

MICHAEL/STRÖM  
DOM MAKLERSKI



# Emisja obligacji serii H Budlex Finance sp. z o.o.

*Warszawa, listopad 2023*

*Reklama*

# Zastrzeżenia prawne

INWESTOWANIE W OBLIGACJE WIĄŻE SIĘ Z RYZYKIEM UTRATY CZĘŚCI LUB CAŁOŚCI ZAINWESTOWANYCH ŚRODKÓW. OBLIGACJE NIE SĄ OBJĘTE GWARANCJĄ BANKOWEGO FUNDUSZU GWARANCYJNEGO.

NINIEJSZY MATERIAŁ MA CHARAKTER WYŁĄCZNIE PROMOCYJNY I REKLAMOWY, STANOWI INFORMACJĘ HANDLOWĄ W ROZUMIENIU USTAWY Z DNIA 18 LIPCA 2002 R. O ŚWIADCZENIU USŁUG DROGĄ ELEKTRONICZNĄ (T.J. DZ.U. Z 2022 R. POZ. 454) I ZOSTAŁ SPORZĄDZONY PRZEZ MICHAEL / STRÖM DOM MAKLERSKI S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE („FIRMA INWESTYCYJNA”), ADRES: AL. JEROZOLIMSKIE 100, 00-807 WARSZAWA, ADRES E-MAIL: [OFERTY@MICHAELSTROM.PL](mailto:OFERTY@MICHAELSTROM.PL)

INFORMACJE ZAWARTE W NINIEJSZEJ PREZENTACJI DOTYCZĄ OFERTY PUBLICZNEJ OBLIGACJI NA OKAZIATEL SERII H („OFERTA”, „OBLIGACJE”) EMITOWANYCH PRZEZ BUDLEX FINANCE SP. Z O.O. („EMITENT”).

W ZWIĄZKU Z OFERTĄ SPORZĄDZONE ZOSTAŁO MEMORANDUM INFORMACYJNE, O KTÓRYM MOWA W ART. 37B USTAWY Z DNIA 29 LIPCA 2005 ROKU O OFERCIE PUBLICZNEJ I WARUNKACH WPROWADZANIA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH DO ZORGANIZOWANEGO SYSTEMU OBROTU ORAZ O SPÓŁKACH PUBLICZNYCH (T.J. DZ. U. Z 2022 R. poz. 2554) („MEMORANDUM”). MEMORANDUM OPUBLIKOWANE ZOSTAŁO NA STRONIE INTERNETOWEJ FIRMY INWESTYCYJNEJ POD ADRESEM [WWW.MICHAELSTROM.PL](http://WWW.MICHAELSTROM.PL)

OFEROWANIE OBLIGACJI ODBYWA SIĘ WYŁĄCZNIE NA WARUNKACH I ZGODNIE Z ZASADAMI OKREŚLONYMI W MEMORANDUM, KTÓRE JEST JEDYNYM PRAWNIE WIĄŻĄCYM DOKUMENTEM ZAWIERAJĄCYM INFORMACJE O OBLIGACJACH, OFERCIE I EMITENCIE. MEMORANDUM NIE ZOSTAŁO ZATWIERDZONE PRZEZ KOMISJĘ NADZORU FINANSOWEGO ANI ŻADEN INNY ORGAN. PRZED PODJĘCIEM DECYZJI INWESTYCYJNEJ, KAŻDY INWESTOR POWINIEN ZAPOZNAĆ SIĘ Z TREŚCIĄ MEMORANDUM, A TAKŻE Z EWENTUALNYMI SUPLEMENTAMI LUB KOMUNIKATAMI AKTUALIZUJĄCYMI DO MEMORANDUM, KTÓRE MOGĄ ZOSTAĆ OPUBLIKOWANE W TEN SAM SPOSÓB CO MEMORANDUM.

NINIEJSZY MATERIAŁ NIE MOŻE BYĆ ROZPOWSZECHNIANY W STANACH ZJEDNOCZONYCH AMERYKI, KANADZIE, AUSTRALII I JAPONII, ANI W INNYCH PAŃSTWACH, W KTÓRYCH TAKIE ROZPOWSZECHNIANIE MOŻE PODLEGAĆ OGRANICZENIOM LUB ZAKAZANE PRZEZ PRAWO. OBLIGACJE NIE SĄ OFEROWANE NA RZECZ (i) JAKIKH KOLWIEK OBYWATELI ROSYJSKICH LUB OSÓB FIZYCZNYCH ZAMIESZKAŁYCH W ROSJI LUB JAKIKH KOLWIEK OSÓB PRAWNYCH, PODMIOTÓW LUB ORGANÓW Z SIEDZIBĄ W ROSJI; OGRANICZENIE NIE MA ZASTOSOWANIA DO OBYWATELI PAŃSTWA CZŁONKOWSKIEGO, PAŃSTWA BĘDĄCEGO CZŁONKIEM EUROPEJSKIEGO OBSZARU GOSPODARCZEGO LUB SZWAJCARII ANI DO OSÓB FIZYCZNYCH POSIADAJĄCYCH ZEZWOLENIE NA POBYT CZASOWY LUB STAŁY W PAŃSTWIE CZŁONKOWSKIM, W PAŃSTWIE BĘDĄCYM CZŁONKIEM EUROPEJSKIEGO OBSZARU GOSPODARCZEGO LUB W SZWAJCARII; (ii) JAKIKH KOLWIEK OBYWATELI BIAŁORUSKICH LUB OSÓB FIZYCZNYCH ZAMIESZKAŁYCH NA BIAŁORUSI LUB JAKIKH KOLWIEK OSÓB PRAWNYCH, PODMIOTÓW LUB ORGANÓW Z SIEDZIBĄ NA BIAŁORUSI; OGRANICZENIE NIE MA ZASTOSOWANIA DO OBYWATELI PAŃSTWA CZŁONKOWSKIEGO LUB OSÓB FIZYCZNYCH POSIADAJĄCYCH ZEZWOLENIE NA POBYT CZASOWY LUB STAŁY W PAŃSTWIE CZŁONKOWSKIM.

Z INWESTOWANIEM W OBLIGACJE ZWIĄZANY JEST SZEREK CZYNNIKÓW RYZYKA. SZCZEGÓŁOWY OPIS PODSTAWOWYCH CZYNNIKÓW RYZYKA ZOSTAŁ ZAMIESZCZONY W MEMORANDUM INFORMACYJNYM. NINIEJSZY MATERIAŁ NIE STANOWI REKOMENDACJI ANI PORADY INWESTYCYJNEJ.

MICHAEL/STRÖM  
DOM MAKLERSKI



**Inwestowanie w obligacje przedsiębiorstw obarczone jest ryzykiem utraty części lub całości środków.**

## **Opis czynników ryzyka związanych z Emitentem, Obligacjami i ofertą został zamieszczony w Memorandum Inwestycyjnym**

Przed podjęciem decyzji o dokonaniu inwestycji w Obligacje potencjalni Inwestorzy powinni starannie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej oraz inne informacje zawarte w Memorandum Inwestycyjnym. Realizacja jednego lub kilku z wymienionych ryzyk samodzielnie lub w połączeniu z innymi okolicznościami może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność Spółki, jego sytuację finansową, wyniki działalności lub płynność finansową, co z kolei może skutkować obniżeniem lub utratą przez Spółkę zdolności do wykonania zobowiązań z Obligacji, tj. terminowej spłaty kapitału lub odsetek od Obligacji, a tym samym poniesieniem przez obligatariuszy straty równej całości lub części inwestycji w Obligacje. Nie można wykluczyć, że z upływem czasu ryzyka określone poniżej nie będą stanowiły kompletnej ani wyczerpującej listy i w związku z tym na datę Memorandum Informacyjnego przedstawione poniżej ryzyka nie mogą być traktowane jako jedyne, na które Spółka jest narażona. Spółka może być narażona na dodatkowe ryzyka i niewiadome, które nie są obecnie znane Spółce.

