



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU BUDLEX FINANCE SP. Z O.O.
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ
BUDLEX FINANCE SP. Z O.O.
W PÓŁROCZU OBRACHUNKOWYM 2026**

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

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

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

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



Wstęp do sprawozdania:

Podstawową działalnością Budlex Finance sp. z o.o. (dalej „Budlex Finance”) jest realizacja projektów deweloperskich. Dla każdego projektu realizowanego przez Grupę, Jednostka Dominująca Grupy Kapitałowej – spółka Budlex Finance powołuje spółkę celową. Tworzone spółki mają formę spółek z ograniczoną odpowiedzialnością.

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

Dane korporacyjne:

Firma: Budlex Finance sp. z o.o.
Siedziba: Toruń, ul. Targowej 16B/1
KRS: 0000699635, Sąd Rejonowy w Toruniu, VII Wydział Gospodarczy KRS.

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

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

Budlex Finance sp. z o.o. została zarejestrowana 16 października 2017 roku. Budlex Finance sp. z o.o. nie posiada oddziałów. W półroczu obrotowym 2026 i do dnia niniejszego sprawozdania nie nabyła akcji własnych. Po dniu bilansowym nie nastąpiły istotne wydarzenia wpływające na działalność Spółki. Budlex Finance nie prowadziła działalności w zakresie badań i rozwoju.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku kapitał zakładowy Budlex Finance Sp. z o.o. wynosił 7 375 000 złotych i był podzielony na 7 375 udziałów o wartości 1.000 złotych każdy.

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

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

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

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

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



Grupa Kapitałowa Budlex Finance Sp. z o.o.

Na koniec okresu obrotowego w skład Grupy wchodziło 18 spółek.

Skład Grupy Kapitałowej Budlex Finance Sp. z o.o. na dzień 30 czerwca 2026 r.:

Nazwa Spółki	Podstawowa działalność	Siedziba	Nr KRS	Zarząd
Budlex Finance sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	699635	Krystyna Brzezińska, Łukasz Grochociński, Mariusz Zabielski
Budlex Batorego sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	518467	Krystyna Brzezińska, Łukasz Grochociński
Budlex Winnica L1 sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	633042	Krystyna Brzezińska, Łukasz Grochociński
Budlex Pestalozziego 6 sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	631425	Krystyna Brzezińska, Łukasz Grochociński
Krasickiego Park Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Warszawa	511095	Krystyna Brzezińska, Łukasz Grochociński
Budlex Zaświat Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	790852	Krystyna Brzezińska
Budlex Enklawa Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	836446	Krystyna Brzezińska, Łukasz Grochociński
Budlex Enklawa II Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	878650	Krystyna Brzezińska, Łukasz Grochociński, Mariusz Zabielski
Budlex Vinea Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	953595	Krystyna Brzezińska, Łukasz Grochociński
Budlex Gajowa Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	974599	Krystyna Brzezińska, Mariusz Zabielski
Residential Capitol Project Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Warszawa	519945	Krystyna Brzezińska, Łukasz Grochociński
Budlex Gdańsk Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	975687	Krystyna Brzezińska, Łukasz Grochociński
NP5 Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	1099017	Krystyna Brzezińska, Łukasz Grochociński
Budlex Skłodowskiej Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	1119554	Krystyna Brzezińska, Łukasz Grochociński
Budlex Batorego II Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	1121359	Krystyna Brzezińska, Łukasz Grochociński
Budlex Belliniego Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Warszawa	1117791	Krystyna Brzezińska, Łukasz Grochociński
Budlex Tajemna Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	1208992	Krystyna Brzezińska, Łukasz Grochociński
Budlex Stary Fordon sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	1208789	Krystyna Brzezińska, Łukasz Grochociński

Działalność operacyjna

Budlex Finance sp. z o.o. świadczy na rzecz powołanych przez siebie spółek celowych m.in. usługi holdingowe, finansowe oraz procesy pozyskiwania nieruchomości i ich zakupu.

W pierwszym półroczu 2026 r. ukończono następujące projekty deweloperskie:

- Bydgoszcz, 2 budynki mieszkalne „Enklawa IIB”

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

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

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

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

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

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



Budlex Finance sp. z o.o. nie zatrudniała pracowników na 30.06.2026.

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

- umowę o zastępstwo inwestycyjne z Budlex Sp. z o.o.

W ramach tej umowy Budlex Sp. z o.o. prowadzi proces przygotowania inwestycji – koordynuje proces projektowania, pozyskiwania zezwoleń i decyzji administracyjnych, prowadzi proces promocji, marketingu i sprzedaży lokali, koordynuje i kontroluje wykonawstwo budowlane.

- umowę o prace budowlane – z podmiotami zajmującymi się generalnym wykonawstwem.

