

## **NOTA INFORMACYJNA**

**sporządzona na potrzeby wprowadzenia do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst  
prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.  
obligacji serii N, wyemitowanych przez spółkę pod firmą  
Budlex Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Toruniu**



Niniejsza nota informacyjna została sporządzona w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tą notą do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

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

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

Treść niniejszej noty informacyjnej nie była zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w niej zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

**Autoryzowany Doradca:**

**MICHAEL/STRÖM**  
DOM MAKLEPSKI

Michael / Ström Dom Maklerski S.A.

**Data sporządzenia Noty Informacyjnej: 28 sierpnia 2026 r.**

## I. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ

### 1.1 Emitent

Niniejszym oświadczam w imieniu Emitenta, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w niniejszej Nocie Informacyjnej dla obligacji serii N są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w niej żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jej znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje ona rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

#### W imieniu Emitenta:

Signature valid  
Dokument podpisany przez LUKASZ  
GROCHOCIŃSKI  
Data: 2026.08.28 13:43:40 CEST

**Łukasz Grochociński**  
Prezes Zarządu

Podpisany elektronicznie przez  
Mariusz Zabielski  
28.08.2026  
11:44:49 +02'00'

**Mariusz Zabielski**  
Członek Zarządu

### 1.2 Autoryzowany Doradca

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

#### W imieniu Autoryzowanego Doradcy

**Leszek  
Traczyk**

Elektronicznie podpisany  
przez Leszek Traczyk  
Data: 2026.08.28 15:22:54  
+02'00'

**Piotr Marcin  
Jankowski**

Elektronicznie  
podpisany przez Piotr  
Marcin Jankowski  
Data: 2026.08.28  
15:29:49 +02'00'

## II. Wstęp

### 2.1. Podstawowe informacje o Emitencie

|                              |                                                                             |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Nazwa (firma):               | Budlex Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością                      |
| Nazwa (firma) skrócona:      | Budlex Finance sp. z o.o.                                                   |
| Forma prawna:                | spółka z ograniczoną odpowiedzialnością                                     |
| Kraj siedziby:               | Polska                                                                      |
| Siedziba:                    | Toruń                                                                       |
| Adres:                       | ul. Targowa 16b/1, 87-100 Toruń                                             |
| Telefon:                     | + 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 |
| KOD LEI                      | 2594002XB3HB8CHMBO81                                                        |

### 2.2. Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w nocie informacyjnej

#### Osoby uprawnione do reprezentowania Emitenta:

- Łukasz Grochociński Członek Zarządu Emitenta

#### Sposób reprezentacji podmiotu

Do reprezentowania Spółki, w przypadku zarządu wieloosobowego do składania oświadczeń w imieniu spółki uprawniony jest każdy członek zarządu samodzielnie.

### 2.3. Informacje czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu - dodatkowo przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał

Działalność prowadzona przez Emitenta nie wymaga zezwolenia, licencji lub zgody.

**2.4. Podstawowe informacje o Autoryzowanym Doradcy**

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nazwa:</b>                                   | Michael / Ström Dom Maklerski S.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Forma prawna:</b>                            | spółka akcyjna                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Kraj siedziby:</b>                           | Polska                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Siedziba:</b>                                | Warszawa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Adres:</b>                                   | Ul. Pańska 97, 00-807 Warszawa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Numer telefonu:</b>                          | +48 22 128 59 00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Numer faksu:</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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Zakres działań we współpracy z Emitentem</b> | <p>wsparcie Emitenta przy sporządzaniu treści niniejszej Noty Informacyjnej,</p> <p>złożenie w niniejszej Nocie Informacyjnej oświadczenia przewidzianego dla Autoryzowanego Doradcy,</p> <p>sporządzenie wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie,</p> <p>udział w procedurze wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie.</p> |

## Spis treści

|         |                                                                                                                                                                                                                                                        |           |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| I.      | OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ.....                                                                                                                                                                    | 2         |
| 1.1     | Emitent .....                                                                                                                                                                                                                                          | 2         |
| 1.2     | Autoryzowany Doradca .....                                                                                                                                                                                                                             | 2         |
| II.     | Wstęp.....                                                                                                                                                                                                                                             | 3         |
| 2.1.    | Podstawowe informacje o Emitencie .....                                                                                                                                                                                                                | 3         |
| 2.2.    | Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w nocie informacyjnej .....                                                                                                                                                      | 3         |
| 2.3.    | Informacje czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu - dodatkowo przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał ..... | 3         |
| 2.4.    | Podstawowe informacje o Autoryzowanym Doradcy.....                                                                                                                                                                                                     | 4         |
| III.    | CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z EMITENTEM I WPROWADZANYMI INSTRUMENTAMI DŁUŻNYMI, W SZCZEGÓLNOŚCI ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ GOSPODARCZĄ, MAJĄTKOWĄ I FINANSOWĄ EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ .....                                                            | 7         |
| 3.1.    | Czynniki ryzyka związane z otoczeniem gospodarczym i prawnym Grupy Emitenta .....                                                                                                                                                                      | 7         |
| 3.1.1.  | Ryzyko związane z konfliktami zbrojnymi na świecie .....                                                                                                                                                                                               | 7         |
| 3.1.2.  | Ryzyko związane z sytuacją ekonomiczną w kraju .....                                                                                                                                                                                                   | 8         |
| 3.1.3.  | Ryzyko cen nieruchomości mieszkaniowych oraz cen gruntów .....                                                                                                                                                                                         | 8         |
| 3.1.4.  | Ryzyko związane z trudnościami w uzupełnianiu banku ziemi .....                                                                                                                                                                                        | 9         |
| 3.1.5.  | Ryzyko związane z ograniczoną liczbą Generalnych Wykonawców i ich sytuacją finansową.....                                                                                                                                                              | 9         |
| 3.1.6.  | Ryzyka związane z realizacją projektów deweloperskich: mieszkaniowych i komercyjnych .....                                                                                                                                                             | 9         |
| 3.1.7.  | Ryzyko wzrostu cen materiałów budowlanych oraz kosztów pracy .....                                                                                                                                                                                     | 10        |
| 3.1.8.  | Ryzyko zmian dostępności finansowania zewnętrznego .....                                                                                                                                                                                               | 10        |
| 3.1.9.  | Ryzyko utraty płynności finansowej.....                                                                                                                                                                                                                | 10        |
| 3.1.10. | Ryzyko związane ze zrealizowaniem zabezpieczeń na aktywach Spółki .....                                                                                                                                                                                | 11        |
| 3.1.11. | Ryzyko związane z zawieraniem transakcji z podmiotami powiązanymi.....                                                                                                                                                                                 | 11        |
| 3.1.12. | Ryzyko istotnej wartości zobowiązań Grupy Emitenta wobec Budlex sp. z o.o. ....                                                                                                                                                                        | 12        |
| 3.1.13. | Ryzyka braku podporządkowania finansowania przez Budlex sp. z o.o. wcześniejszym spłatom długu z tytułu obligacji .....                                                                                                                                | 12        |
| 3.2.    | Czynniki ryzyka związane z wprowadzaniem do obrotu instrumentami dłużnymi.....                                                                                                                                                                         | 12        |
| 3.2.1.  | <i>Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji.....</i>                                                                                                                                                                | <i>12</i> |
| 3.2.2.  | <i>Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia Obligacji .....</i>                                                                                                                                                                                        | <i>13</i> |
| 3.2.3.  | <i>Ryzyko stopy procentowej.....</i>                                                                                                                                                                                                                   | <i>14</i> |
| 3.2.6.  | <i>Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza .....</i>                                                                                                                                                                          | <i>16</i> |
| 3.2.7.  | <i>Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy .....</i>                                                                                                                                                                                           | <i>16</i> |
| 3.2.8.  | <i>Ryzyko nieprzydzielenia obligacji lub przydzielenia Obligacji w mniejszej liczbie .....</i>                                                                                                                                                         | <i>16</i> |
| 3.3.    | Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do obrotu zorganizowanego .....                                                                                                                                                                     | 17        |
| 3.3.1.  | <i>Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami .....</i>                                                                                                                                                                                                     | <i>17</i> |
| 3.3.2.  | <i>Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu .....</i>                                                                                                                                                                     | <i>18</i> |
| 3.3.3.  | <i>Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności .....</i>                                                                                                                                                                                             | <i>20</i> |
| 3.3.4.  | <i>Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW.....</i>                                                                                                                                                                              | <i>20</i> |

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.3.5. | Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 20 |
| IV.    | DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 23 |
| 4.1    | Cel emisji .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 23 |
| 4.2    | Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 23 |
| 4.3    | Wielkość emisji .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 23 |
| 4.4    | Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 23 |
| 4.5    | Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu .....                                                                                                                                                                                                     | 23 |
| 4.6    | Wykup Obligacji .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 24 |
| 4.6.1  | Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 25 |
| 4.6.2  | Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 25 |
| 4.6.3  | Obowiązkowa Amortyzacja .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 25 |
| 4.7    | Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 25 |
| 4.8    | Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia .....                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 26 |
| 4.9    | Zgromadzenie Obligatariuszy .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 26 |
| 4.10   | Dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalonej na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektyw kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych objętych wnioskiem ..... | 27 |
| 4.11   | Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom instrumentów dłużnych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji instrumentów dłużnych, oraz zdolność emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z instrumentów dłużnych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone .....                                                                                       | 27 |
| 4.12   | Ogólne informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych .....                                                                                                                                     | 28 |
| 4.13   | Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniężne .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 28 |
| 4.14   | W przypadku ustanowienia jakiegokolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z instrumentów dłużnych - wycena przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonana przez uprawnionego biegłego .....                                                                                                                                                                  | 28 |
| 4.15   | Oświadczenie emitenta stwierdzające, że według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia noty informacyjnej, a jeśli nie - wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe .....                                                                                      | 28 |
| V.     | ZAŁĄCZNIKI .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 29 |
| 5.1.   | Informacja odpowiadająca odpisowi z rejestru przedsiębiorców KRS dotycząca Emitenta .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 29 |
| 5.2.   | Ujednolicony aktualny tekst umowy spółki Emitenta .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 37 |
| 5.3.   | Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 41 |
| 5.4.   | Warunki Emisji Obligacji .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 49 |
| 5.5.   | Definicje i objaśnienia skrótów .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 69 |

### **III. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z EMITENTEM I WPROWADZANYMI INSTRUMENTAMI DŁUŻNYMI, W SZCZEGÓLNOŚCI ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ GOSPODARCZĄ, MAJĄTKOWĄ I FINANSOWĄ EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ**

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

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

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

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

#### **3.1. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem gospodarczym i prawnym Grupy Emitenta**

##### **3.1.1. Ryzyko związane z konfliktami zbrojnymi na świecie**

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, uległa załamaniu. Głównymi produktami importowanymi z tych krajów były: drewno, produkty chemiczne (Białoruś), półprodukty z żelaza i stali, produkty roślinne (Ukraina), surowce energetyczne, stal, metale przemysłowe (Rosja). W wyniku tego nastąpiły krótkoterminowe braki tych produktów i/lub nastąpił gwałtowny wzrost cen tych dóbr. Duża część tych produktów jest wykorzystywana w branży budownictwa, w tym mieszkaniowego, co w krótkim i średnim okresie miało wpływ na wzrost kosztów wykonawstwa inwestycji Emitenta. Ponadto, wojna podniosła też ryzyko polityczne w regionie Europy Wschodniej i Środkowo-Wschodniej. Na ten moment Emitent nie widzi istotnego

wpływu sytuacji w Ukrainie na rynek mieszkaniowy w Polsce, jednak nie można wykluczyć wpływu tego czynnika ryzyka na rynek mieszkaniowy w przyszłości. Dnia 28 lutego 2026 r. wybuchł konflikt zbrojny na Bliskim Wschodzie. Eskalacja konfliktu zbrojnego lub napięć geopolitycznych między Iranem, Stanami Zjednoczonymi a Izraelem lub innymi krajami, które dołączą się do konfliktu (w tym ataki na instalacje naftowe, gazowe, blokada cieśnin lub sankcje) może mieć pośredni negatywny wpływ na działalność Emitenta poprzez:

- Wzrost cen energii i poziomu inflacji, co może przełożyć się na wzrost kosztów budowy i zakłócenia łańcuchów dostaw towarów;
  - Zahamowanie procesu spadku stóp procentowych w Polsce, a w skrajnie negatywnym scenariuszu ich wzrost, co wpłynie na wzrost kosztów finansowania zewnętrznego Emitenta i wzrost kosztu kredytu hipotecznego dla nabywców mieszkań, co z kolei przełoży się na sprzedaż Emitenta;
  - Pogorszenie nastrojów społecznych, co może wpływać na spadek popytu na nieruchomości mieszkaniowe.
- 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 wysokie.