Do głównych czynników ryzyka związanych z działalnością Emitenta zalicza się:

1. Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy
2. Ryzyko związane z sytuacją ekonomiczną w kraju
3. Ryzyko spadku cen mieszkań
4. Ryzyko cen nieruchomości mieszkaniowych oraz cen gruntów
5. Ryzyko związane z trudnościami w uzupełnianiu banku ziemi
6. Ryzyko związane z wejściem na nowe rynki
7. Ryzyko związane z ograniczoną liczbą Generalnych Wykonawców i ich sytuacją finansową
8. Ryzyka związane z realizacją projektów deweloperskich: mieszkaniowych i komercyjnych
9. Ryzyko wzrostu cen materiałów budowlanych oraz kosztów pracy
10. Ryzyko zmian dostępności finansowania zewnętrznego
11. Ryzyko utraty płynności finansowej
12. Ryzyko związane ze zrealizowaniem zabezpieczeń na aktywach Spółki
13. Ryzyko związane z zawieraniem transakcji z podmiotami powiązanymi

**Inwestowanie w obligacje przedsiębiorstw obarczone jest ryzykiem utraty części lub całości środków.**

**Opis czynników ryzyka związanych z Emitentem, Obligacjami i ofertą został zamieszczony w Memorandum Informacyjnym**

Do głównych czynników ryzyka związanych z Obligacjami zalicza się:

1. Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji
2. Ryzyko zmiany stopy procentowej
3. Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia Obligacji
4. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji
5. Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji
6. Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności

Opis wyżej wymienionych ryzyk znajduje się w Memorandum Informacyjnym, który jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Emitencie oraz o Ofercie Obligacji. Zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami nie uwzględnił on w Memorandum Informacyjnym ryzyk, na które może być narażony każdy podmiot prowadzący działalność gospodarczą, a które potencjalnie mogą zmaterializować się u Emitenta. Ponadto dodatkowe informacje w zakresie ryzyka, jakie jest związane z inwestowaniem w instrumenty finansowe, są również zamieszczone na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej [michaelstrom.pl/](http://michaelstrom.pl/) kwestie prawne/regulacje/ pakiet informacyjny dla klientów.

# Agenda



MICHAEL/STRÖM  
DOM MAKLERSKI

1. Zastrzeżenia prawne
2. Parametry Emisji
3. Argumenty inwestycyjne
4. Informacje o Grupie Emitenta
5. Projekty planowane przez Emitenta
6. Wybrane dane finansowe Emitenta
7. Otoczenie rynkowe – rynek mieszkaniowy
8. Informacje o Grupie Budlex
9. Kontakt

# Parametry emisji serii H



<b>Emitent</b>	Budlex Finance sp. z o.o.
<b>Wartość emisji</b>	do 22 000 000 zł
<b>Okres do wykupu</b>	3 lata
<b>Amortyzacja</b>	25% po 2 latach, 25% po 2,5 roku
<b>Oprocentowanie</b>	WIBOR3M + marża 6,50%
<b>Cel emisji</b>	Po odliczeniu Kosztów Emisji środki pozyskane przez Emitenta z Emisji zostaną przeznaczone na udzielenie pożyczki do podmiotu Budlex NP3 sp. z o.o. w celu sfinansowania zakupu nieruchomości gruntowej, na której planowana jest realizacja Projektu Gdańsk oraz innych nakładów związanych z realizacją Projektu Gdańsk.
<b>Zabezpieczenie</b>	Obligacje nie będą zabezpieczone.
<b>Catalyst</b>	Emitent planuje wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst.
<b>Minimalny zapis</b>	10 000 zł
<b>Termin subskrypcji</b>	do 27.11.2023 r.
<b>Planowany termin przydziału i rozrachunku transakcji</b>	04.12.2023 r.

Grupa Budlex liderem rynku mieszkaniowego w Toruniu i Bydgoszczy, udany debiut w Olsztynie

Wieloletnie doświadczenie osób zarządzających Grupą Budlex na rynku mieszkaniowym

Wzrost skali działalności Grupy Emitenta przy utrzymaniu wysokiej rentowności

Wysoka efektywność sprzedaży, liczona liczbą sprzedawanych mieszkań w relacji do posiadanej oferty

Atrakcyjne oprocentowanie Obligacji: WIBOR3M + marża 6,50%

- **Obligacje emitowane są przez Budlex Finance sp. z o.o.** – spółkę holdingową, utworzoną w 2017 r., będącą częścią Grupy Budlex – jednej z najstarszych grup deweloperskich w Polsce, założonej ponad **36** lata temu.
- Grupa Budlex Finance, podobnie jak cała Grupa Budlex, koncentruje się na **budowie projektów mieszkaniowych w takich miastach jak: Toruń, Bydgoszcz, Warszawa i Olsztyn.**
- Do dziś Grupa Emitenta zrealizowała budowę 5 projektów mieszkaniowych w Bydgoszczy, w Toruniu i w Olsztynie. W ramach tych projektów powstało prawie 900 lokali, z których 95% zostało sprzedanych.
- **Właścicielem 100% udziałów w spółce Emitenta jest Budlex sp. z o.o.**, który jednocześnie pełni funkcję inwestora zastępczego dla projektów Emitenta. Dzięki temu cały proces deweloperski, począwszy od nabycia gruntu, przez nadzór nad budową, po zarządzanie sprzedażą, jest prowadzony przez Budlex sp. z o.o.
- **Obecnie Grupa Budlex Finance jest w trakcie realizacji 4 projektów mieszkaniowych, w ramach których powstaje 451 mieszkań** : Osiedla Enklawa 2B (95 mieszkań) oraz Gajowa (147 mieszkań) w Bydgoszczy, Osiedla Marynin (161 mieszkań) w Warszawie, a także projektu Vinea (48 mieszkań) w Toruniu.
- Do tej pory, od 2017 r., Budlex Finance przeprowadził **7 emisji obligacji, pozyskując w ten sposób 84 mln zł**, z czego ok. 46 mln zł zostało już wykupione.
- Po dniu 30.06.2023 r. Emitent pozyskał 20 mln zł z emisji 3-letnich obligacji serii G oraz wykupił 9,6 mln zł wartości nominalnej obligacji serii C, D i E.
- W 2022 r. w ramach projektów realizowanych pod Budlex Finance podpisano **142 umowy deweloperskie i rezerwacyjne, a w ciągu 9 miesięcy 2023 r. 168 umów** (106 w pierwszej połowie oraz 62 w 3Q 2023 r.).

