Finance.