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

Poziom przychodów Grupy Emitenta uzależniony jest od zamożności ludności w krajach, na których Grupa Emitenta prowadzi lub zamierza prowadzić działalność deweloperską, w szczególności mieszkańców Warszawy, która zmienia się w zależności od koniunktury gospodarczej, w tym: dynamiki wzrostu gospodarczego, poziomu bezrobocia, konsumpcji indywidualnej, wskaźników optymizmu konsumentów, poziomu kursu euro wobec złotego oraz polityki fiskalnej państwa. Poziom przychodów Grupy Emitenta uzależniony jest także od dostępności kredytów mieszkaniowych dla klientów indywidualnych.

Dobra koniunktura gospodarcza zwiększa siłę nabywczą ludności, chęć poprawy warunków mieszkaniowych oraz skłonność do finansowania zakupu mieszkania kredytem i dostępność takiego finansowania. Przeciwnie, kryzys finansowy na rynkach światowych oraz następujący po nim kryzys długu zmusił banki do zaostrzenia polityki kredytowej (z uwagi na własną ocenę ryzyka oraz zaostrzone wymogi instytucji regulujących i nadzorujących rynek), pociągając za sobą zauważalne ograniczenie popytu na mieszkania, zmianę cen i marż oraz zmianę preferencji klientów.

Istnieje ryzyko, że w przypadku przedłużającego się osłabienia lub ponownego pogorszenia koniunktury gospodarczej nastąpią dalsze wahania popytu na nowe mieszkania, oferowane przez Emitenta, co wpłynie negatywnie na jego perspektywę rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową.

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.

### 3.1.3. 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, Gdańsku 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.

#### 3.1.4. 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 większość gruntów niezbędnych do wybudowania wszystkich planowanych projektów. Grupa Budlex prowadzi planowanie strategiczne w zakresie pozyskiwania gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie, ale nie jest w stanie zapewnić, iż w przyszłości pozyska ona odpowiednie grunty pod lokalizację inwestycji. Do podstawowych przeszkód w pozyskiwaniu atrakcyjnych gruntów pod budowę zaliczyć należy: konkurencję na rynku nieruchomości, czasochłonność uzyskiwania pozwoleń na budowę, brak dostępności do podstawowej infrastruktury, nieuchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz przewlekłe procedury administracyjne. Pomimo przeprowadzania wszechstronnych analiz przed zakupem każdego gruntu nie da się wykluczyć, iż Grupa Budlex nie napotka nieoczekiwanych przeszkód powodujących zwiększenie kosztów przygotowania gruntów pod budowę.

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

#### 3.1.5. 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.

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

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

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

#### 3.1.7. 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.

#### 3.1.8. 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, poziom 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.

#### 3.1.9. 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.

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

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

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

#### 3.1.11. 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.

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

Jednym z istotnych źródeł finansowania Grupy Emitenta są pożyczki udzielone Emitentowi oraz jego podmiotom zależnym przez dominującego akcjonariusza, czyli Budlex sp. z o.o. Na dzień 31.12.2025 r. saldo takich pożyczek wynosiło 18,2 mln zł. Pożyczki te zostały udzielone w celu sfinansowania zakupu nowych gruntów oraz rozpoczęcia prac budowlanych w projektach mieszkaniowych realizowanych w Grupie Emitenta. Planowanym źródłem spłaty są środki pieniężne wygenerowane na sprzedaży mieszkań w ramach finansowanych projektów. Istnieje ryzyko, że ewentualne pogorszenie sytuacji finansowej dominującego akcjonariusza wymusi przyspieszenie spłat pożyczek, a tym samym negatywnie wpłynie na sytuację płynnościową Grupy Emitenta. Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

#### 3.1.13. Ryzyko braku podporządkowania finansowania przez Budlex sp. z o.o. wcześniejszym spłatom długu z tytułu obligacji

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

### **3.2. Czynniki ryzyka związane z wprowadzanymi do obrotu instrumentami dłużnymi**

#### 3.2.1. 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 uprawnień 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 spłacane 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.

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.

### 3.2.2. 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.

### 3.2.3. 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).

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

KSF zaakceptował Mapę Drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID przez indeks WIRON. Metodyka kalkulacji indeksu WIRON jest tożsama z wcześniej opracowanym i publikowanym przez GPW Benchmark indeksem WIRD. Zmianie uległa jedynie nazwa indeksu, aby lepiej odzwierciedlić jego charakterystykę.

Następnie, Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych zaakceptował Mapę Drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID przez indeks WIRON. Z uwagi na fakt, że na reformę wskaźników referencyjnych składa się bardzo wiele wzajemnie powiązanych elementów, proces ten będzie rozłożony w czasie. W październiku 2023 r. KSF podjął decyzję o zmianie maksymalnych terminów realizacji Mapy Drogowej. Narodowa Grupa Robocza określiła w zaktualizowanej Mapie Drogowej, że przy efektywnej współpracy wszystkich zaangażowanych stron, reforma wskaźników referencyjnych w Polsce zostanie zrealizowana w całości do końca 2027 roku. Założenia nowej Mapy Drogowej opracowanej w ramach Narodowej Grupy Roboczej wskazują na gotowość do zaprzestania opracowywania i publikowania wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID od początku 2028 roku. Jednocześnie, w październiku 2024 roku Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych poinformował o uruchomieniu dodatkowej rundy konsultacji publicznych. Mając na uwadze dążenie do dotrzymania, określonego na koniec 2027 roku, finalnego momentu konwersji wskaźników referencyjnych w Polsce, zdecydowano się ująć w dodatkowej rundzie konsultacji publicznych cztery indeksy i propozycje indeksów z rodziny indeksów WIRF (WIRF, WIRF+, WIRF-, WIRF+/-). W dodatkowej rundzie uczestnicy konsultacji w przeważającej części wybrali indeks WIRF-. Następnie w dniu 6 grudnia 2024 roku Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych przeprowadził dyskusję oraz podjął decyzję o wyborze propozycji indeksu o technicznej nazwie WIRF- bazującego na depozytach niezabezpieczonych Instytucji Kredytowych i Instytucji Finansowych, jako docelowego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, który miałby zastąpić wskaźnik referencyjny WIBOR. Emitent identyfikuje to ryzyko pomimo tego, że zgodnie z punktem 16.9 Warunków Emisji Obligacji zawarł klauzulę awaryjną na wypadek likwidacji wskaźnika WIBOR i może zostać zastosowana Korekta mającą na celu ograniczenie lub całkowite zniwelowanie skutków ekonomicznych powstałych w związku z zastąpieniem wskaźnika referencyjnego WIBOR wskaźnikiem alternatywnym.

Informacja o zastąpieniu wskaźnika referencyjnego WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym zostanie opublikowana na Stronie Internetowej Emitenta.

Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu 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.

Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia powyższego ryzyka jako średnie.

**3.2.4. 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.

**3.2.5. 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.

**3.2.6. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza**

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

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

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

**3.2.7. Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy**

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

**3.2.8. Ryzyko nieprzydzielenia obligacji lub przydzielenia Obligacji w mniejszej liczbie**



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 jakiegokolwiek 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 Propozycji Nabycia. 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.

### **3.3. Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do obrotu zorganizowanego**

#### **3.3.1. Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami**

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

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

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

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

W przypadku zawieszenia z obrotu na Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem zawieszenia z obrotu określonego instrumentu finansowego, Komisja występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem zawieszenia obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie zawieszenie obrotu

związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

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

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

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

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

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

### 3.3.2. Ryzyko wykluczenia Obliqacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu

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

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

W przypadku wykluczenia z obrotu z Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie

nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem wykluczenia z obrotu określonego instrumentu finansowego, Komisja występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem wykluczenia z obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie wykluczenie z obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu ASO może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

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

Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zgodnie z § 12 ust. 2 Regulaminu ASO GPW Organizator ASO wyklucza instrumenty finansowe z obrotu:

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

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

Zgodnie z § 12 ust. 4 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu wyklucza z obrotu instrumenty finansowe niezwłocznie po uzyskaniu informacji o wykluczeniu z obrotu danych instrumentów na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A., jeżeli takie wykluczenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia 596/2014, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

### 3.3.3. Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności

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

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

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

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

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

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

Zgodnie z § 17c ust. 3 Regulaminu ASO GPW, w przypadku gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, bądź nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW, Organizator Rynku ASO Catalyst może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 17c ust. 1 pkt 2) Regulaminu ASO GPW nie może przekraczać 50.000 zł.

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

### 3.3.5. Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF

Zgodnie z Ustawą o Ofercie w wypadku, gdy spółka publiczna nie wykonuje obowiązków wymaganych przez przepisy prawa lub wykonuje je nienależyte, w szczególności obowiązki informacyjne, KNF może wydać decyzję o wykluczeniu, na czas określony lub bezterminowo, papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym albo nałożyć karę pieniężną w wysokości do 1 mln PLN, albo zastosować obie sankcje łącznie.

Zgodnie z art. 96 ust. 13 Ustawy o Ofercie, w przypadku, gdy Emitent nie wykonywałby lub jeśli wykonywałby w sposób nienależyty obowiązki, o których mowa w art. 10 ust. 5 Ustawy o Ofercie odnoszące się do informowania KNF o wprowadzeniu Obligacji do obrotu na Catalyst, KNF może nałożyć na niego karę pieniężną do wysokości 100. 000 zł.