## Wybrane dane finansowe Grupy Budlex Finance

Wyniki finansowe:  
(suma z ostatnich 12 miesięcy  
30.06.2022 – 30.06.2023)

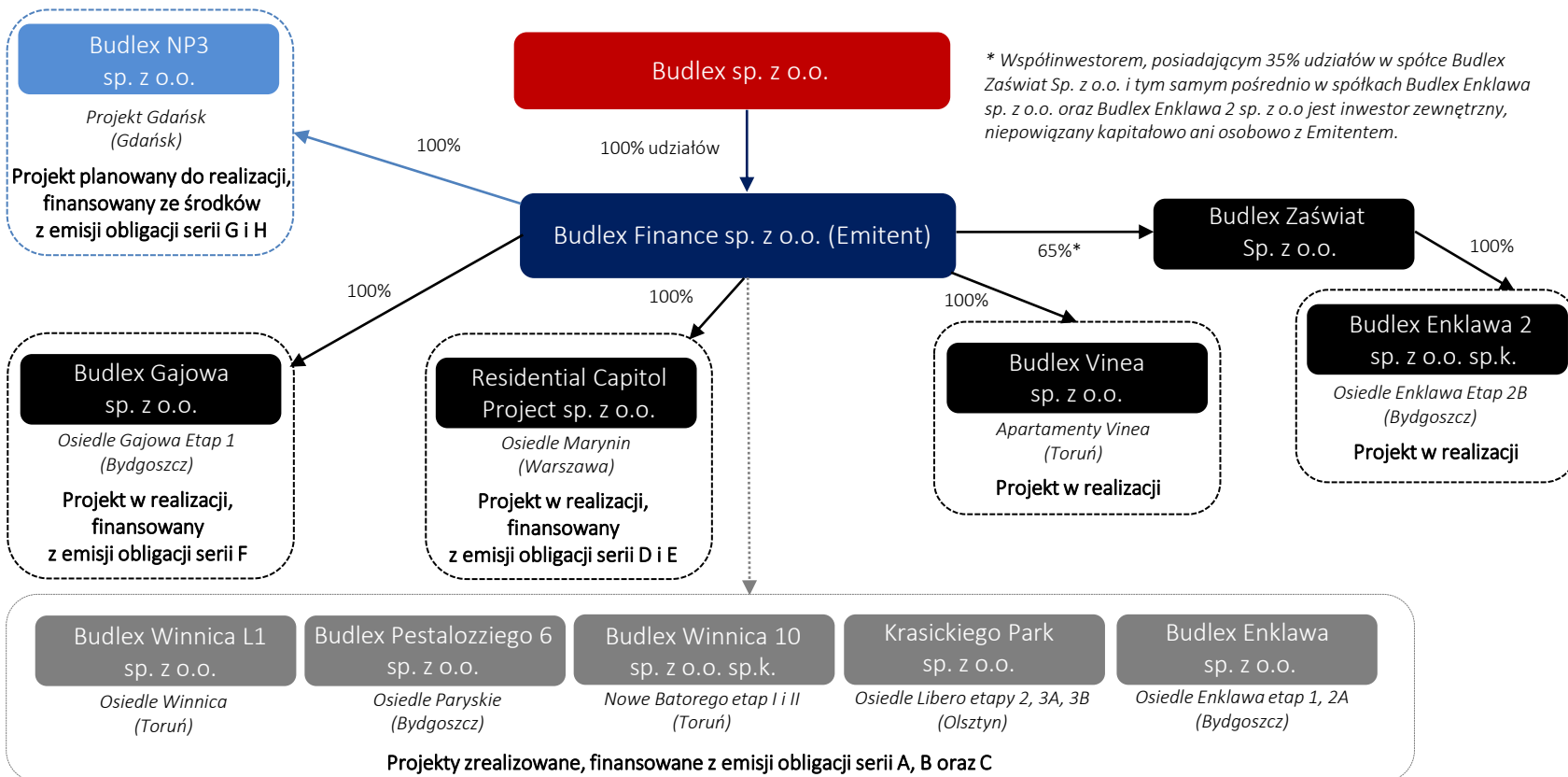
**122 mln zł**  
przychody  
netto ze sprzedaży

**26 mln zł**  
zysk z działalności operacyjnej

**18 mln zł**  
zysk netto



# Struktura Grupy Emitenta

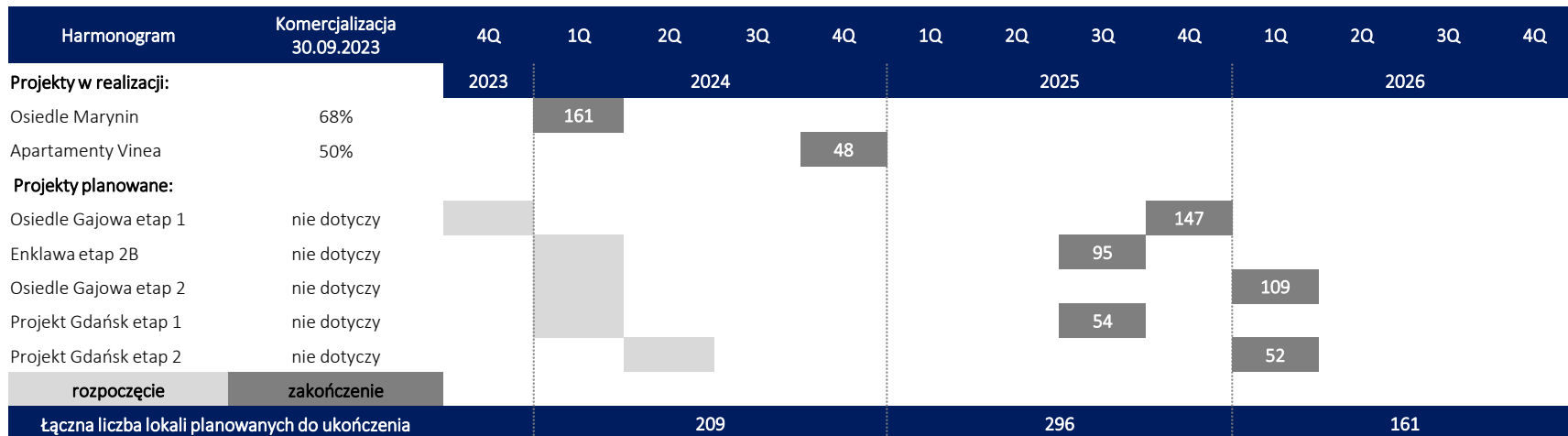


# Parametry projektów Emitenta



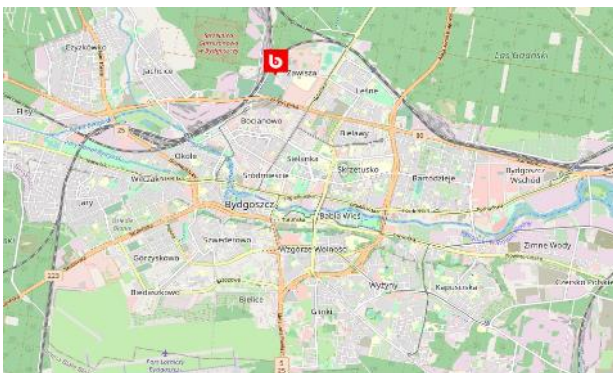
W poniższych tabelach przedstawiono projekty mieszkaniowe planowane oraz będące w ofercie Grupy Budlex Finance (Grupa Emitenta) na dzień 30.06.2023 r.:

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



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

## Osiedle Enklawa - Bydgoszcz



- W północnej części Bydgoszczy, na skraju największego obszarowo parku miejskiego powstaje osiedle Enklawa – kompleks pięciu budynków mieszkalnych, których wyróżnikiem mają być nowoczesne rozwiązania ułatwiające codzienne funkcjonowanie. I etap prac, którego budowa rozpoczęła się w połowie 2020 roku, zakłada powstanie 2 budynków i 145 mieszkań o metrażach od 26 do 120 m<sup>2</sup>.
- Koncepcja całego osiedla zakłada budowę w 3 etapach 5 budynków o łącznej liczbie prawie 370 mieszkań i powierzchni użytkowej wynoszącej 18,5 tys. m<sup>2</sup>. W każdym budynku znajdują się podziemne garaże z podgrzewanym wjazdem, rowerownie, komórki lokatorskie, ciche windy przywoływane z mieszkania.
- Zakończenie budowy I etapu, obejmującego budowę 145 mieszkań, miało miejsce w 2Q 2022, a etap 2A, w ramach którego powstało 128 mieszkań, ukończono w 2Q 2023.
- Na dzień 30.09.2023 poziom komercjalizacji, liczony na podstawie umów deweloperskich i rezerwacyjnych, w pierwszym etapie wyniósł 97%, a w drugim 69%.
- Na 1Q 2024 planowane jest rozpoczęcie budowy i sprzedaży 95 mieszkań w ramach etapu 2B. Jej zakończenie przewidywane jest na 3Q 2025. Średnia zakładana cena netto za m<sup>2</sup> mieszkania w etapie 2B wynosi 8,4 tys. zł.
- Środki ze sprzedaży mieszkań z etapów 1 oraz 2A Emitent przeznaczył na przeprowadzenie w październiku 2023 r. obowiązkowej amortyzacji serii D i E oraz wykupu obligacji serii C w łącznej kwocie 9,6 mln zł.

