



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU BUDLEX SP. Z O.O. Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

W PÓŁROCZU OBRACHUNKOWYM 2026

Budlex Sp. z o.o.

ul. F. Klimczaka 1, 02-797 Warszawa

ul. Targowa 16 B/1, 87-100 Toruń

Kontakt:

T: +48 22 203 68 40

T: +48 56 610 25 00

www.budlex.pl

kancelaria@budlex.pl

Kapitał zakładowy:

5.057.400 PLN

opłacony w całości

NIP: 5252662482

Regon: 364702065

Sąd rejestrowy:

XIII Wydział Gospodarczy

KRS Sądu Rejonowego

w Warszawie

KRS: 0000622919



Wstęp do sprawozdania:

Podstawową działalnością Budlex sp. z o.o. (dalej „Budlex”) jest realizacja projektów deweloperskich. Dla każdego projektu realizowanego przez Grupę, Jednostka Dominująca Grupy Kapitałowej – spółka Budlex powołuje spółkę celową. Tworzone spółki mają formę spółek z ograniczoną odpowiedzialnością. Tym samym działalność Budlex polega nie tylko na inicjacji wszelkich działań spółek zależnych, lecz także ich administrowaniu wraz z prowadzeniem ksiąg rachunkowych.

Zadaniem sprawozdania jest przedstawienie działalności gospodarczej w pierwszym półroczu 2026 roku w powiązaniu z półrocznym sprawozdaniem finansowym 2026 roku.

Dane korporacyjne:

Firma: Budlex Spółka sp. z o.o.
Siedziba: Biura spółki są zlokalizowane w:

- Warszawie przy ul. F. Klimczaka 1,
- Toruniu przy ul. Targowej 16B/1.

KRS: 0000622919, Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS.

W pierwszym półroczu 2026 r. miały miejsce zmiany w składzie Zarządu Spółki: z dniem 26 lutego 2026 r. do pełnienia funkcji członka zarządu został powołany Mariusz Zabielski.

W skład Zarządu Spółki na dzień 30 czerwca 2026 roku wchodził: Krystyna Brzezińska – Członek Zarządu, Łukasz Grochociński – Członek Zarządu oraz Mariusz Zabielski – Członek Zarządu.

W okresie I półrocza 2026 r. nastąpiły również zmiany w składzie Rady Nadzorczej. W związku z rezygnacją przez Michała Koślaczka w grudniu 2025 r. z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej, z dniem 8 stycznia 2026 r. Zgromadzenie Wspólników Spółki powołało na tę funkcję Michała Wawrzynowicza.

Skład Rady Nadzorczej na dzień 30.06.2026 r. przedstawia się następująco: Filip Friedmann – Przewodniczący Rady Nadzorczej, Michał Wawrzynowicz – Członek Rady Nadzorczej, Anna Friedmann – Członek Rady Nadzorczej.

Budlex sp. z o.o. została zarejestrowana 13 czerwca 2016 roku. 12 czerwca 2017 roku Budlex sp. z o.o. połączyła się poprzez przejęcie całego majątku spółki przejmowanej, której 100% akcji posiadała spółka przejmująca, ze spółką Budlex S.A. Budlex S.A. prowadziła działalność w formie spółki akcyjnej od 2011 roku. Spółka powstała wskutek przekształcenia Budlex spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, która działała od 1987 roku.

Budlex Sp. z o.o.
ul. F. Klimczaka 1, 02-797 Warszawa
ul. Targowa 16 B/1, 87-100 Toruń

Kontakt:
T: +48 22 203 68 40
T: +48 56 610 25 00
www.budlex.pl
kancelaria@budlex.pl

Kapitał zakładowy:
5.057.400 PLN
opłacony w całości
NIP: 5252662482
Regon: 364702065

Sąd rejestrowy:
XIII Wydział Gospodarczy
KRS Sądu Rejonowego
w Warszawie
KRS: 0000622919



Budlex nie prowadziła działalności w zakresie badań i rozwoju.