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

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

- a) w przypadku naruszeń art. 14 lit. a Rozporządzenia MAR, tj. wykorzystanie informacji poufnej – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie;
- b) w przypadku naruszeń art. 14 lit. b Rozporządzenia MAR, tj. udzielenie rekomendacji lub nakłaniania do nabycia lub zbycia instrumentów finansowych, których dotyczy informacja poufna – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- c) w przypadku naruszeń art. 14 lit. c Rozporządzenia MAR, tj. ujawnienie informacji poufnej – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- d) w przypadku naruszeń art. 15 Rozporządzenia MAR, tj. dokonanie manipulacji – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie, a w przypadku wejścia w porozumienie z inną osobą w celu dokonania manipulacji podlega grzywnie do 2.000.000 zł;
- e) w przypadku naruszeń art. 16 Rozporządzenia MAR, tj. naruszenie obowiązku posiadania rozwiązań, systemów i procedur lub nieprzekazania informacji lub przekazanie ich z naruszeniem warunków określonych podlega karze pieniężnej:
  - w przypadku osób fizycznych – do wysokości 4.145.600 zł;
  - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 10.364.000 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10.364.000 zł;
- f) w przypadku naruszeń art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie i aktualizacja listy osób mających dostęp do informacji poufnych, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości:
  - 4.145.600 zł, lub
  - do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,
- g) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 1-7 Rozporządzenia MAR, tj. obowiązek powiadomienia Komisji oraz Emitenta o transakcjach na instrumentach finansowych emitenta, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:
  - w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
  - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł,
  - w przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o których mowa w tych

punktach, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty;

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

Mając na uwadze powyższe pomimo dokładania przez Emitenta szczególnej staranności i rzetelności w wykonywaniu ciążących na Emitencie obowiązków nie można wykluczyć, że w przyszłości może wystąpić którakolwiek z przesłanek stanowiących podstawę dla KNF do nałożenia na Emitenta wskazanych powyżej sankcji administracyjnych. Nałożenie przez KNF kary może wpłynąć negatywnie na reputację Spółki oraz jej postrzeganie przez otoczenie zewnętrzne.

#### **IV. DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU**

##### **4.1 Cel emisji**

Po odliczeniu Kosztów Emisji środki z emisji Obligacji zostaną przeznaczone przez Emitenta na nabycie w celu umorzenia lub wcześniejszego wykupu wraz z odsetkami obligacji serii H, I i J.

Istotne informacje o bieżącej działalności oraz realizacji działań operacyjnych Emitenta są zamieszczane na stronie internetowej Relacji Inwestorskich [www.budlex.pl](http://www.budlex.pl) w tym publikowane są raporty bieżące.

##### **4.2 Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych**

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

Emisja Obligacji jest realizowana na podstawie:

- uchwały Zarządu nr 2/08/2026 Budlex Finance sp. z o.o. z dnia 12 sierpnia 2026 r. w sprawie emisji obligacji serii N,
- uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Emitenta z dnia 5 sierpnia 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody emisję obligacji.

Obligacje emitowane w trybie art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Prospektowego, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub b Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, która wymaga opublikowania i przesłania do Komisji Nadzoru Finansowego Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b Ustawy o Ofercie.

Emitent zgodnie z art. 38b ust. 3a Ustawy o Ofercie przesłał do KNF memorandum, które zostało sporządzone dnia 13 sierpnia 2026 r. Memorandum informacyjne, o którym mowa w art. 38b Ustawy o Ofercie, nie podlega publikacji

##### **4.3 Wielkość emisji**

W ramach Emisji emitowanych jest do 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) Obligacji, o łącznej wartości nominalnej do 50.000.000 (pięćdziesiąt milionów) złotych.

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

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych). Cena emisyjna jednej Obligacji wynosiła 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych).

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

| Zdarzenie                                  | Obligacje                                     |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji | od 13 sierpnia 2026 r. do 26 sierpnia 2026 r. |
| Data przydziału obligacji                  | 3 września 2026 r.                            |



|                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Liczba obligacji objętych subskrypcją                                                                                                                                                                                                                  | 50 000                                                                                                                                                                                            |
| Stopy redukcji w poszczególnych transzach                                                                                                                                                                                                              | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                       |
| Liczba obligacji, które zostały przydzielone                                                                                                                                                                                                           | 50 000                                                                                                                                                                                            |
| Ceny po jakiej obligacje były obejmowane                                                                                                                                                                                                               | 1.000 (jeden tysiąc) złotych                                                                                                                                                                      |
| Liczba osób, które złożyły zapisy na obligacje                                                                                                                                                                                                         | 158                                                                                                                                                                                               |
| Liczba osób, którym przydzielono obligacje                                                                                                                                                                                                             | 156                                                                                                                                                                                               |
| Informacji czy osoby, którym przydzielono obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji nie są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu                                          | Emitent przydzielił 3910 obligacji 7 podmiotom powiązanym z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu                                                  |
| Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli obligacje w ramach wykonywania umów o subemisję                                                                                                                                                              | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                       |
| Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów<br>Metoda rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym emitenta | Łączne koszty emisji Obligacji zostaną wskazane w sprawozdaniu finansowym.<br>Koszty emisji rozliczane są przez wynik finansowy Emitenta - inne koszty finansowe, zgodnie z datą ich poniesienia. |
| Skierowanych ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b Rozporządzenia prospektowego                                                                                                                                                                      | 149                                                                                                                                                                                               |

Wstępna alokacja Obligacji ma charakter warunkowy, tzn. nastąpi pod warunkiem rejestracji obligacji serii N w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.

Ostateczne informacje w powyższym zakresie zostaną potwierdzone przez Emitenta w raporcie bieżącym opublikowanym po Dniu Emisji.

#### 4.6 Wykup Obligacji

Wykup Obligacji nastąpi w dniu **3 września 2029 r.**, z zastrzeżeniem pkt 13.2 Warunków Emisji.

Wykup w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt 4.6.1, 4.6.2.i 4.6.3 Noty Informacyjnej, zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW, zgodnie z Regulacjami KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Papierów Wartościowych i Rachunki Zbiorcze, na których zapisane będą Obligacje.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji zapisanych na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu Wykupu, przypadającego na 3 (trzy) Dni Robocze przed Dniem Wykupu.

#### 4.6.1 Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza

Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych w pkt 14 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej (pkt 5.4 Noty Informacyjnej).

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej, według najlepszej wiedzy Emitenta, nie wystąpiły przesłanki uprawniające Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu.

#### 4.6.2 Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji, w każdym Dniu Roboczym na zasadach określonych w pkt 15 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej (pkt 5.4 Noty Informacyjnej).

Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta, o którym mowa w par. 15 Warunków Emisji Obligacji, może nastąpić w każdy Dzień Roboczy.

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

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

#### 4.6.3 Obowiązkowa Amortyzacja

Emitent zobowiązany będzie do przedterminowego wykupu Obligacji („**Amortyzacja**”) w Dniu Płatności Odsetek za X Okres Odsetkowy, w ten sposób, że po przeprowadzeniu Amortyzacji wartość nominalna każdej Obligacji wyniesie nie więcej niż 600 zł (sześćset złotych) chyba że wartość nominalna Obligacji na dzień wypłaty odsetek za X Okres Odsetkowy będzie wynosić 600 zł (sześćset złotych) lub mniej.

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

Z tytułu wykonania Obowiązkowej Amortyzacji nie przysługuje premia.

Obowiązkowa amortyzacja wymaga zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO. W takim przypadku Emitent składa wniosek na GPW, na którym dokonywany jest obrót papierami wartościowymi podlegającymi przedterminowemu wykupowi, o zawieszenie obrotu tymi papierami na zasadach określonych w Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

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

Wypłata odsetek będzie mogła nastąpić zgodnie z następującymi punktami Warunków Emisji zamieszczonymi w pkt 5.4 Noty Informacyjnej:

- punkt 17 *Odsetki od Obligacji (Oprocentowanie),*

- punkt 18 *Sposób wypłaty świadczeń z Obligacji*

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

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. Stopę Bazową ustala się na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana stopa bazowa.

Marża dla Obligacji wynosi 4,80% w skali roku.

Płatność Odsetek dla Obligacji będzie realizowana w następujących dniach wskazanych w poniższej tabeli:

| Numer Okresu Odsetkowego | Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego | Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego |
|--------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 1.                       | Dzień Emisji                             | 3 grudnia 2026 r.                       |
| 2.                       | 3 grudnia 2026 r.                        | 3 marca 2027 r.                         |
| 3.                       | 3 marca 2027 r.                          | 3 czerwca 2027 r.                       |
| 4.                       | 3 czerwca 2027 r.                        | 3 września 2027 r.                      |
| 5.                       | 3 września 2027 r.                       | 3 grudnia 2027 r.                       |
| 6.                       | 3 grudnia 2027 r.                        | 3 marca 2028 r.                         |
| 7.                       | 3 marca 2028 r.                          | 3 czerwca 2028 r.                       |
| 8.                       | 3 czerwca 2028 r.                        | 3 września 2028 r.                      |
| 9.                       | 3 września 2028 r.                       | 3 grudnia 2028 r.                       |
| 10.                      | 3 grudnia 2028 r.                        | 3 marca 2029 r.                         |
| 11.                      | 3 marca 2029 r.                          | 3 czerwca 2029 r.                       |
| 12.                      | 3 czerwca 2029 r.                        | 3 września 2029 r.                      |

#### 4.8 Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Obligacje są wyemitowane jako papiery wartościowe niezabezpieczone.

#### 4.9 Zgromadzenie Obligatariuszy

Warunki Emisji przewidują Zgromadzenie Obligatariuszy, stosownie do art. 47 i art. 49 ust. 1 Ustawy Obligacjach.

Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach zgromadzenia obligatariuszy. Zgromadzenie obligatariuszy może podjąć uchwałę w sprawie zmiany wszystkich postanowień Warunków Emisji, przy czym zmiana taka dochodzi do skutku wyłącznie, jeżeli zgodę na taką zmianę Warunków Emisji wyrazi Emitent. Brak publikacji oświadczenia o zgodzie oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji. Ponadto, zgromadzenie obligatariuszy może podejmować w drodze uchwały decyzje w innych sprawach wskazanych w Warunkach Emisji.

Zasady zwoływania i odbywania zgromadzenia obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie.

Uchwały zgromadzenia obligatariuszy zapadają większością określoną w Ustawie o Obligacjach.

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

Emitent oświadcza, że wartość zobowiązań finansowych Emitenta w ujęciu jednostkowym na dzień 30 czerwca 2026 r. wyniosła 134 000 829,14 zł, w tym zobowiązania przeterminowane: 0,00 zł.

Emitent oświadcza, że wartość zobowiązań finansowych w ujęciu skonsolidowanym grupy kapitałowej, do której należy Emitent, na dzień 30 czerwca 2026 r. wyniosła 202 204 269,51 zł, w tym: zobowiązania przeterminowane: 0,00 zł.