## Osiedle Marynin - Warszawa



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

- W zachodniej części Warszawy, w dzielnicy Bemowo, w pobliżu węzła komunikacyjnego trasy S8, przy ul. Marynin prowadzona jest realizacja dwóch budynków mieszkalnych.
- **Rozpoczęcie prac budowlanych nastąpiło w 2Q 2022, a ich zakończenie zaplanowane jest na 1Q 2024 roku.** Projekt zakłada powstanie dwóch sześciokondygnacyjnych budynków z podziemnymi hałami garażowymi i 161 mieszkań o metrażach od 37 do 90 m<sup>2</sup>. Łączna powierzchnia użytkowa budynków to ponad 8,3 tys. m<sup>2</sup>.
- W każdym budynku znajdą się podziemne garaże ze stanowiskami postojowymi, rowerownie, komórki lokatorskie, ciche windy przywoływane z mieszkania. W ramach projektu zaprojektowano strefy zieleni i rekreacji dla mieszkańców.
- Nabycie gruntu pod realizację projektu zostało w 2Q 2021 sfinansowane ze środków z emisji obligacji serii D oraz E w łącznej kwocie 23 mln zł.
- **Na dzień 30.09.2023 r. podpisanych było 109 umów deweloperskich i rezerwacyjnych.** Średnia cena netto za m<sup>2</sup> mieszkania dla całego projektu wynosi ok. 13,5 tys. zł.
- Spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektu pozyskała kredyt budowlany, którego saldo na dzień 30.06.2023 r. wynosiło 14,4 mln zł.
- **Środki ze sprzedaży mieszkań, po spłacie kredytu budowlanego, Emitent zamierza przeznaczyć na dokonanie całkowitego wykupu obligacji serii D i E, których aktualne saldo wynosi 9,2 mln zł.**

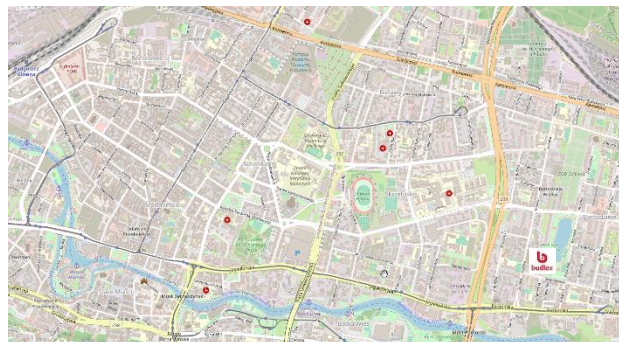
## Vinea Apartamenty - Toruń



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

- Nowy projekt planowany przez Grupę Budlex w Toruniu jest zlokalizowany w dzielnicy Winnica, usytuowanej na prawobrzeżu Wisły. W bliskim sąsiedztwie znajduje się m.in. Osiedle Winnica, którego ostatni etap Grupa ukończyła pod koniec 2019 r.
- **Rozpoczęcie prac nastąpiło w 2Q 2023, a ich zakończenie planowane jest na 4Q 2024 roku.** Projekt zakłada powstanie dwóch 3 oraz 4-kondygnacyjnych budynków o nowoczesnej architekturze oraz wysokim standardzie wykończenia. W ramach projektu ma powstać 48 apartamentów o łącznej powierzchni 3.061 m<sup>2</sup>.
- Za projekt architektoniczny odpowiada pracownia Kuryłowicz & Associates, która projektowała również Osiedle Natura, realizowane przez Grupę Budlex w Toruniu.
- Na dzień 30.09.2023 r. podpisano 24 umowy deweloperskie i rezerwacyjne, dzięki czemu osiągnięto 50-proc. poziom komercjalizacji.
- Środki ze sprzedaży mieszkań, po spłacie kredytu budowlanego, Emitent zamierza przeznaczyć na dokonanie częściowego wykupu obligacji serii F oraz G.

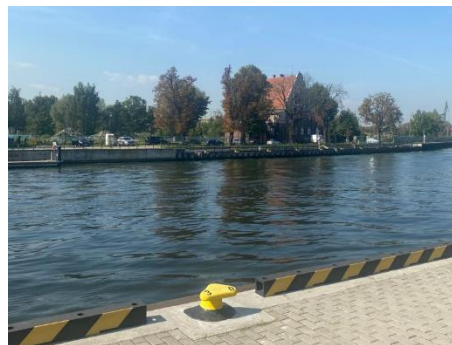
## Osiedle Gajowa - Bydgoszcz



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

- Kolejny projekt planowany przez Grupę Emitenta ma powstać w na terenie bydgoskiego osiedla Bartodzieje przy ul. Gajowej 18. Niewątpliwym atutem tej lokalizacji jest bezpośrednie sąsiedztwo Parku Balaton, na terenie którego znajduje się zbiornik wodny oraz ścieżki rekreacyjne.
- Osiedle Gajowa zostało zaprojektowane jako zwarty zespół trzech budynków o charakterze półotwartego kwartału. W projekcie zaplanowanych zostało **256 mieszkań o powierzchni łącznej 14,8 tys. m<sup>2</sup>** oraz **6 lokali usługowych o powierzchni łącznej 649 m<sup>2</sup>**. W parkingu podziemnym będą zlokalizowane 223 miejsca parkingowe, dodatkowo na powierzchni naziemnej będzie znajdować się 15 miejsc postojowych.
- **Rozpoczęcie prac w I etapie, liczącym 147 mieszkań, ma nastąpić w 4Q 2023, a ich zakończenie planowane jest na 4Q 2025.** Aktualnie podpisywane są umowy rezerwacyjne z nabywcami, których **na dzień 30.09.2023 r. podpisano 30.** Również w przypadku Osiedla Gajowa za projekt architektoniczny odpowiada pracownia Kuryłowicz & Associates.
- Środki ze sprzedaży mieszkań, po spłacie kredytu budowlanego, Emitent zamierza przeznaczyć na dokonanie wykupu obligacji serii F oraz G.