W ramach umowy kompleksowo prowadzony jest proces budowlany (prace przygotowawcze terenu, w tym rozbiórki, wzniesienie obiektu i zagospodarowanie przyległych placów i parkingów);

- umowę kredytową – z bankiem finansującym realizację projektu deweloperskiego.

Podstawowe dane finansowe

dane w tys. PLN	30.06.2026	30.06.2025
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	81 978,60	90 271,72
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	26 585,71	13 249,30
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	22 441,83	11 294,75
Zysk netto	13 842,91	7 284,82

dane w tys. EUR	30.06.2026	30.06.2025
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	19 279,10	21 280,96
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	6 252,22	3 123,44
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5 277,70	2 662,66
Zysk netto	3 255,47	1 717,35

Sytuacja majątkowa

dane w tys. PLN	30.06.2026	30.06.2025
Suma bilansowa	381 122,24	262 631,27
Aktywa trwałe	12 877,27	18 093,83
Aktywa obrotowe	368 244,97	244 537,45
Kapitały własne	58 470,23	44 046,44

dane w tys. EUR	30.06.2026	30.06.2025
Suma bilansowa	88 709,41	61 913,59
Aktywa trwałe	2 997,29	4 265,50
Aktywa obrotowe	85 712,12	57 648,09
Kapitały własne	13 609,44	10 383,66

Budlex Sp. z o.o.

ul. F. Klimczaka 1, 02-797 Warszawa

ul. Targowa 16 B/1, 87-100 Toruń

Kontakt:

T: +48 22 203 68 40

T: +48 56 610 25 00

www.budlex.pl

kancelaria@budlex.pl

Kapitał zakładowy:

5.057.400 PLN

opłacony w całości

NIP: 5252662482

Regon: 364702065

Sąd rejestrowy:

XIII Wydział Gospodarczy

KRS Sądu Rejonowego

w Warszawie

KRS: 0000622919



Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

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

Główne rynki działalności deweloperskiej w I półroczu 2026

Działalność deweloperska Spółki koncentrowała się na rynku bydgoskim, toruńskim, gdańskim i warszawskim. W tych czterech miastach realizowano projekty dewelopersko - mieszkaniowe. Spółka posiada tam swoje biura handlowe. Ze względu na specyfikę procesu deweloperskiego, spółki projektowe przez okres trwania procesu budowy nie wykazują przychodów ze sprzedaży a tym samym zysku.

Przewidywany rozwój

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

Kluczowe czynniki ryzyka

Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych

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

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

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

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

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



Ryzyko zmniejszenia dostępności kredytów mieszkaniowych

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

Ryzyko związane z możliwością nabycia kolejnych gruntów

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

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

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

Instrumenty finansowe

Budlex Finance sp. z o.o. na bieżąco monitoruje i kontroluje bezpieczeństwo transakcji wszystkich spółek objętych sprawozdaniem jednostkowym i skonsolidowanym. Ceny zakupu i sprzedaży towarów i usług są zapisane w umowach i zabezpieczone stosownymi klauzulami. Ryzyko stopy procentowej w zakresie kredytów i pożyczek określone jest i zapisane w aktywnych umowach. Ryzyko walutowe występujące w Budlex Finance sp. z o.o. ograniczone jest skalą środków zdeponowanych w EUR oraz bieżącym monitoringiem notowań kursów walut. Ryzyko kredytowe w zakresie należności zewnętrznych eliminowane

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

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

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

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



jest poprzez uzależnienie sprzedaży nieruchomości od wpływu wszelkich wymaganych należności z tytułu transakcji zbycia nieruchomości. Należności z tytułu udzielonych pożyczek i usług poddawane są bieżącemu monitoringowi. Jednostka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie wystąpiły w pierwszym półroczu roku obrotowego 2026

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

Zdarzenia po dniu bilansowym

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

Za Budlex Finance sp. z o.o.

Łukasz Grochociński
Prezes Zarządu

Krystyna Brzezińska
Członek Zarządu

Mariusz Zabielski
Członek Zarządu

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
ŁUKASZ GROCHOCIŃSKI
Data: 2026.09.30 12:13:00
CEST

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
Krystyna Brzezińska
Data: 2026.09.30 12:58:45 CEST

Podpisany elektronicznie przez
Mariusz Zabielski
30.09.2026
13:06:49 +02'00'

Budlex Sp. z o.o.

ul. F. Klimczaka 1, 02-797 Warszawa

ul. Targowa 16 B/1, 87-100 Toruń

Kontakt:

T: +48 22 203 68 40

T: +48 56 610 25 00

www.budlex.pl

kancelaria@budlex.pl

Kapitał zakładowy:

5.057.400 PLN

opłacony w całości

NIP: 5252662482

Regon: 364702065

Sąd rejestrowy:

XIII Wydział Gospodarczy

KRS Sądu Rejonowego

w Warszawie

KRS: 0000622919