Informacje korporacyjne

W pierwszym półroczu 2026 zmieniła się struktura właścicielska. Dnia 5 czerwca 2026 r. wspólnik Jacek Olechowski sprzedał na rzecz Posella Ltd. 2.765 udziałów.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku kapitał zakładowy Budlex sp. z o.o. wynosił 5 057 400,00 złotych i był podzielony na 101 148 udziałów o wartości 50 złotych każdy.

Udziałowiec	Liczba udziałów	Liczba głosów	Wartość nominalna udziału	Udział w kapitale podstawowym	Wartość kapitału
1. Properties&Co	32 752	32 752	50,00 zł	32,38%	1 637 600,00 zł
2. Filip Szymon Friedmann	26 808	26 808	50,00 zł	26,50%	1 340 400,00 zł
3. Posella Limited	19 111	19 111	50,00 zł	18,89%	955 550,00 zł
4. Michał Wawrzynowicz	16 858	16 858	50,00 zł	16,67%	842 900,00 zł
5. Budlex sp. z o.o.	5 619	5 619	50,00 zł	5,56%	280 950,00 zł

Działalność operacyjna

Budlex sp. z o.o. świadczy na rzecz powołanych przez siebie spółek celowych m.in. usługi zastępstwa inwestycyjnego – prowadząc proces pozyskiwania nieruchomości, ich zakupu oraz sprzedaży poszczególnych lokalizacji.

W pierwszym półroczu 2026 r. ukończono następujące projekty deweloperskie:

- Bydgoszcz, 2 budynki mieszkalne „Enklawa IIB”
- Toruń, 2 budynki mieszkalne „Winnica”

W pierwszym półroczu 2026 r. rozpoczęto i kontynuowano następujące projekty deweloperskie:

- Toruń, 2 budynki mieszkalne „Winnica”
- Bydgoszcz, 2 budynki mieszkalne „Gajowa I”
- Bydgoszcz, 2 budynki mieszkalne „Enklawa IIB”
- Bydgoszcz, 1 budynek mieszkalny „Gajowa II”
- Gdańsk, 1 budynek mieszkalny „Kapitanat II”
- Gdańsk, 2 budynki mieszkalne „Osiedle Platynowe”

Budlex Sp. z o.o.
ul. F. Klimczaka 1, 02-797 Warszawa
ul. Targowa 16 B/1, 87-100 Toruń

Kontakt:
T: +48 22 203 68 40
T: +48 56 610 25 00
www.budlex.pl
kancelaria@budlex.pl

Kapitał zakładowy:
5.057.400 PLN
opłacony w całości
NIP: 5252662482
Regon: 364702065

Sąd rejestrowy:
XIII Wydział Gospodarczy
KRS Sądu Rejonowego
w Warszawie
KRS: 0000622919



- Toruń, 2 budynki mieszkalne „Nowe Batorego II”
- Toruń, 2 budynki mieszkalne „Lumena I”

Budlex Sp. z o.o. świadczy również usługi zastępstwa gwarancyjnego dla spółek celowych, które zakończyły proces inwestycyjny oddając do użytkowania wybudowane budynki wielorodzinne.

Budlex sp. z o.o. zatrudniała na 30.06.2026 łącznie 25 osób.

Podstawowe dane finansowe

dane w tys. PLN	30.06.2026	30.06.2025
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	10 196,21	5 430,23
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	5 565,51	2 525,17
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-2 060,40	-4 806,28
Zysk netto	22 662,34	8 008,03

dane w tys. EUR	30.06.2026	30.06.2025
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	2 397,87	1 280,14
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	1 308,85	595,29
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-484,55	-1 133,05
Zysk netto	5 329,56	1 887,84

Sytuacja majątkowa

dane w tys. PLN	30.06.2026	30.06.2025
Suma bilansowa	199 587,90	191 128,09
Aktywa trwałe	164 189,00	152 486,90
Aktywa obrotowe	35 398,90	38 641,19
Kapitały własne	111 328,19	107 923,93

dane w tys. EUR	30.06.2026	30.06.2025
Suma bilansowa	46 455,76	45 057,19
Aktywa trwałe	38 216,37	35 947,78
Aktywa obrotowe	8 239,39	9 109,41
Kapitały własne	25 912,57	25 442,36