## Projekt Gdańsk



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

- Podstawowym celem emisji Obligacji serii H jest finansowanie zakupu gruntu, na którym Grupa Emitenta planuje realizację swojego pierwszego projektu w Trójmieście. Grunt położony jest w atrakcyjnej lokalizacji, nad brzegiem Motławy, w odległości ok. 1 km od Starego Miasta.
- Emitent dysponuje już prawomocnym pozwoleniem na budowę I etapu, który ma składać się z **51 mieszkań o powierzchni użytkowej ok. 3,3 tys. m<sup>2</sup>** oraz **3 lokali usługowych o powierzchni 300 m<sup>2</sup>**, usytuowanych w parterze budynku. Rozpoczęcie budowy I etapu planowane jest na styczeń 2024 r., a zakończenie na wrzesień 2025 r.
- Rozpoczęcie prac w II etapie, liczącym 48 mieszkań i 4 lokale usługowe, ma nastąpić w 2Q 2024, a ich zakończenie planowane jest na 1Q 2026. Aktualnie Emitent oczekuje na otrzymanie pozwolenia na budowę dla II etapu.
- W parkingu podziemnym, wspólnym dla obu budynków, zlokalizowanych będzie 100 miejsc parkingowych.
- Środki ze sprzedaży mieszkań, po zakończeniu budowy oraz spłacie kredytu budowlanego, rozważanego jako jedno ze źródeł finansowania nakładów budowlanych, Emitent zamierza przeznaczyć na wykup Obligacji serii H.

# Zrealizowane projekty Grupy Emitenta



MICHAEL/STRÖM  
DOM MAKLERSKI

## Nowe Batorego - Toruń



W ramach dwóch etapów osiedla zlokalizowanego niedaleko centrum Torunia powstało **180 mieszkań o łącznej powierzchni prawie 10 tys.m<sup>2</sup>**.

Rozpoczęcie budowy pierwszego etapu rozpoczęło się w 1Q 2018, a zakończenie realizacji całego projektu miało miejsce w połowie 2020 r.

## Osiedle Winnica - Toruń



Zrealizowany w ramach Grupy Emitenta budynek – L1 jest ostatnim, ósmym etapem realizacji Osiedla Winnica. Rozpoczęcie budowy etapu L1, o **łącznej liczbie 50 mieszkań**, rozpoczęło się w 4Q2017, a zakończenie budowy nastąpiło w 3Q 2019. Wszystkie mieszkania w ramach projektu zostały sprzedane.

Osiedle położone jest w sąsiedztwie Ronda Fordońskiego, niedaleko centrum Bydgoszczy.

W ramach 6 etapów wybudowanych zostało 457 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 25 tys. m<sup>2</sup>. W Grupie Emitenta realizowany był etap VI, który dostarczył **74 mieszkania o łącznej powierzchni 4,6 tys. m<sup>2</sup>**.

## Osiedle Paryskie - Bydgoszcz



W ramach całego osiedla powstało ponad **400 mieszkań**, w czterech etapach, o łącznej powierzchni **ok. 22 tys. m<sup>2</sup>**.

W latach 2020 - 2021 Grupa Emitenta, w ramach dwóch etapów osiedla, ukończyła budowę 201 mieszkań, a etapy 3A oraz 3B (łącznie 204 mieszkania) ukończono w 2022 r.

## Osiedle Libero - Olsztyn





# Projekty w budowie oraz planowane - harmonogram



MICHAEL/STRÖM  
DOM MAKLERSKI

2Q 2024  
Wykup 9,2 mln zł  
serii D i E  
Amortyzacja 20%  
serii F

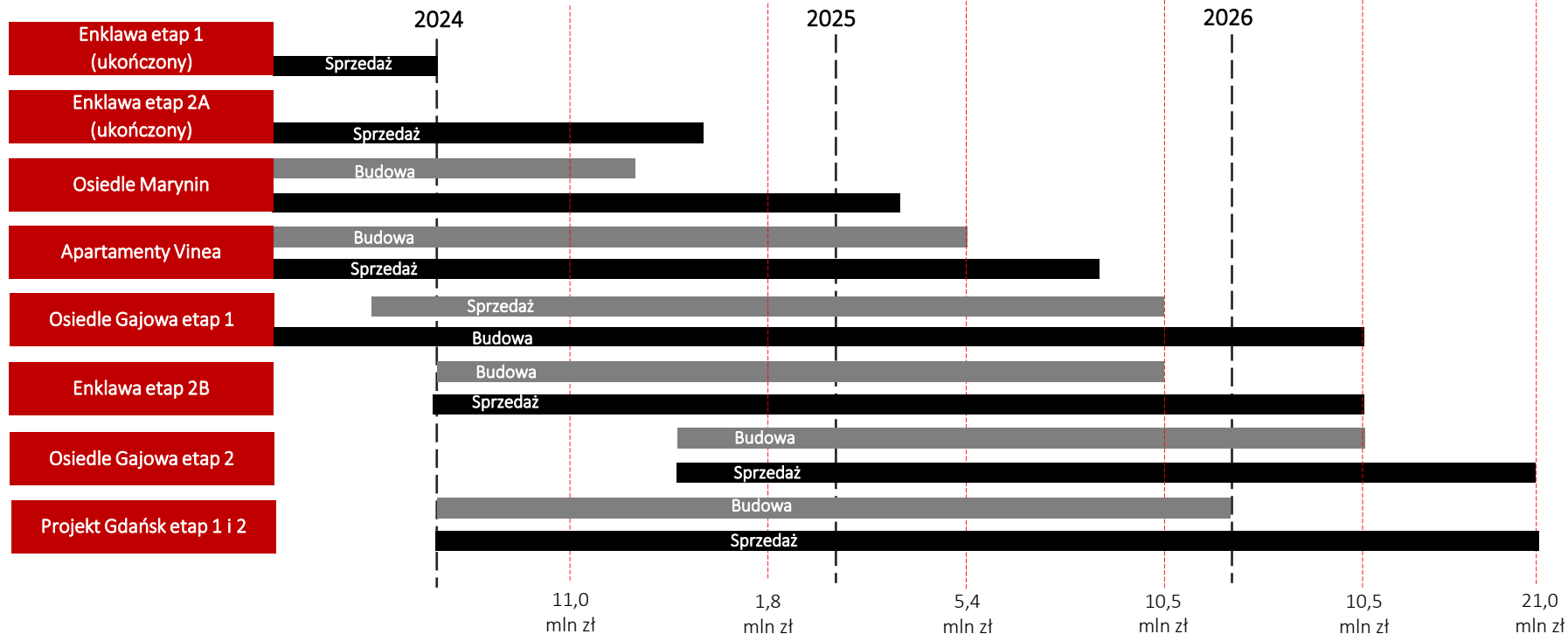
4Q 2024  
Amortyzacja  
20% serii F

2Q 2025  
Wykup 5,4 mln zł  
serii F

4Q 2025  
Amortyzacja  
25% serii G i H

2Q 2026  
Amortyzacja 25%  
serii G i H

4Q 2026  
Wykup 21 mln zł  
serii G i H



Źródło: Emitent

# Wybrane skonsolidowane dane finansowe Emitenta



Bilans (mln zł)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
	badane	badane	badane	niebadane
<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>19,4</b>	<b>9,1</b>	<b>10,6</b>	<b>15,9</b>
Udzielone pożyczki	18,9	8,0	8,6	13,9
Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	0,4	0,9	1,8	1,8
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>66,2</b>	<b>118,9</b>	<b>167,3</b>	<b>165,1</b>
Zapasy	50,5	107,9	150,7	150,2
Należności handlowe i pozostałe	7,3	1,1	2,5	1,6
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	8,4	9,9	13,8	13,3
<b>Aktywa razem</b>	<b>85,6</b>	<b>128,0</b>	<b>177,9</b>	<b>181,0</b>
<b>Kapitał Własny</b>	<b>17,2</b>	<b>10,1</b>	<b>22,5</b>	<b>30,9</b>
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	33,1	60,8	80,3	78,7
Wobec jednostek powiązanych	22,1	31,2	38,1	34,9
Zobowiązania odsetkowe	11,0	29,6	42,1	43,8
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	9,1	13,0	27,5	39,4
Wobec jednostek powiązanych	0,9	0,4	0,7	1,5
Zobowiązania odsetkowe	1,9	6,5	17,4	32,0
Zobowiązania handlowe i pozostałe	6,4	6,2	9,0	5,3
Rozliczenia międzyokresowe	25,7	43,8	44,2	31,3
Dług wobec jednostek innych niż Grupa Budlex i jej właściciele	12,9	36,1	62,1	77,7

Pożyczki udzielone przez Emitenta do Budlex sp. z o.o. w celu przekazania wolnych środków, wygenerowanych na ukończonych i sprzedanych projektach.