Poniżej przedstawiono zobowiązania Emitenta z tytułu obligacji, które do dnia sporządzenia Noty nie zostały wykupione:

| Seria/ ISIN      | Wartość nominalna | Data zapadalności | Rynek notowań | Zabezpieczenie |
|------------------|-------------------|-------------------|---------------|----------------|
| H / PLO321100060 | 6 600 000 PLN     | 2026-12-04        | Tak           | brak           |
| I / PLO321100078 | 20 000 000 PLN    | 2027-07-12        | Tak           | brak           |
| J / PLBDXFN00012 | 43 400 000 PLN    | 2027-10-08        | Tak           | brak           |
| K / PLBDXFN00020 | 20 000 000 PLN    | 2028-10-29        | Tak           | brak           |
| L / PLO321100086 | 10 000 000 PLN    | 2028-12-22        | Tak           | brak           |
| M / PLBDXFN00038 | 20 000 000 PLN    | 2029-02-09        | Tak           | brak           |

Poza obligacjami (notowane na Rynku ASO Catalyst) Emitenta nie posiada żadnych innych notowanych papierów wartościowych.

Emitent publikuje raporty bieżące i okresowe, które dostępne są na stronie internetowej [www.budlex.pl](http://www.budlex.pl) w zakładce „Relacje Inwestorskie”. Ponadto Emitent na podstawie art. 35 ust. 1a Ustawy o Obligacjach, przekazuje informację dotyczącą kształtowania się na koniec kolejnego roku obrotowego zobowiązań finansowych Emitenta oraz Grupy Kapitałowej Emitenta, prognozowaną na dzień opublikowania takiego oświadczenia. Ostatnia prognoza znajduje się pod odnośnikiem: [https://cms.budlex.pl/wp-content/uploads/2026/02/2025\\_12\\_31\\_Budlex-Finance\\_Prognozy-2026.pdf](https://cms.budlex.pl/wp-content/uploads/2026/02/2025_12_31_Budlex-Finance_Prognozy-2026.pdf)

**4.11 Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom instrumentów dłużnych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji instrumentów dłużnych, oraz zdolność emitenta**

do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z instrumentów dłużnych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone

Nie dotyczy – przedsięwzięcie nie zostało określone.

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

Nie dotyczy. Emitentowi ani Obligacjom nie został przyznany rating.

**4.13 Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniężne**

Nie dotyczy. Z tytułu posiadania Obligacji nie zostały przyznane żadne świadczenia niepieniężne.

**4.14 W przypadku ustanowienia jakiegokolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z instrumentów dłużnych - wycena przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonana przez uprawnionego biegłego**

Nie dotyczy.

**4.15 Oświadczenie emitenta stwierdzające, że według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia noty informacyjnej, a jeśli nie - wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe**

Według wiedzy Emitenta aktywa obrotowe Emitenta i jego Grupy wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb i Grupy, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Noty Informacyjnej.

## V. ZAŁĄCZNIKI

### 5.1. Informacja odpowiadająca odpisowi z rejestru przedsiębiorców KRS dotycząca Emitenta

Strona 1 z 8

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 13.08.2026 godz. 14:43:16

Numer KRS: 0000699635

#### Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

|                                               |                 |                  |                      |
|-----------------------------------------------|-----------------|------------------|----------------------|
| Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym | 16.10.2017      |                  |                      |
| Ostatni wpis                                  | Numer wpisu     | 87               | Data dokonania wpisu |
|                                               | Sygnatura akt   | RDF/840190/26/83 |                      |
|                                               | 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. TARGOWA, nr 16B, lok. 1, miejsc. TORUŃ, kod 87-100, poczta TORUŃ, kraj POLSKA |
| 3.Adres poczty elektronicznej                                                | -----                                                                             |
| 4.Adres strony internetowej                                                  | -----                                                                             |
| 5. Adres do doręczeń elektronicznych wpisany do Bazy Adresów Elektronicznych | AE:PL-66618-96439-HTTAE-26                                                        |

| Rubryka 3 - Oddziały |  |
|----------------------|--|
| Brak wpisów          |  |

| Rubryka 4 - Informacje o umowie      |                                                                            |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 1.Informacja o zawarciu lub zmianach | 1 05.09.2017R., REP. A NR 7196/2017, NOTARIUSZ AGNIESZKA ESKA-KRÓLIKOWSKA, |

|              |   |                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| umowy spółki |   | 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.                                                                                 |
|              | 5 | 26.02.2026 R. REP. A NR 2997/2026, NOTARIUSZ MARLENA RAKOCZY, KANCELARIA NOTARIALNA W TORUNIU, ULICA LELEWELA 33 LOKAL 14, ZMIENIONO § 6 UST. 1; WYKRĘŚLONO § 13A, ZMIENIONO § 15 UST. 3 I USTALONO TEKST JEDNOLITY 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 obligatariusze mają prawo do udziału 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<br>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 JEDNOOSOBOWEGO OŚWIADCZENIA W IMIENIU SPÓŁKI SKŁADA CZŁONEK ZARZĄDU. W PRZYPADKU ZARZĄDU SKŁADAJĄCEGO SIĘ Z DWÓCH LUB WIEKSZEJ LICZBY OSÓB DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W IMIENIU SPÓŁKI JEST WYMAGANE WSPÓŁDZIAŁANIE DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU ALBO JEDNEGO CZŁONKA ZARZĄDU ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM. |
| Podrubryka 1<br>Dane osób wchodzących w skład organu    |                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1                                                       | 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                                      | -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 2                                                       | 1.Nazwisko / Nazwa lub Firma                                             | GROCHOCIŃSKI                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                         | 2.Imiona                                                                 | ŁUKASZ WOJCIECH                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                         | 3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia                                   | 81041003593, -----                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                         | 4.Numer KRS                                                              | ****                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                         | 5.Funkcja w organie reprezentującym                                      | PREZES ZARZĄDU                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                         | 6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach? | NIE                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                         |                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|   |                                                                          |                    |
|---|--------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 3 | 7.Data do jakiej została zawieszona                                      | -----              |
|   | 1.Nazwisko / Nazwa lub Firma                                             | ZABIELSKI          |
|   | 2.Imiona                                                                 | MARIUSZ            |
|   | 3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia                                   | 83112508190, ----- |
|   | 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 | 64, 22, Z, DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁEK POZYSKUJĄCYCH FINANSOWANIE NA RZECZ INNYCH PODMIOTÓW                                |  |
| 2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy    | 1 | 70, 10, , DZIAŁALNOŚĆ CENTRAL (HEAD OFFICES)                                                                      |  |
|                                                       | 2 | 70, 20, , DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA |  |
|                                                       | 3 | 74, 99, Z, WSZELKA POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ PROFESJONALNA, NAUKOWA I TECHNICZNA, GDZIE INDEKS NIEKLASYFIKOWANA       |  |
|                                                       | 4 | 82, 1, , DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z ADMINISTRACYJNĄ OBSŁUGĄ BIURA, WŁĄCZAJĄC DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCĄ                 |  |

| 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 |
|                                                         | 7                 | 25.06.2024    | OD 01.01.2023 DO 31.12.2023 |
|                                                         | 8                 | 09.06.2025    | OD 01.01.2024 DO 31.12.2024 |
|                                                         | 9                 | 24.06.2026    | OD 01.01.2025 DO 31.12.2025 |
| 2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta /       | 1                 | *****         | OD 16.10.2017 DO 31.12.2017 |

|                                                                                                   |   |       |                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-------|-----------------------------|
| sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego                                          | 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 |
|                                                                                                   | 7 | ***** | OD 01.01.2023 DO 31.12.2023 |
|                                                                                                   | 8 | ***** | OD 01.01.2024 DO 31.12.2024 |
|                                                                                                   | 9 | ***** | OD 01.01.2025 DO 31.12.2025 |
| 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 |
|                                                                                                   | 7 | ***** | OD 01.01.2023 DO 31.12.2023 |
|                                                                                                   | 8 | ***** | OD 01.01.2024 DO 31.12.2024 |
|                                                                                                   | 9 | ***** | OD 01.01.2025 DO 31.12.2025 |
| 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 |
|                                                                                                   | 7 | ***** | OD 01.01.2023 DO 31.12.2023 |
|                                                                                                   | 8 | ***** | OD 01.01.2024 DO 31.12.2024 |
|                                                                                                   | 9 | ***** | OD 01.01.2025 DO 31.12.2025 |

| 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 |
|                                                                                                                             | 7                 | 25.06.2024    | OD 01.01.2023 DO 31.12.2023 |
|                                                                                                                             | 8                 | 09.06.2025    | OD 01.01.2024 DO 31.12.2024 |
|                                                                                                                             | 9                 | 24.06.2026    | OD 01.01.2025 DO 31.12.2025 |
| 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 |
|                                                                                                                                | 7 | ***** | OD 01.01.2023 DO 31.12.2023 |
|                                                                                                                                | 8 | ***** | OD 01.01.2024 DO 31.12.2024 |
|                                                                                                                                | 9 | ***** | OD 01.01.2025 DO 31.12.2025 |
| 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 |
|                                                                                                                                | 7 | ***** | OD 01.01.2023 DO 31.12.2023 |
|                                                                                                                                | 8 | ***** | OD 01.01.2024 DO 31.12.2024 |
|                                                                                                                                | 9 | ***** | OD 01.01.2025 DO 31.12.2025 |
| 4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności grupy kapitałowej łącznie ze sprawozdaniem 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 |
|                                                                                                                                | 7 | ***** | OD 01.01.2023 DO 31.12.2023 |
|                                                                                                                                | 8 | ***** | OD 01.01.2024 DO 31.12.2024 |
| 6.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności grupy kapitałowej                                                            | 1 | ***** | OD 01.01.2025 DO 31.12.2025 |

| 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

Rubryka 9 - Informacje o przyjęciu do akt rejestrowych dokumentów dotyczących przekształcenia, połączenia lub podziału transgranicznego

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 13.08.2026

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

5.2. Ujednolicony aktualny tekst umowy spółki Emitenta

§ 4.  
UCHWAŁA  
z dnia 26 lutego 2026 r.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę w sprawie zmiany treści umowy Spółki i tym samym ustalenie jednolitego tekstu umowy Spółki: -----

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.-----

Marlena Rakoczy, Zofia Starzyńska Notariusze S.C. 87-100 Toruń, ul. Lelewela 33, lok.14  
e-mail: kancelaria@notariusz-rakoczy.pl; [www.notariusz-rakoczy.pl](http://www.notariusz-rakoczy.pl), NIP 9562322239

Strona 2



**§ 3.**

Siedzibą Spółki jest miasto Toruń.

**§ 4.**

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

**§ 5.**

Spółka działa wyłącznie na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej. Spółka nie może tworzyć i prowadzić własnych zakładów i oddziałów, bądź przedstawicielstwo.

**§ 6.**

1. Przedmiotem działalności Spółki jest:

- PKD-64.22.Z - Działalność spółek pozyskujących finansowanie na rzecz innych podmiotów,
- PKD-70.10 - Działalność central (head offices),
- PKD-70.20 - Doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i pozostałe doradztwo w zakresie zarządzania,
- PKD-74.99.Z - Wszelka pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana,
- PKD-82.1 - Działalność związana z administracyjną obsługą biura, włączając działalność wspomagającą.

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

Marlena Rakoczy, Zofia Starzyńska Notariusze S.C. 87-100 Toruń, ul. Lelewela 33, lok.14  
e-mail: kancelaria@notariusz-rakoczy.pl; [www.notariusz-rakoczy.pl](http://www.notariusz-rakoczy.pl), NIP 956232239

Strona 3

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 uchwała Zgromadzenia Wspólników. -----

Spółka może tworzyć kapitały zapasowe i rezerwowe. Zasady tworzenia kapitałów i wysokość odpisów na te kapitały regulują uchwały Zgromadzenia Wspólników. -----

§ 10.