Budlex Sp. z o.o.
ul. F. Klimczaka 1, 02-797 Warszawa
ul. Targowa 16 B/1, 87-100 Toruń

Kontakt:
T: +48 22 203 68 40
T: +48 56 610 25 00
www.budlex.pl
kancelaria@budlex.pl

Kapitał zakładowy:
5.057.400 PLN
opłacony w całości
NIP: 5252662482
Regon: 364702065

Sąd rejestrowy:
XIII Wydział Gospodarczy
KRS Sądu Rejonowego
w Warszawie
KRS: 0000622919



Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 30 czerwca 2026 roku: 4,2963 PLN/EUR (na 30 czerwca 2025 r.: 4,2419 PLN/EUR).
- Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w 2026 roku: 4,2522 PLN/EUR; (w 2025 r.: 4,2208 PLN/EUR).

Główne rynki działalności deweloperskiej w I półroczu roku 2026

Działalność deweloperska Spółki koncentrowała się na rynku bydgoskim, toruńskim, gdańskim i warszawskim. W tych czterech miastach realizowano projekty dewelopersko - mieszkaniowe. Spółka posiada tam swoje biura handlowe.

Przewidywany rozwój

Spółka będzie kontynuowała działalność dewelopersko – mieszkaniową. Planowane jest rozpoczęcie nowych projektów deweloperskich na terenie Torunia, Bydgoszczy i Gdańsk oraz Warszawy. Budlex sp. z o.o. rozpocznie starania zmierzające do realizacji kolejnych projektów deweloperskich. Zarząd ocenia, że sytuacja finansowa będzie satysfakcjonująca, regulacja bieżących zobowiązań nie jest w żaden sposób zagrożona.

Kluczowe czynniki ryzyka

Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych

Ekspozycja na ryzyko kredytowe oraz ryzyko stóp procentowych wynika z podstawowej działalności Grupy Kapitałowej. Zaciągnięte długoterminowe kredyty bankowe i obligacje o zmiennym oprocentowaniu obciążone są ryzykiem wahań przepływów pieniężnych w następstwie zmian wysokości stóp procentowych. Grupa zazwyczaj nie stosuje zabezpieczeń przed tym ryzykiem, a kredyty budowlane – z uwagi na przyjętą formę prawną i model działania spółek celowych – również pozostają niezabezpieczone. Niekorzystne zmiany poziomu stóp procentowych lub kursów walut mogą w konsekwencji pogorszyć wycenę i wartość zobowiązań Emitenta.

Budlex Sp. z o.o.
ul. F. Klimczaka 1, 02-797 Warszawa
ul. Targowa 16 B/1, 87-100 Toruń

Kontakt:
T: +48 22 203 68 40
T: +48 56 610 25 00
www.budlex.pl
kancelaria@budlex.pl

Kapitał zakładowy:
5.057.400 PLN
opłacony w całości
NIP: 5252662482
Regon: 364702065

Sąd rejestrowy:
XIII Wydział Gospodarczy
KRS Sądu Rejonowego
w Warszawie
KRS: 0000622919



Ryzyko zmniejszenia dostępności kredytów mieszkaniowych

Popyt na mieszkania w dużym stopniu zależy od dostępności kredytów hipotecznych oraz możliwości ich spłaty. Kształtują go m.in. warunki makroekonomiczne, polityka pieniężna NBP, decyzje i wytyczne KNF oraz działania sektora bankowego. Każda zmiana w dostępności finansowania hipotecznego bezpośrednio przekłada się na zainteresowanie ofertą Grupy i tym samym na jej wyniki finansowe. Ryzyko to wciąż pozostaje kluczowe i może mieć istotny wpływ na działalność Spółki i całej Grupy w kolejnych latach.

Ryzyko związane z możliwością nabycia kolejnych gruntów

Rozwój Grupy Kapitałowej w dużej mierze opiera się na możliwości nabywania atrakcyjnych gruntów pod nowe inwestycje deweloperskie w korzystnych cenach oraz ich efektywnym zagospodarowaniu. W przyszłości proces ten może stać się trudniejszy i bardziej kosztowny ze względu na silną konkurencję na rynku, długotrwałe procedury administracyjne, brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego czy ograniczoną dostępność terenów wyposażonych w odpowiednią infrastrukturę.