Znaczący wzrost wartości zapasów w 2021 r. w związku z nabyciem gruntu pod projekt Osiedle Marynin oraz z realizacją budowy projektów Enklawa i Libero.

W tym ok. 33 mln zł stanowią pożyczki otrzymane od spółki Budlex sp. z o.o. przez spółki z Grupy Emitenta.

Na dzień 30.06.2023 r. do zobowiązań finansowych należały: kredyty budowlane dla projektów Enklawa oraz Marynin – 47,3 mln zł, obligacje serii C,D i E – 27,8 mln zł, pożyczki – 2,8 mln zł.

Po dniu 30.06.2023 r. Emitent pozyskał 20 mln zł z emisji 3-letnich obligacji serii G oraz wykupił obligacje serii C, D i E o łącznej wartości nominalnej ok. 9,6 mln zł.

Otrzymane zaliczki od klientów na lokale – znaczący wzrost w 2021 r. w związku z dużą liczbą zakontraktowanych mieszkań.

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

# Wybrane skonsolidowane dane finansowe Emitenta



Rachunek zysków i strat (w mln zł)	2020 badane	2021 badane	2022 badane	1H 2022 niebadane	1H 2023 niebadane
<b>Przychody netto ze sprzedaży</b>	<b>25,2</b>	<b>67,0</b>	<b>115,7</b>	<b>52,7</b>	<b>47,3</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	35,3	34,6	80,7	0,2	41,4
Liczba podpisanych aktów notarialnych	92	102	217	0	103
Zmiana stanu produktów	-10,1	32,4	35,0	52,5	5,9
<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>14,5</b>	<b>63,0</b>	<b>100,3</b>	<b>53,5</b>	<b>37,7</b>
Zużycie materiałów i energii	4,5	6,4	25,0	25,0	7,2
Usługi obce	9,2	54,8	72,0	26,9	27,9
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>10,7</b>	<b>4,0</b>	<b>15,4</b>	<b>-0,9</b>	<b>9,6</b>
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>10,7</b>	<b>4,0</b>	<b>15,3</b>	<b>-1,0</b>	<b>9,6</b>
Przychody finansowe	1,7	0,4	0,7	0,5	0,4
Koszty finansowe	2,5	2,6	1,9	2,6	1,6
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>9,9</b>	<b>1,8</b>	<b>14,1</b>	<b>-3,0</b>	<b>8,4</b>
Podatek dochodowy	1,5	0,3	2,4	0,3	2,1
Zyski (straty) mniejszości	0,1	0,2	2,9	0,1	0
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>8,5</b>	<b>1,8</b>	<b>8,7</b>	<b>-3,2</b>	<b>6,4</b>

Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości, przychody ze sprzedaży lokali rozpoznawane są po podpisaniu ostatecznej umowy sprzedaży.

W okresie 2022 – 1H 2023 Grupa podpisała łącznie 320 aktów notarialnych przenoszących własność lokali.

W odróżnieniu od wariantu kalkulacyjnego, stosowanego przez większość deweloperów, w wariantcie porównawczym koszty operacyjne uwzględniają również koszt wybudowania mieszkań niesprzedanych notarialnie w danym okresie.

Wynik na działalności operacyjnej jest kategorią porównywalną między wariantem porównawczym a kalkulacyjnym, więc można go odnosić do wyników innych podmiotów deweloperskich wygenerowanych na tym poziomie.

Wysoki zysk netto w latach 2022-2023 wynikał z kumulacji sprzedaży notarialnej 3 projektów rozpoczętych w latach 2020/2021, finansowanych m.in. z emisji obligacji serii C.

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

# Wybrane skonsolidowane dane finansowe Emitenta



Rachunek przepływów pieniężnych (w mln zł)	2020	2021	2022	1H 2022	1H 2023
	badane	badane	badane	niebadane	niebadane
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, w tym:</b>	<b>11,1</b>	<b>-29,1</b>	<b>-18,5</b>	<b>27,4</b>	<b>-3,6</b>
Zysk netto	9,9	1,7	8,7	-3,2	6,4
Korekty razem, w tym:	2,5	-30,9	-27,2	30,6	-10,0
Zmiana stanu zapasów	-26,7	-55,8	-33,9	-27,2	4,2
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	2,9	-0,8	3,5	1,1	-2,7
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	11,0	17,5	-0,5	54,4	-12,8
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej, w tym:</b>	<b>-6,5</b>	<b>4,9</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-4,9</b>
Wpływy z aktywów finansowych	4,4	4,9	0,1	0,0	0,7
Wydatki na aktywa finansowe	-11,0	0,0	0,0	0,0	-5,6
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej, w tym:</b>	<b>-12,5</b>	<b>25,7</b>	<b>22,3</b>	<b>7,6</b>	<b>8,0</b>
Wpływy z udzielonych kredytów, pożyczek	11,3	61,0	71,9	24,9	32,4
Wpływy z tyt. dłużnych papierów wartościowych	5,0	27,1	8,7	8,7	0,0
Wydatki z tytułu kredytów/pożyczek	-3,4	-51,9	-47,7	-24,7	-16,1
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-22,0	-4,6	-5,0	0,0	-4,6
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-0,9	-2,2	0,0	0,0	0,0
Wydatki z tytułu odsetek i prowizji	-2,5	-3,6	-5,3	-1,4	-3,6
<b>Przepływy pieniężne netto</b>	<b>-8,0</b>	<b>1,4</b>	<b>3,9</b>	<b>35,0</b>	<b>-0,5</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:</b>	<b>8,4</b>	<b>9,9</b>	<b>13,8</b>	<b>44,9</b>	<b>13,3</b>
O ograniczonej możliwości dysponowania	<b>7,1</b>	<b>8,1</b>	<b>5,8</b>	<b>21,0</b>	<b>12,2</b>

W latach 2021 i 2022 łączne wydatki na zakup nowych gruntów wyniosły 56 mln zł.

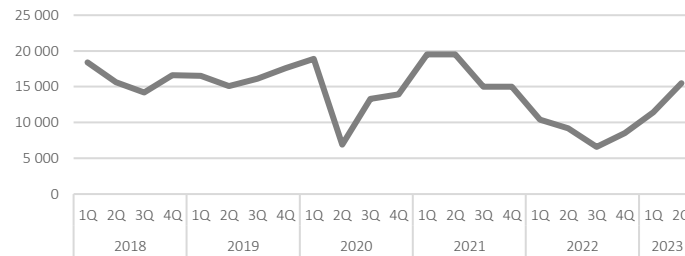
Wydatki na pożyczki udzielone do spółki Budlex sp. z o.o. w celu przekazania wolnych środków wygenerowanych na sprzedaży projektów mieszkaniowych. W 2021 r. nie udzielono żadnych pożyczek, a otrzymano zwrot 4,9 mln zł. W ciągu 6 miesięcy 2023 r. udzielono pożyczek w kwocie 5,6 mln zł.