Udziały są zbywalne i mogą być oddawane w zastaw. -----

Zbycie oraz zastawienie udziałów nie wymaga zgody Spółki. -----

Dopuszcza się możliwość wykonywania przez zastawnika prawa głosu z udziałów obciążonych zastawem. -----

W przypadku, gdy udziały są zastawione, zbycie lub obciążenie udziałów kolejnymi zastawami wymaga zgody zastawnika. -----

§ 11.

Udziały mogą być umarżane. Umorzenie udziału wymaga uchwały Zgromadzenia Wspólników. Udziały mogą być umarżane za zgodą wspólnika w drodze nabycia udziału przez Spółkę. Udziały mogą być umarżane 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. -----

§ 13 A.

usunięty

§ 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 jednoosobowego oświadczenia w imieniu spółki składa członek zarządu. W przypadku Zarządu składającego się z dwóch lub większej liczby osób do składania oświadczeń w imieniu spółki jest wymagane współdziałanie dwóch członków Zarządu albo jednego członka Zarządu łącznie z prokurentem. -----
4. 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. -----

W głosowaniu oddano 7375 (siedem tysięcy trzysta siedemdziesiąt pięć) głosów, w tym: -----  
za: 7375 głosów, -----

wstrzymujących się: 0 głosów. -----

Uchwałę podjęto jednomyślnie w obecności 100% (stu procent) kapitału zakładowego Spółki. -----

### 5.3. Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną

Uchwała nr 2 /08/2026

z dnia 12 sierpnia 2026 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 N

Zarząd spółki Budlex Finance Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Toruniu, przy ul. Targowej 16B/1, 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 N.

**1. Emisja obligacji serii M (dalej: „Obligacje”) odbywać się będzie na następujących warunkach:**

- a) Obligacje zostaną wyemitowane w ilości 30.000 (trzydzieści tysięcy) sztuk z możliwością zwiększenia do 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) sztuk.
- b) Wartość nominalna Obligacji wynosić będzie 1.000,00 (tysiąc) złotych. Cena emisyjna Obligacji równa będzie ich wartości nominalnej i wynosić będzie 1.000,00 (tysiąc) złotych.
- c) Obligacje będą obligacjami na okaziciela, zbywalnymi bez żadnych ograniczeń.
- d) Obligacje będą oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę w wysokości 4,8% lub 4,9 % lub 5,00%, z zastrzeżeniem możliwości zmiany stawki referencyjnej na zasadach opisanych w warunkach emisji Obligacji;
- e) Obligacje będą miały formę zdematerializowaną.
- f) Obligacje są emitowane jako papiery wartościowe niezabezpieczone.
- g) Emisja Obligacji nastąpi w trybie, o którym mowa w art. 33 pkt. 1) Ustawy o Obligacjach, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub b Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie jest wymagane sporządzenie memorandum informacyjnego.
- h) Środki pozyskane z emisji Obligacji zostaną przeznaczone na nabycie w celu umorzenia lub wcześniejszego wykupu wraz z odsetkami obligacji serii H, I i J,
- i) Wykup obligacji nastąpi w terminie nie dłuższym niż 3 lata od Dnia Emisji.
- j) Obligatariuszowi będzie przysługiwało prawo do wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji na zasadach określonych w Warunkach Emisji Obligacji.
- k) Spółce będzie przysługiwało prawo do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji. Szczegółowe zasady wcześniejszego wykupu określają Warunki Emisji Obligacji.
- l) Spółka będzie zobowiązana do przedterminowego wykupu Obligacji na zasadach określonych w Warunkach Emisji Obligacji (obowiązkowa amortyzacja).



- m) Terminy oraz warunki wypłaty oprocentowania (w tym daty ustalenia prawa do oprocentowania i sposób naliczania odsetek) oraz warunki wykupu Obligacji, w tym także przed dniem wykupu określają Warunki Emisji Obligacji.
2. Warunki Emisji Obligacji szczegółowo określające warunki oraz terminy związane z emisją Obligacji stanowią załącznik do niniejszej Uchwały.
3. Terminy i daty określone w niniejszej uchwale mogą zostać zmienione przez Zarząd Spółki w drodze Uchwały.
4. Z dniem podjęcia niniejszej uchwały traci moc uchwała Zarządu nr 1 /08/2026 z dnia 5 sierpnia 2026 r.
5. Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

Signature valid

Dokument podpisany przez LUKASZ  
GROCHOCIŃSKI  
Data: 2026.08.12 12:57:12 CEST

Łukasz Grochociński

Prezes Zarządu

Signature valid

Dokument podpisany przez Krystyna  
Brzezińska  
Data: 2026.08.12 13:09:39 CEST

Krystyna Brzezińska

Członek Zarządu

Podpisany elektronicznie przez  
Mariusz Zabielski  
12.08.2026  
13:03:12 +02'00'

Mariusz Zabielski

Członek Zarządu

**PROTOKÓŁ  
NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW  
BUDLEX FINANCE SP. Z O.O.**

Dnia 5 sierpnia 2026 roku w Toruniu odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki **Budlex Finance Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Toruniu, przy ul. Targowa 16b/1, 87-100 Toruń, 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 Krystyna Brzezińska, 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 N.
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 Łukasza Grochocińskiego.

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 50.000 obligacji na okaziciela serii N o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda, za cenę emisyjną 1.000,00 zł za każdą obligację, zgodnie z warunkami emisji obligacji stanowiącymi Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały."

W głosowaniu nad powyższą uchwałą w głosowaniu jawnym oddano ważnych 7.375 głosów z 7.375 udziałów, w tym wszystkie głosy „za” przyjęciem uchwały. Głosów przeciw i wstrzymujących się nie oddano.

Do punktu 6. porządku obrad:

Wobec wyczerpania porządku obrad, Przewodniczący zamknął Zgromadzenie.

Protokół został podpisany przez jedynego wspólnika Spółki uczestniczącego w Zgromadzeniu.

| Wspólnik                                                                                             | Liczba udziałów / liczba głosów                                                                                                | Podpis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BUDLEX SPÓŁKA<br>Z OGRANICZONĄ<br>ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ<br>(adres: ul. Klimczaka 1, 02-797<br>Warszawa) | 7.375 udziałów o wartości<br>nominalnej 1.000,00 PLN każdy o<br>łącznej wartości nominalnej<br>7.375.000,00 PLN / 7.375 głosów | Podpisany elektronicznie przez<br>Mariusz Zabieński<br>05.08.2026<br>16:15:39 +0200<br><b>Mariusz Zabieński –</b><br><b>Członek Zarządu</b><br><br>Signature valid<br>Dokument podpisany przez ŁUKASZ<br>GROCHOCIŃSKI<br>Data: 2026.08.05 15:39:21 CEST<br><b>Łukasz Grochociński –</b><br><b>Członek Zarządu</b><br>Signature valid<br>Dokument podpisany przez Krystyna<br>Brzezińska<br>Data: 2026.08.05 15:48:54 CEST<br><b>Krystyna Brzezińska –</b><br><b>Członek Zarządu</b> |

Signature valid  
Dokument podpisany przez ŁUKASZ  
GROCHOCIŃSKI  
Data: 2026.08.05 15:39:21 CEST

**Łukasz Grochociński**  
Przewodniczący Zgromadzenia



UCHWAŁA NR 1/08/2026  
ZARZĄDU SPÓŁKI  
BUDLEX FINANCE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
z dnia 28 sierpnia 2026 roku

*w sprawie: ustalenia ostatecznej maksymalnej liczby oferowanych obligacji, wysokości marży oraz  
ustalenia ostatecznego tekstu warunków emisji obligacji serii N*

Zarząd spółki działającej pod firmą Budlex Finance sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu („Spółka”), związku z zakończoną subskrypcją obligacji serii N („Obligacje”), stosownie do zapisów propozycji nabycia Obligacji w związku z pkt. 1.29. i 7.1 warunków emisji Obligacji („Warunki Emisji Obligacji”), niniejszym postanawia co następuje.

§ 1.

Spółka ustala marżę dla Obligacji na poziomie 4,80 % (cztery procent 80/100) w skali roku.

§ 2.

Spółka zwiększa maksymalną liczbę obligacji proponowaną do nabycia do 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) sztuk, o łącznej wartości nominalnej do 50.000.000 PLN (pięćdziesiąt milionów) złotych.

§ 3.

1. Ustala się tekst jednolity Warunków Emisji Obligacji, uwzględniający ostateczną wysokość marży oraz wielkość emisji, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.
2. Upoważnia się Michael / Ström Dom Maklerski S.A. do przekazania subskrybentom, na rzecz których dokonany zostanie przydział Obligacji tekstu jednolitego Warunków Emisji Obligacji, o którym mowa w ust. 3.
3. Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

Signature valid

Dokument podpisany przez  
ŁUKASZ GROCHOCIŃSKI  
Data: 2026.08.28 13:42:53 CEST.....

Łukasz Grochociński

Prezes Zarządu

Signature valid

Dokument podpisany przez Krystyna  
Brzezińska  
Data: 2026.08.28 11:34:46 CEST.....

Krystyna Brzezińska

Członek Zarządu

Podpisany elektronicznie przez  
Mariusz Zabielski  
28.08.2026  
11:37:50 +0200

Mariusz Zabielski

Członek Zarządu



**UCHWAŁA NR 2/08/2026**  
**ZARZĄDU SPÓŁKI**  
**BUDLEX FINANCE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**  
**z dnia 28 sierpnia 2026 roku**

*w sprawie: wstępnej alokacji obligacji serii N*

Zarząd spółki działającej pod firmą Budlex Finance Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Toruniu („Spółka”), w związku z emisją przez Spółkę obligacji serii N, dalej łącznie jako „Obligacje”, wobec upływu terminu składania formularzy przyjęcia formularzy zapisów na Obligacji, podejmuje uchwałę następującej treści.

**§ 1.**

1. Zarządu Spółki postanawia dokonać wstępnej alokacji 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) sztuk Obligacji, o łącznej wartości nominalnej 50.000.000 PLN (pięćdziesiąt milionów) złotych, zgodnie z listą wstępnej alokacji („Lista Przydziałowa”), która zostanie ustalona przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pełniącą funkcję firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie Obligacji („Firma Inwestycyjna”).
2. Obligacje zostają przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia Obligacji w ramach emisji w systemie Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”)

**§ 2.**

1. Cena emisyjna Obligacji może zostać uiszczona przez inwestorów z wykorzystaniem środków pieniężnych lub w drodze umownego potrącenia z wierzytelności inwestora z tytułu odkupu przez Spółkę obligacji serii I (ISIN: PLO321100078) oraz serii J (ISIN: PLBDXFN00012) („Obligacje Refinansowane”) w celu ich umorzenia („Potrącenie”).
2. W związku z dokonanym warunkowym przydziałem Obligacji Zarząd Spółki postanawia przyjąć oferty sprzedaży Obligacji Refinansowanych złożone przez inwestorów składających zapisy na Obligacje, w łącznej wartości nominalnej 13 562 600,00 zł, zgodnie z Listą Przydziałową.
3. Przyjęcie ofert sprzedaży Obligacji Refinansowanych następuje pod warunkiem zawieszającym zarejestrowania Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW.
4. Dniem zawarcia transakcji sprzedaży Obligacji Refinansowanych przez inwestorów na rzecz Spółki będzie dzień rejestracji Obligacji w KDPW.
5. Inwestorom zbywającym Obligacje Refinansowane przysługiwać będą odsetki naliczone do Dnia Emisji.