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Realizacja projektów deweloperskich wymaga dużych nakładów finansowych już na etapie przygotowania i budowy, przy czym dodatnie przepływy pieniężne pojawiają się dopiero po kilkunastu miesiącach od rozpoczęcia inwestycji. Ze względu na długi czas trwania procesu oraz wysokie zaangażowanie kapitału, projekty obarczone są szeregiem ryzyk – od niekorzystnych warunków pogodowych, opóźnień i wzrostu kosztów, po niewypłacalność wykonawców, braki materiałów czy trudności techniczne. Istotnym zagrożeniem mogą być również problemy z uzyskaniem wymaganych pozwoleń, zmiany regulacyjne oraz błędy ludzkie, takie jak uchybienia projektowe czy proceduralne.

Instrumenty finansowe

Budlex sp. z o.o. na bieżąco monitoruje i kontroluje bezpieczeństwo transakcji. Ceny zakupu i sprzedaży towarów i usług są zapisane w umowach i zabezpieczone stosownymi klauzulami. Ryzyko stopy procentowej w zakresie kredytów i pożyczek określone jest i zapisane w aktywnych umowach. Ryzyko walutowe występujące w Budlex sp. z o.o. ograniczone jest skalą środków zdeponowanych w EUR oraz bieżącym monitoringiem notowań kursów walut. Ryzyko kredytowe w zakresie należności zewnętrznych eliminowane jest poprzez uzależnienie sprzedaży nieruchomości od wpływu wszelkich wymaganych należności z tytułu transakcji zbycia nieruchomości. Należności z tytułu udzielonych pożyczek i usług poddawane są bieżącemu monitoringowi. Jednostka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

Budlex Sp. z o.o.

ul. F. Klimczaka 1, 02-797 Warszawa

ul. Targowa 16 B/1, 87-100 Toruń

Kontakt:

T: +48 22 203 68 40

T: +48 56 610 25 00

www.budlex.pl

kancelaria@budlex.pl

Kapitał zakładowy:

5.057.400 PLN

opłacony w całości

NIP: 5252662482

Regon: 364702065

Sąd rejestrowy:

XIII Wydział Gospodarczy

KRS Sądu Rejonowego

w Warszawie

KRS: 0000622919



Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie wystąpiły w I półroczu obrotowym

W pierwszym półroczu 2026 roku nie wystąpiły istotne zdarzenia wpływające na działalność jednostki.

Zdarzenia po dniu bilansowym

W spółce nie wystąpiły ww. zdarzenia wpływające na działalność jednostki. W związku z trwającą inwazją Rosji na Ukrainę Spółka nie identyfikuje istotnego ryzyka, które mogłoby się wiązać z zagrożeniem kontynuacji działalności. W chwili publikacji niniejszego sprawozdania finansowego sytuacja wciąż się zmienia, do tej pory kierownictwo jednostki nie odnotowało zauważalnego wpływu na sprzedaż lub łańcuch dostaw jednostki, jednak nie można przewidzieć przyszłych skutków. Kierownictwo będzie nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla jednostki.

Za Budlex sp. z o.o.

Mariusz Zabielski
Członek Zarządu

Krystyna Brzezińska
Członek Zarządu

Łukasz Grochociński
Członek Zarządu

Podpisany elektronicznie przez
Mariusz Zabielski
30.09.2026
10:57:36 +02'00'

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
Krystyna Brzezińska
Data: 2026.09.30 12:12:32
CEST

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
ŁUKASZ GROCHOCIŃSKI
Data: 2026.09.30 10:53:06
CEST

Budlex Sp. z o.o.
ul. F. Klimczaka 1, 02-797 Warszawa
ul. Targowa 16 B/1, 87-100 Toruń

Kontakt:
T: +48 22 203 68 40
T: +48 56 610 25 00
www.budlex.pl
kancelaria@budlex.pl

Kapitał zakładowy:
5.057.400 PLN
opłacony w całości
NIP: 5252662482
Regon: 364702065

Sąd rejestrowy:
XIII Wydział Gospodarczy
KRS Sądu Rejonowego
w Warszawie
KRS: 0000622919