Splata kredytów budowlanych oraz wykup obligacji. W okresie 2020 – 1H2023 Grupa Emitenta obsłużyła terminowo ok. 180 mln zł zobowiązań finansowych.

# Otoczenie rynkowe - strona popytowa

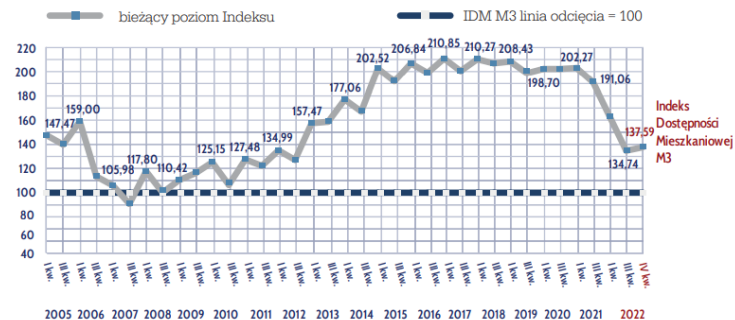
- W 2022 r. deweloperzy mieszkaniowi z GPW oraz najwięksi deweloperzy z rynku Catalyst zaraportowali sprzedaż ok. 17,1 tys. lokali (spadek o 35% r/r). Sprzedaż w 1H 2023 r. deweloperów giełdowych **wzrosła o 35%** w porównaniu do 1H 2022 r. do 9,5 tys. lokali.
- Dane raportowane przez JLL wskazują, że na 6 największych rynkach mieszkaniowych w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Łódź, Poznań), **liczba mieszkań sprzedanych w 2022 r. wyniosła 34,7 tys. (-50% r/r)**. W 1H 2023 r. zaobserwowano wzrost liczby sprzedanych mieszkań (**26,9 tys.**) w porównaniu do 1H 2022 r. (**+37%**).
- W ciągu 4 kwartałów 2022 r. wpływ na spadek liczby transakcji miały:
  - Istotny **wzrost oprocentowania kredytów** spowodował znaczący spadek zdolności kredytowej potencjalnych nabywców mieszkań. Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3, publikowany w raporcie AMRON-SARFiN, uwzględniający zmiany dochodu rozporządzalnego oraz cen mieszkań, spadł z poziomu 203,07 na koniec 1Q2021 do 134,74 na koniec 3Q 2022 r., po czym nieznacznie wzrósł do 137,59 na 4Q 2022 r.
  - W 1H 2022 r. **KNF wydał rekomendację dla banków**, zgodnie z którą od kwietnia 2022 r. banki obliczając zdolność kredytową kredytobiorców miały brać pod uwagę możliwość wzrostu stawki WIBOR o 5 p.p. (zamiast wcześniejszych 2,5 p.p.).
- Wpływ na wzrost sprzedaży w 1H 2023 r. miały:
  - Stabilizacja stóp procentowych** z oczekiwaniem na ich spadek w przyszłości.
  - Obniżenie przez KNF wymaganego buforu** na dalszy wzrost stóp procentowych dla kredytów o stałym oprocentowaniu (choć czasowo stałym) przy obliczaniu zdolności kredytowej.
  - Uchwalenie przez Rząd ustawy „**Bezpieczny Kredyt 2%**”, która weszła w życie w 2H 2023 r., ale spowodowała duże zainteresowanie rynkiem pierwotnym już wcześniej.

Liczba mieszkań sprzedanych kwartalnie na 6 największych rynkach



Źródło: Raporty kwartalne autorstwa JLL

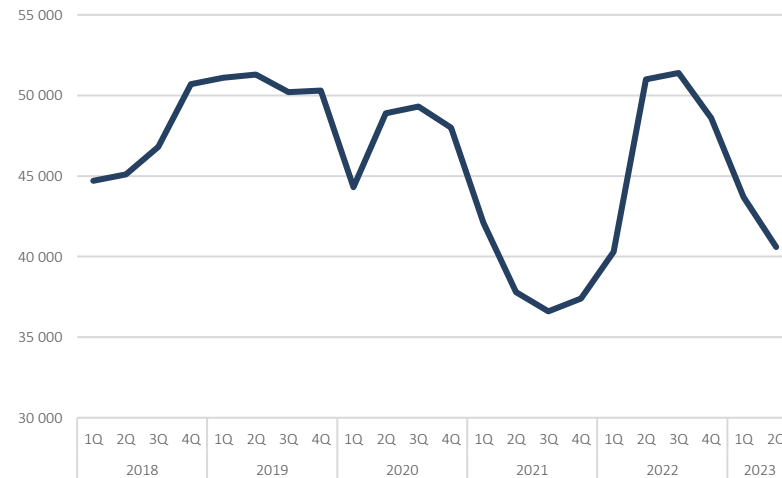
Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3



Źródło: Raport AMRON-SARFiN 4/2022

- W 2021 r. deweloperzy mieszkaniowi nie byli w stanie dostosować tempa wprowadzania nowych projektów do szybko rosnącego tempa sprzedaży. W 2021 roku, wg danych JLL, na 6 największych rynkach sprzedano łącznie 69 tys. lokali (więcej mieszkań w jednym roku kalendarzowym sprzedano tylko w roku 2017), podczas gdy w tym samym czasie do oferty wprowadzono ok. 58 tys. jednostek. **Efektom tej nierównowagi była rekordowo niska liczba lokali oferowanych do sprzedaży** - na koniec 3Q 2021 r. spadła ona, wg danych JLL, poniżej 37 tys. lokali.
- Przez większość 2022 r. deweloperzy musieli mierzyć się z niekorzystnymi czynnikami mającymi wpływ na zarządzanie wielkością oferty. Po wybuchu wojny w Ukrainie, w związku z obawami o brak dostępności materiałów i siły roboczej, bardzo gwałtownie wzrosły koszty budowy, a generalni wykonawcy w ramach negocjacji próbowali podnosić już wcześniej ustalone stawki. Począwszy od II kwartału bardzo wyraźnie spadł popyt na mieszkania. W związku z tym deweloperzy zaczęli zastanawiać się nad skalą nowych projektów oraz sensownością rozpoczynania budów i wprowadzania ich do sprzedaży.
- W efekcie, w całym 2022 r. łącznie na sześciu rynkach wprowadzono do sprzedaży ponad 49 tys. mieszkań vs. 58,1 tys. mieszkań w 2021 r.
- W związku z utrzymywaniem się wysokich stóp procentowych i niskiej dostępności finansowania bankowego obserwowana była zdecydowana przewaga klientów gotówkowych nad klientami korzystającymi z kredytów hipotecznych.
- Wg danych JLL, oferta na 6 największych rynkach mieszkaniowych w Polsce wzrosła z 37,4 tys. lokali na koniec 2021 r. do 48,6 tys. w grudniu 2022, by na koniec 2Q 2023 r. spaść do 40,6 tys. mieszkań. Znaczący spadek nowych wprowadzeń w połączeniu z ożywieniem na rynku spowodował istotny spadek oferty. Po trzech kwartałach stagnacji wreszcie wzrosła nowa podaż. Do oferty w 2Q 2023 r. weszło ponad 10,2 tys. lokali, o prawie połowę więcej niż w poprzednim kwartale.

Liczba mieszkań w ofercie na 6 największych rynkach



Źródło: Raporty kwartalne autorstwa JLL

# Grupa Budlex

Budlex sp. z o.o. nie jest poręczycielem emisji obligacji serii H emitowanych przez spółkę Budlex Finance sp. z o.o.