**§ 3.**

1. Mając na uwadze powyższe Zarząd Spółki upoważnia Firmę Inwestycyjną do:
  - a. ustalenia listy wstępnej alokacji Obligacji,
  - b. powiadomienia w trybie i na zasadach opisanych w Memorandum Informacyjnym klientów o przydziale Obligacji na ich rzecz.
2. Niniejsza uchwała stanowi również upoważnienie dla Firmy Inwestycyjnej dokonania wszelkich niezbędnych czynności faktycznych i prawnych w celu:

- a. przeniesienia praw z Obligacji Refinansowanych na rzecz Spółki,
  - b. realizacji Potrącenia,
  - c. przekazania inwestorom środków pieniężnych należnych z tytułu sprzedaży Obligacji Refinansowanych, w zakresie niepodlegającym potrąceniu, tj. odsetek ustalonych na Dzień Emisji.
3. Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.
4. Uchwała została podjęta jednogłośnie.

Signature valid

Dokument podpisany przez LUKASZ  
GROCHOCIŃSKI  
Data: 2026.08.28 13:43:22 CEST

Łukasz Grochociński

Prezes Zarządu

Signature valid

Dokument podpisany przez Krystyna  
Brzezińska  
Data: 2026.08.28 11:35:55 CEST

Krystyna Brzezińska

Członek Zarządu

Podpisany elektronicznie przez  
Mariusz Zabielski  
28.08.2026  
13:47:34 +02'00'

Mariusz Zabielski

Członek Zarządu

#### 5.4. Warunki Emisji Obligacji



MICHAEL/STRÖM  
DOM MAKLESKI

##### WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

SERII N

EMITOWANYCH PRZEZ:

BUDLEX FINANCE SP. Z O.O.

Z SIEDZIBĄ W TORUNIU

*(tekst jednolity z 28 sierpnia 2026 r.)*

Podpisany elektronicznie przez  
Mariusz Zabielski  
28.08.2026  
11:44:48 +02'00'

Signature valid  
Dokument podpisany przez  
ŁUKASZ GRACIŃSKI  
Data: 2026.08.28 13:44:44 CEST



Niniejszy dokument („Warunki Emisji”) określa warunki emisji, w tym prawa i obowiązki Spółki oraz Obligatariuszy, w odniesieniu do obligacji serii N („Obligacje”) emitowanych przez spółkę pod firmą **Budlex Finance sp. z o.o.** z siedzibą w Toruniu, przy ul. Targowa 16b/1, 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 („Emitent”).

## 1. DEFINICJE

- 1.1. „Agent Kalkulacyjny” oznacza Firmę Inwestycyjną;
- 1.2. „Agent Techniczny” oznacza podmiot dokonujący rejestracji Obligacji poprzez konto pośrednika technicznego w rozumieniu Regulacji KDPW, przy czym funkcję Agenta Technicznego pełnić będzie Firma Inwestycyjna;
- 1.3. „Amortyzacja” ma znaczenie nadane w pkt. 16.1 Warunków Emisji;
- 1.4. „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;
- 1.5. „Budlex Stary Fordon sp. z o.o.” oznacza spółkę Budlex Stary Fordon sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu przy ul. Targowa 16b/1, 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 0001208789 REGON: 543384566, NIP: 8792772276, o kapitale zakładowym 5 000,00 zł;
- 1.6. „Budlex Tajemna sp. z o.o.” oznacza spółkę Budlex Tajemna sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu przy ul. Targowa 16b/1, 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 0001208992 REGON: 543406820, NIP: 8792772365, o kapitale zakładowym 5 000,00 zł;
- 1.7. „Budlex Skłodowskiej sp. z o.o.” oznacza spółkę Budlex Skłodowskiej sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu przy ul. Targowa 16b/1, 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 0001119554 REGON: 529282960, NIP: 8792759637, o kapitale zakładowym 5 000,00 zł;
- 1.8. „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;
- 1.9. „Cena Emisyjna” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 6.2 Warunków Emisji;
- 1.10. „Depozyt” oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
- 1.11. „Dozwolone Finansowanie” oznacza pożyczki udzielone do Budlex sp. z o.o. przez podmioty wchodzące w skład Grupy Emitenta;
- 1.12. „Dzień Emisji” oznacza w dzień, w którym Obligacje zostaną zarejestrowane w Depozycie;



- 1.13. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.14. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.15. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień tygodnia z wyjątkiem sobót i niedziel oraz innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
- 1.16. „**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) oraz inny wskazany w Szczegółowych Zasadach Działania KDPW (iv);
- 1.17. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji;
- 1.18. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.1 Warunków Emisji;
- 1.19. „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji;
- 1.20. „**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;
- 1.21. „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
- 1.22. „**Grupa**”, „**Grupa Emitenta**” oznacza Emitenta, podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;
- 1.23. „**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;
- 1.24. „**KDPW**” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.25. „**Kodeks Cywilny**” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j.: Dz. U. z 2025 r. poz. 1071 ze zm.);
- 1.26. „**Kodeks Spółek Handlowych**” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j.: Dz.U. z 2024 r. poz. 18 ze zm.);
- 1.27. „**Korekta**” oznacza wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;
- 1.28. „**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;
- 1.29. „**Marża**” oznacza składnik Stopy Procentowej Obligacji wyrażony w punktach procentowych wynoszący 4,8% punktów procentowych w skali roku;
- 1.30. „**Należność Główna**” oznacza kwotę równą aktualnej wartości nominalnej jednej Obligacji;

- 1.31. „**Obligatariusz**” 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;
- 1.32. „**Odsetki**” oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji;
- 1.33. „**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;
- 1.34. „**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;
- 1.35. „**PLN**”, „**zł**” oznacza złote - prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.36. „**Podmiot Powiązany**” oznacza podmiot powiązany z Emitentem lub z podmiotami z Grupy Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;
- 1.37. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.38. „**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;
- 1.39. „**Podmiot Zależny**” oznacza podmiot będący jednostką zależną w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości lub jednostką, 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;
- 1.40. „**Podstawa Wcześniejszego Wykupu**” oznacza wystąpienie którekolwiek ze zdarzeń określone w pkt 14.5 Warunków Emisji;
- 1.41. „**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;
- 1.42. „**POLSTR**” oznacza wskaźnik referencyjny POLSTR bazujący na depozytach niezabezpieczonych instytucji kredytowych i instytucji finansowych, wskazany na Dzień Emisji przez Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej jako docelowy wskaźnik referencyjny mający zastąpić WIBOR, a którego administratorem docelowo ma zostać GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.43. „**Pożyczki Projektowe**” oznaczają odpowiednio Pożyczki Stary Fordon, Pożyczki Tajemna oraz Pożyczki Lumena;



- 1.44. „Pożyczki Stary Fordon” oznacza pożyczki, które zostały udzielone przed Dniem Emisji lub zostaną udzielone po Dniu Emisji przez Budlex sp. z o.o. lub Budlex Finance sp. z o.o. do Budlex Stary Fordon sp. z o.o. celem finansowania realizacji Projektu Stary Fordon;
- 1.45. „Pożyczki Tajemna” oznacza pożyczki, które zostały udzielone przed Dniem Emisji lub zostaną udzielone po Dniu Emisji przez Budlex sp. z o.o. lub Budlex Finance sp. z o.o. do Budlex Tajemna sp. z o.o. celem finansowania realizacji Projektu Tajemna;
- 1.46. „Pożyczki Lumena” oznacza pożyczki, które zostały udzielone przed Dniem Emisji lub zostaną udzielone po Dniu Emisji przez Budlex sp. z o.o. lub Budlex Finance sp. z o.o. do Budlex Skłodowskiej sp. z o.o. celem finansowania realizacji Projektu Lumena;
- 1.47. „Prawo restrukturyzacyjne” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 978 ze zm.);
- 1.48. „Prawo Upadłościowe” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1520);
- 1.49. „Projekty” oznaczają odpowiednio Projekt Stary Fordon, Projekt Tajemna oraz Projekt Lumena;
- 1.50. „Projekt Lumena” oznacza projekt mieszkaniowy realizowany przez Budlex Skłodowskiej sp. z o.o., spółkę zależną od Emitenta, zlokalizowany w Toruniu, przy ul. M. Skłodowskiej-Curie/Łukowej, polegający na budowie ok.221 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 11.353 m<sup>2</sup>;
- 1.51. „Projekt Stary Fordon” oznacza projekt mieszkaniowy realizowany przez Budlex Stary Fordon sp. z o.o., spółkę zależną od Emitenta, zlokalizowany w Bydgoszczy, dzielnicy Fordon, przy ul. Bydgoskiej, polegający na budowie ok. 512 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 25 000 m<sup>2</sup>, przy czym Emitent zakłada realizację Projektu Stary Fordon w więcej niż jednym etapie;
- 1.52. „Projekt Tajemna” oznacza projekt mieszkaniowy realizowany przez Budlex Tajemna sp. z o.o., spółkę zależną od Emitenta, zlokalizowany w Warszawie, w dzielnicy Białołęka, przy ul. Tajemnej, polegający na budowie ok.160 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 8000 m<sup>2</sup>;
- 1.53. „Rachunek Obligacji” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.54. „Rachunek Papierów Wartościowych” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.55. „Rachunek Zbiorczy” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.56. „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*;
- 1.57. „Rynek ASO Catalyst” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. lub jej następców prawnych;
- 1.58. „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;
- 1.59. „Spółki Projektowe” oznaczają Budlex Stary Fordon sp. z o.o., Budlex Tajemna sp. z o.o. oraz Budlex Skłodowskiej sp. z o.o.
- 1.60. „Sprawozdanie Finansowe” oznacza sporządzone zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości odpowiednio:

- 1.60.1. 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,
- 1.60.2. półroczne jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta (Grupy Emitenta) sporządzane w terminie do końca trzeciego kwartału,
- 1.61. „**Stopa Bazowa**” ma znaczenie nadane w pkt. 17.7.1 Warunków Emisji;
- 1.62. „**Stopa Procentowa**” oznacza Marżę powiększoną o Stopę Bazową;
- 1.63. „**Strona Internetowa**” oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem [www.budlex.pl](http://www.budlex.pl) lub innym, który go zastąpi;
- 1.64. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.65. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j.: Dz.U. z 2025 r. poz. 1667 ze zm.);
- 1.66. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2024 r. poz. 722 ze zm.);
- 1.67. „**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (t.j.: Dz.U. z 2023 r. poz. 120 ze zm.);
- 1.68. „**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”;
- 1.69. „**Wskaźnik Alternatywny**” oznacza wskaźnik referencyjny, który zastępuje WIBOR, POLSTR lub inny wskaźnik referencyjny w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;
- 1.70. „**Zadłużenie Finansowe**” oznacza zadłużenie z tytułu:
- (a) środków wypłaconych w ramach pożyczki lub kredytu;
  - (b) akceptacji w ramach kredytu akceptacyjnego (lub jego odpowiednika w formie zdematerializowanej);
  - (c) umowy nabycia lub emisji obligacji, weksli, innych papierów wartościowych, skryptów dłużnych lub innych tym podobnych instrumentów;
  - (d) umowy najmu, dzierżawy, sprzedaży ratalnej lub innej umowy, która zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami rachunkowości byłaby traktowana jako umowa leasingu finansowego lub kapitałowego, w wyłączeniu zobowiązań z tytułu użytkowania wieczystego gruntów;
  - (e) wierzytelności sprzedawanych lub dyskontowanych (z wyłączeniem wierzytelności zbywanych bez regresu do zbywcy);
  - (f) wszelkich transakcji pochodnych zawartych w związku z zabezpieczeniem przed wahaniami stóp procentowych lub cen lub uzyskiwaniem dochodu z takich wahań stóp procentowych lub cen (przy obliczaniu wartości transakcji pochodnej pod uwagę brana będzie tylko ich wartość rynkowa);
  - (g) zobowiązań z tytułu wszelkich roszczeń zwrotnych lub regresowych w związku z gwarancją, zobowiązaniem odszkodowawczym, gwarancją zabezpieczającą wykonanie umowy, akredytywą zabezpieczającą lub dokumentową lub dowolnym innym instrumentem wystawionym przez bank lub instytucję finansową;

- (h) kosztów nabycia dowolnego składnika majątku lub usługi, o ile są one płatne po terminie ich nabycia lub objęcia w posiadanie przez stronę zobowiązaną, a płatność odroczonea:
    - (i) stanowi głównie sposób pozyskania środków finansowych lub finansowania nabycia lub budowy takiego składnika majątkowego lub realizacji takiej usługi; oraz
    - (ii) ma zostać zapłacona ponad sześć miesięcy po dacie nabycia lub dostawy;
  - (i) innych transakcji mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki;
  - (j) gwarancji, zobowiązania odszkodowawczego lub podobnego zabezpieczenia przed stratami finansowymi jakiejkolwiek osoby w związku z dowolną pozycją, o której mowa w punktach (a) do (g) powyżej;
- 1.71. „Zgromadzenie Wspólników” oznacza zgromadzenie wspólników Emitenta;
- 1.72. „Zgromadzenie Obligatariuszy” oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach;
- 1.73. „Zwrot VAT” oznacza odpowiednio w zależności od kontekstu kwotę otrzymaną przez:
- 1.73.1. Budlex Stary Fordon sp. z o.o. z tytułu zwrotu podatku VAT naliczonego w związku z nabyciem przez ten podmiot nieruchomości przeznaczonej na realizację Projektu Stary Fordon; albo
  - 1.73.2. Budlex Tajemna sp. z o.o. z tytułu zwrotu podatku VAT naliczonego w związku z nabyciem przez ten podmiot nieruchomości przeznaczonej na realizację Projektu Tajemna; albo
  - 1.73.3. Budlex Skłodowskiej sp. z o.o. z tytułu zwrotu podatku VAT naliczonego w związku z nabyciem przez ten podmiot nieruchomości przeznaczonej na realizację Projektu Lumena;
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.
3. **PODSTAWA PRAWNA EMISJI**
- 3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:
- 3.1.1. Ustawy o Obligacjach,
  - 3.1.2. uchwały Zarządu nr 2 /08/2026 Budlex Finance sp. z o.o. z dnia 12 sierpnia 2026 r. w sprawie emisji obligacji serii N,
  - 3.1.3. uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Emitenta z dnia 5 sierpnia 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody emisję obligacji.
4. **SERIA OBLIGACJI**
- 4.1. Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą N.
5. **CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI**
- 5.1. Po odliczeniu Kosztów Emisji środki z emisji Obligacji zostaną przeznaczone przez Emitenta na nabycie w celu umorzenia lub wcześniejszego wykupu wraz z odsetkami obligacji serii H, I i J.
- 5.2. Środki, o których mowa w pkt 5.1, w części, w jakiej nie zostaną rozliczone w drodze potrącenia wierzytelności w związku z nabyciem w celu umorzenia obligacji serii H, I lub J, zostaną przekazane przez Firmę Inwestycyjną działającą jako agent płatniczy bezpośrednio do Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. i wykorzystane na obsługę wykupu lub wcześniejszego wykupu obligacji serii H, I lub J, w całości albo w części.
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 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) Obligacji, o łącznej wartości nominalnej do 50.000.000 (pięćdziesiąt milionów) złotych.
- 8. PRÓG EMISJI**
- 8.1. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.
- 9. TRYB EMISJI**
- 9.1. Obligacje emitowane w trybie art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Prospektowego, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub b Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, która wymaga opublikowania i przesłania do Komisji Nadzoru Finansowego Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b Ustawy o Ofercie.
- 9.2. Rejestracja i nabycie Obligacji następuje poprzez rozrachunek transakcji nabycia Obligacji w systemie KDPW na podstawie zgodnych instrukcji rozrachunku wystawionych przez Agenta Technicznego oraz Podmioty Prowadzące Rachunek w sposób określony w § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW.
- 9.3. Formularz zapisu może zostać złożone w postaci elektronicznej.
- 10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI**
- 10.1. Obligacje są zbywalne.
- 10.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.
- 11. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA**
- Obligacje są emitowane jako papiery wartościowe niezabezpieczone.
- 12. ŚWIADCZENIA EMITENTA**
- 12.1. Emitent zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:
- 12.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt 13 - 16 Warunków Emisji oraz
- 12.1.2. zapłaty Odsetek zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji.
- 12.2. Spełnienie świadczeń nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 13. WYKUP OBLIGACJI**
- 13.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu **3 września 2029 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 zgodnie z pkt. 14 Warunków Emisji, lub
- 13.2.2. na żądanie Emitenta zgodnie z pkt. 15 Warunków Emisji, lub
- 13.2.3. w wyniku Amortyzacji zgodnie z pkt. 16 Warunków Emisji.
- 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 16 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.
- W takich przypadkach, Emitent jest zobowiązany zapłacić każdemu Obligatariuszowi w dniu wskazanym odpowiednio w pkt. 13.5.1 lub 13.5.2 powyżej, kwotę stanowiącą Należność Główną powiększoną o należne Odsetki za okres od rozpoczęcia danego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) do dnia, w którym nastąpiło odpowiednio otwarcie likwidacji, połączenie, podział lub przekształcenie (włącznie).
- 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 zwłocie 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 doręczeniem do Emitenta 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**

- (d) Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego;
- (e) 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:

- (f) 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;
- (g) 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 Stary Fordon sp. z o.o.**

- (i) Mające miejsce, z zastrzeżeniem postanowień punktu ii) poniżej:
  - (a) podjęcie przez zgromadzenie wspólników Budlex Stary Fordon sp. z o.o. uchwały w sprawie podziału zysku i wypłaty dywidendy, lub
  - (b) wypłacenie któremukolwiek wspólnikowi Budlex Stary Fordon sp. z o.o. zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, lub
  - (c) umorzenie udziałów w Budlex Stary Fordon sp. z o.o. za wynagrodzeniem, lub
  - (d) jakiegokolwiek inne przekazanie środków pieniężnych wspólnikowi Budlex Stary Fordon 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 Stary Fordon sp. z o.o. innemu podmiotowi jakiegokolwiek finansowania o charakterze dłużnym, lub
  - (f) dokonanie przez Budlex Stary Fordon sp. z o.o. nabycia usługi lub aktywa, niezwiązanych z realizacją Projektu Stary Fordon,
- (ii) z zastrzeżeniem, że powyższe punkty i) a-f nie dotyczą środków pieniężnych, które Budlex Stary Fordon sp. z o.o. przekazuje do Emitenta lub do Budlex sp. z o.o. z przeznaczeniem na wykup Obligacji albo obligacji serii M albo Zwrotu Vat, a także środków pieniężnych, które Budlex Stary Fordon sp. z o.o. otrzyma z tytułu transakcji sprzedaży części gruntu sąsiadującego z Projektem Stary Fordon, przeznaczonej na realizację projektu handlowego.

**14.5.8. Transfery pieniężne z Budlex Tajemna sp. z o.o.**

- (i) Mające miejsce, z zastrzeżeniem postanowień punktu ii) poniżej:
  - (a) podjęcie przez zgromadzenie wspólników Budlex Tajemna sp. z o.o. uchwały w sprawie podziału zysku i wypłaty dywidendy, lub
  - (b) wypłacenie któremukolwiek wspólnikowi Budlex Tajemna sp. z o.o. zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, lub
  - (c) umorzenie udziałów w Budlex Tajemna sp. z o.o. za wynagrodzeniem, lub
  - (d) jakiegokolwiek inne przekazanie środków pieniężnych wspólnikowi Budlex Tajemna 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 Tajemna sp. z o.o. innemu podmiotowi jakiegokolwiek finansowania o charakterze dłużnym, lub



- (f) dokonanie przez Budlex Tajemna sp. z o.o. nabycia usługi lub aktywa, niezwiązanych z realizacją Projektu Tajemna,
- (ii) z zastrzeżeniem, że powyższe punkty i) a-f nie dotyczą środków pieniężnych, które Budlex Tajemna sp. z o.o. przekazuje do Emitenta lub do Budlex sp. z o.o. z przeznaczeniem na wykup Obligacji albo obligacji serii L albo Zwrotu Vat.;

**14.5.9. Transfery pieniężne z Budlex Skłodowskiej sp. z o.o.**

- (i) Mające miejsce, z zastrzeżeniem postanowień punktu ii) poniżej:
  - (a) podjęcie przez zgromadzenie wspólników Budlex Skłodowskiej sp. z o.o. uchwały w sprawie podziału zysku i wypłaty dywidendy, lub
  - (b) wypłacenie któremukolwiek wspólnikowi Budlex Skłodowskiej sp. z o.o. zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, lub
  - (c) umorzenie udziałów w Budlex Skłodowskiej sp. z o.o. za wynagrodzeniem, lub
  - (d) jakiegokolwiek inne przekazanie środków pieniężnych wspólnikowi Budlex Skłodowskiej 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 Skłodowskiej sp. z o.o. innemu podmiotowi jakiegokolwiek finansowania o charakterze dłużnym, lub
  - (f) dokonanie przez Budlex Skłodowskiej sp. z o.o. nabycia usługi lub aktywa, niezwiązanych z realizacją Projektu Lumena,
- (ii) z zastrzeżeniem, że powyższe punkty i) a-f nie dotyczą środków pieniężnych, które Budlex Skłodowskiej sp. z o.o. przekazuje do Emitenta lub do Budlex sp. z o.o. z przeznaczeniem na wykup Obligacji albo obligacji serii K albo Zwrotu Vat.

**14.5.10. Spłata Pożyczek Stary Fordon**

- (i) Budlex Stary Fordon sp. z o.o. dokona jakiegokolwiek wpłaty na rachunek Emitenta tytułem spłaty Pożyczek Stary Fordon, a otrzymanych w ten sposób środków pieniężnych Emitent nie przeznaczy w ciągu 20 Dni Roboczych na wykup Obligacji lub obligacji serii M;
- (iii) postanowienie lit. (i) powyżej nie ma zastosowania, jeżeli saldo Pożyczek Stary Fordon po dokonaniu powyższej spłaty nie spadnie poniżej 20 000 000 zł (dwadzieścia milionów złotych).