# Informacje o Grupie Budlex

(dane uwzględniające projekty realizowane w Grupie Budlex Finance)



MICHAEL/STRÖM  
DOM MAKLERSKI

1.

Lider rynku mieszkaniowego  
w Toruniu i Bydgoszczy



9 280  
wybudowanych mieszkań

71%

sprzedanych mieszkań,  
ukończonych w 2023 r.  
(stan na 30.09.2023 r.)

36

lat doświadczenia  
na rynku deweloperskim

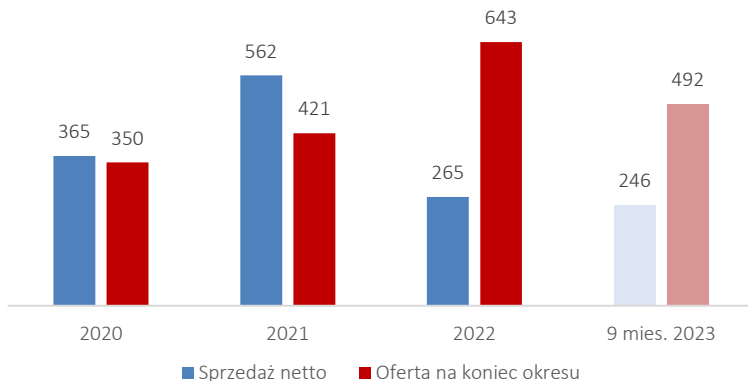


340  
mieszkań w budowie

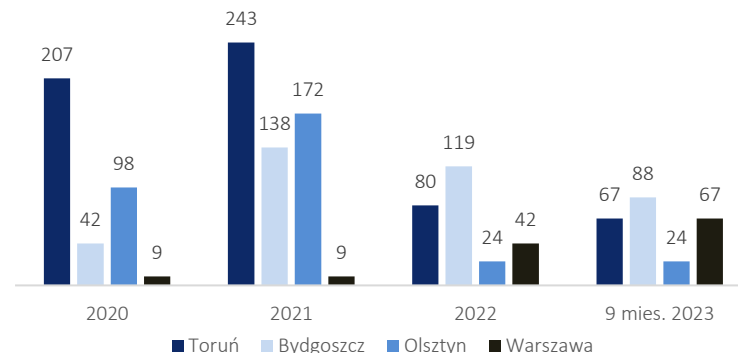
55%

Sprzedanych lokali  
do przekazania w 2024 r.  
(stan na 30.09.2023 r.)

### Liczba podpisanych umów i oferta



### Liczba podpisanych umów w podziale na rynki





## Budlex sp. z o.o. nie jest poręczycielem emisji obligacji serii H emitowanych przez spółkę Budlex Finance sp. z o.o.

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

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

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

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

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

- W czerwcu 2023 r., poza projektami realizowanymi w ramach Grupy Emitenta, Grupa Budlex ukończyła budowę ponad 280 mieszkań w ramach dwóch projektów (III etap Osiedla Naturia w Toruniu oraz I etap Urzecza w centrum Bydgoszczy), z których ponad 200 do końca września 2023 r. zostało sprzedanych.
- Na dzień 30.06.2023 r., w budowie znajdował się jeden projekt, obejmujący 131 mieszkań, z których 34% na koniec września 2023 r. było sprzedanych.
- Na dzień 30.09.2023 r. poziom komercjalizacji w ramach projektów będących w ofercie wyniósł 60%.
- Na banku ziemi posiadanym poza Grupą Budlex Finance, planowana jest budowa 310 mieszkań w ramach dwóch projektów zlokalizowanych w Toruniu oraz w Olsztynie. Projekt olsztyński ma być realizowany wraz z JV partnerem, a udział Grupy Budlex wyniesie 50%.

## Naturia - Toruń



4-etapowy projekt mieszkaniowy zrealizowany w cichej, zielonej części Torunia, dzielnicy Jar, charakteryzujący się ciekawą architekturą, ze starannie zaprojektowanymi częściami wspólnymi. W ramach osiedla powstało 415 mieszkań o powierzchni ok. 24 tys. m<sup>2</sup>.

Budowa ostatniego etapu zakończyła się w połowie 2023 r. Na dzień 30.09.2023 r. w sprzedaży znajdowało się 12 z 150 lokali tego etapu.

## Urzecze - Bydgoszcz



W centrum Bydgoszczy, przy ul. Naruszewicza oraz Królowej Jadwigi, bezpośrednio nad rzeką Brdą, Grupa realizuje budowę 261 apartamentów oraz 10 lokali usługowych w dwóch etapach. Cechą charakterystyczną osiedla będzie naturalny dostęp do rzeki oraz bezpośrednie sąsiedztwo terenów zielonych.

Obecnie w budowie znajduje się II etap obejmujący 131 mieszkań i 8 lokali usługowych, których termin ukończenia planowany jest na marzec 2024 r. Do dnia 30.09.2023 r. sprzedano 1/3 lokali.

# Wybrane ukończone projekty Grupy Budlex



MICHAEL/STRÖM  
DOM MAKLERSKI

## Przy Morskim Oku - Warszawa



Jednoetapowy, kameralny projekt, który powstał w warszawskiej dzielnicy Mokotów, w sąsiedztwie Parku Morskie Oko, niedaleko Łazienek Królewskich.

Projekt składa się z zaledwie 24 apartamentów, o łącznej powierzchni nieco ponad 2 tys. m<sup>2</sup>. Średnia cena netto za m<sup>2</sup> apartamentu jest szacowana na ok. 22 tys. zł. Ukończenie projektu miało miejsce w 4Q 2020. Na dzień 30.09.2023 r. sprzedano wszystkie apartamenty.

## Osiedle SENS - Bydgoszcz



SENS jest projektem zrealizowanym w Bydgoszczy przy ul. Chodkiewicza, w dobrej lokalizacji, niedaleko Parku Jana Kochanowskiego. W ramach projektu przewidziano dwa etapy z łączną liczbą 213 mieszkań i powierzchnią użytkową 11.340 m<sup>2</sup>.

Obecnie oba etapy zostały już ukończone. Na dzień 30.09.2023 r. sprzedane były wszystkie mieszkania.

# Wybrane dane finansowe Grupy Budlex

Budlex sp. z o.o. nie jest poręczycielem emisji obligacji serii H emitowanych przez spółkę Budlex Finance sp. z o.o.



MICHAEL/STRÖM  
DOM MAKLERSKI

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

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

Od 2022 r. w tej pozycji ujmowane są nakłady na budowę 15 lokali biurowych w Toruniu (Targowa Office), które jest w ofercie sprzedażowej.

Historycznie wysoka wartość zapasów w związku z dużą liczbą lokali w budowie, planowanych do przekazania w latach 2023-2024.

Zadłużenie netto Grupy Budlex wobec podmiotów zewnętrznych na dzień 30.06.2022 r. wyniosło ok. 98 mln zł, a uwzględniając również pożyczki od właścicieli – ok. 113 mln zł.

Wzrost salda zaliczek od klientów w związku z dużą liczbą sprzedanych mieszkań w projektach będących w realizacji.

Historycznie wysoki poziom rentowności netto – około 14%, licząc na wartościach skumulowanych w latach 2020 – 2022.

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

Wszelkie pytania dotyczące emisji obligacji  
Budlex Finance sp. z o.o. prosimy kierować na adres:

Departament Corporate Finance  
Michael / Ström Dom Maklerski S.A.  
+48 22 128 59 00  
oferty@michaelstrom.pl  
Al. Jerozolimskie 100 (Equator IV, 7 p.)  
00-807 Warszawa

MICHAEL/STRÖM  
DOM MAKLERSKI