**14.5.11. Spłata Pożyczek Tajemna**

- (i) Budlex Tajemna sp. z o.o. dokona jakiegokolwiek wpłaty na rachunek Emitenta tytułem spłaty Pożyczek Tajemna, a otrzymanych w ten sposób środków pieniężnych Emitent nie przeznaczy w ciągu 20 Dni Roboczych na wykup Obligacji lub obligacji serii L;
- (iii) postanowienie lit. (i) powyżej nie ma zastosowania, jeżeli saldo Pożyczek Tajemna po dokonaniu powyższej spłaty nie spadnie poniżej 10 000 000 zł (dziesięć milionów złotych).

**14.5.12. Spłata Pożyczek Lumena**

- (i) Budlex Skłodowskiej sp. z o.o. dokona jakiegokolwiek wpłaty na rachunek Emitenta tytułem spłaty Pożyczek Lumena, a otrzymanych w ten sposób środków pieniężnych Emitent nie przeznaczy w ciągu 20 Dni Roboczych na wykup Obligacji lub obligacji serii K;

(ii) postanowienie lit. (i) powyżej nie ma zastosowania, jeżeli saldo Pożyczek Lumena po dokonaniu powyższej spłaty nie spadnie poniżej 20 000 000 zł (dwadzieścia milionów złotych).

**14.5.13. Utrata kontroli**

Spółka Projektowa przestanie być Podmiotem Zależnym lub pośredni udział Emitenta w kapitale Spółki Projektowej spadnie poniżej 51%.

**14.5.14. Sprzedaż udziałów**

Emitent dokona sprzedaży udziałów w Spółce Projektowej i nie przeznaczy środków otrzymanych ze sprzedaży na wykup Obligacji lub na wykup obligacji serii K, L i M.

**14.5.15. Obciążenie nieruchomości**

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 danego Projektu.

**14.5.16. 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.

**14.5.17. 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.

**14.5.18. Obowiązki informacyjne**

Emitent nie wykona lub nienależyte wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z pkt 19 Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 10 Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

**14.5.19. 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 („Amortyzacja”) w Dniu Płatności Odsetek za X Okres Odsetkowy, w ten sposób, że po przeprowadzeniu Amortyzacji wartość nominalna każdej Obligacji wyniesie nie więcej niż 600 zł (sześćset złotych) chyba że wartość nominalna Obligacji na dzień wypłaty odsetek za X Okres Odsetkowy będzie wynosić 600 zł (sześćset złotych) lub mniej.
- 16.2. Wypłata świadczeń należnych Obligatariuszowi od Emitenta w ramach 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                             | 3 grudnia 2026 r.                       |
| 2.                       | 3 grudnia 2026 r.                        | 3 marca 2027 r.                         |
| 3.                       | 3 marca 2027 r.                          | 3 czerwca 2027 r.                       |
| 4.                       | 3 czerwca 2027 r.                        | 3 września 2027 r.                      |
| 5.                       | 3 września 2027 r.                       | 3 grudnia 2027 r.                       |
| 6.                       | 3 grudnia 2027 r.                        | 3 marca 2028 r.                         |
| 7.                       | 3 marca 2028 r.                          | 3 czerwca 2028 r.                       |
| 8.                       | 3 czerwca 2028 r.                        | 3 września 2028 r.                      |
| 9.                       | 3 września 2028 r.                       | 3 grudnia 2028 r.                       |
| 10.                      | 3 grudnia 2028 r.                        | 3 marca 2029 r.                         |
| 11.                      | 3 marca 2029 r.                          | 3 czerwca 2029 r.                       |
| 12.                      | 3 czerwca 2029 r.                        | 3 września 2029 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. Odsetki od Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N \times \text{Opr} \times (\text{LD}/365)$$

gdzie:

- O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,  
 Opr - oznacza Stopę Procentową (będącą sumą Marży i Stopy Bazowej),  
 N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,  
 LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu), po zaokrągleniu wyniku obliczenia (Odsetek) do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

- 17.7. Ustalanie Stopy Bazowej

17.7.1. Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez GPW Benchmark S.A. na stronie [www.gpwbenchmark.pl](http://www.gpwbenchmark.pl) lub innej stronie, która ją zastąpi.

- 17.7.2. Stopę Bazową ustala się na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana stopa bazowa („Dzień Ustalenia Stopy Bazowej”).
- 17.8. Zmiana Stopy Bazowej
- 17.8.1. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (w tym, w szczególności, w związku Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.
- 17.8.2. Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Bazowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.
- 17.8.3. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod i w poniższej kolejności:
- 17.8.3.1. Wskaźnikiem alternatywnym jest POLSTR;
- 17.8.3.2. Wskaźnikiem alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR lub zamiast POLSTR Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski;
- 17.8.3.3. Wskaźnikiem alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.
- 17.8.4. Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie będzie mogła zostać efektywnie zastosowana do Dnia Ustalenia Stopy Bazowej włącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).
- 17.8.5. Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:
- 17.8.5.1. Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. Poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;
- 17.8.5.2. Jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:
- a) Podmiot wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę,
- b) Podmiot wyznaczający wskazał, aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;
- 17.8.5.3. Jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do korekty
- a) Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;
- b) Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;
- c) mediana różnic jest ustalana:

- (i) za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny;
- (ii) biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.

- 17.8.6. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczane przez Emitenta lub Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.
- 17.8.7. Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stopy Bazowej, Dzień Ustalenia Stopy Bazowej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego.
- 17.8.8. W przypadku gdy Wskaźnik Alternatywny zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.
- 17.8.9. Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora.

## **18. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI**

- 18.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.
- 18.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności.
- 18.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.
- 18.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane w dacie zlecenia przelewu na rachunek Obligatariusza.
- 18.5. W przypadkach niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z zasadami lub w terminach wynikających z Warunków Emisji (w szczególności w przypadku zmian Regulacji KDPW lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy, wpływające na działalność KDPW), Emitent ustali inne Dni Ustalenia Praw, w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.
- 18.6. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

## **19. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA**

- 19.1. Stosownie do zapisów art. 37 Ustawy o Obligacjach, Emitent udostępni Obligatariuszom w dniu sporządzenia Sprawozdania Finansowe.



- 19.2. Emitent będzie publikował kwartalne sprawozdanie z działalności operacyjnej za zakończony kwartał kalendarzowy, obejmujące co najmniej informacje wskazane w Załączniku 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, niezwłocznie nie później jednak niż w terminie 3 Dni Roboczych od uzyskania przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu, 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 na adres siedziby Emitenta: (i) listem poleconym (ii) przesyłką kurierską, (iii) bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru.
- 20.3. Za dzień doręczenia zawiadomienia Emitentowi uznaje się:
- 20.3.1. w przypadku faktycznego odbioru zawiadomienia przez Emitenta — dzień jego odbioru;
- 20.3.2. w przypadku odmowy odbioru zawiadomienia przekazywanego osobiście — dzień odmowy odbioru;
- 20.3.3. w przypadku przesyłki listowej poleconej nie podjętej, dzień pierwszego awizowania przesyłki albo dzień dokonania przez operatora pocztowego adnotacji o braku możliwości doręczenia przesyłki, w szczególności z powodu niepodjęcia przesyłki, nieobecności adresata albo braku możliwości ustalenia adresata;
- 20.3.4. w przypadku przesyłki kurierskiej, jeżeli nie doszło do faktycznego odbioru — dzień podjęcia próby doręczenia albo dzień dokonania przez kuriera adnotacji o braku możliwości doręczenia przesyłki z przyczyn leżących po stronie adresata;
- 20.4. Po wprowadzeniu obligacji na Rynek ASO Catalyst, Emitent będzie wypełniał swoje obowiązki informacyjne zgodnie z 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 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 28 sierpnia 2026 r.

W imieniu Emitenta:



**Załącznik nr 1 do Warunków Emisji Obligacji serii N**

Minimalny zakres informacji zawartych w kwartalnym sprawozdaniu 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                                        |           |            |     |           |

## 5.5. Definicje i objaśnienia skrótów

|                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ASO, Alternatywny System Obrotu, ASO Catalyst</b>     | oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony GPW lub przez jej następców prawnych;                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Autoryzowany Doradca</b>                              | oznacza Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <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 zł (jeden tysiąc złotych)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Depozyt</b>                                           | 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;                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Dzień Emisji</b>                                      | oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostały zarejestrowane w Ewidencji;                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Dzień Roboczy</b>                                     | oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Dzień Wcześniejszego Wykupu</b>                       | oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Dzień Wykupu</b>                                      | oznacza dzień wykupu Obligacji, o którym mowa w pkt 13.1 Warunków Emisji,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Emisja</b>                                            | oznacza emisję Obligacji;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Emitent, Spółka</b>                                   | oznacza spółkę pod firmą <b>Budlex Finance sp. z o.o.</b> z siedzibą w Toruniu, przy ul. Targowa 16b/1, 87-100 Toruń, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Torunia VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000699635, posiadającą numer REGON 368524650, NIP: 8792695512 o kapitale zakładowym 7.735.000,00 zł |
| <b>EUR</b>                                               | oznacza prawny środek płatniczy w państwach Europejskiej Unii Monetarnej                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Ewidencja</b>                                         | oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>GPW</b>                                               | oznacza 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 lub Grupa Budlex Finance</b> | oznacza Emitenta, podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>KDPW</b>                                              | oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>KNF lub Komisja</b>                                   | oznacza Komisję Nadzoru Finansowego w Warszawie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nota, Nota Informacyjna</b>                     | oznacza niniejszy dokument, sporządzony na potrzeby wprowadzenia Obligacji serii N do obrotu w ASO Catalyst                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Obligacje</b>                                   | oznacza obligacje serii N Emitenta o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda                                                                                                                                                                                                                        |
| <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 pkt 17 Warunków Emisji                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Okres Odsetkowy</b>                             | oznacza okresy odsetkowe, który rozpoczynają się i kończą się w dniach wskazanych w tabeli w pkt 17. 4. Warunków Emisji                                                                                                                                                                                               |
| <b>Organizator Alternatywnego Systemu</b>          | oznacza GPW lub jej następców prawnych                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>PKB</b>                                         | oznacza Produkt Krajowy Brutto                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>PLN, zł, złoty</b>                              | oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <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 Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych |
| <b>Regulamin ASO GPW</b>                           | oznacza regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.)                                                                                                                                           |
| <b>Rozporządzenie MAR, Rozporządzenia 596/2014</b> | Rozporządzenie Parlamentu i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE                                     |
| <b>Szczegółowe Zasady Działania KDPW</b>           | oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Ustawa o Obligacjach</b>                        | oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Ustawa o Obrocie</b>                            | oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi                                                                                                                                                                                                                                            |
| <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                                                                                                                                           |
| <b>Warunki Emisji</b>                              | Oznacza warunki emisji Obligacji dla serii N, których treść stanowi Załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej                                                                                                                                                                                                        |