



RAPORT OBLIGACJI

BUDLEX FINANCE SP. Z O.O. – SERIE H, I, J, K i L

W 2025 roku Grupa Budlex sprzedała umowami deweloperskimi i rezerwacyjnymi 247 lokali mieszkalnych, co w porównaniu do roku 2024 oznacza wzrost o 14%, kiedy to sprzedaż umowami deweloperskimi i rezerwacyjnymi wyniosła 217 lokali mieszkalnych.

Sprzedaż notarialna Grupy Budlex w 2025 roku wyniosła 170,3 mln zł netto, w tym czasie przekazano klucze do 242 lokali mieszkalnych, co w porównaniu do osiągniętych przychodów Grupy Budlex w roku 2024 oznacza wzrost o 41%.

Pod koniec IV kwartału 2025 roku Spółka Budlex Finance z sukcesem przeprowadziła emisję obligacji serii L, zorganizowaną przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A., o łącznej wartości 10 mln zł. Pozyskane środki zostały przeznaczone na zakup gruntu pod nowy projekt deweloperski na Białołęce w Warszawie. Natomiast na początku I kwartału 2026 roku Spółka Budlex Finance dokonała przedterminowego wykupu obligacji serii H o wartości 9,9 mln zł, a także pomyślnie przeprowadziła emisję serii M o wartości nominalnej 20 mln zł na zakup gruntu pod kolejny projekt deweloperski w Bydgoszczy.

W grudniu 2025 roku projekt Kapitanat Etap I uzyskał prawomocne pozwolenie na użytkowanie, co umożliwiło przekazanie kluczy do pierwszych lokali handlowych. Na dzień 31 grudnia 2025 roku poziom sprzedaży mieszkań w ramach projektu Kapitanat wynosił 51% dla Etapu I oraz 23% dla Etapu II. Na koniec 2025 roku zaawansowanie prac budowlanych prowadzonych na Etapie II projektu Kapitanat wyniosło 16%, natomiast na Etapie I prace budowlane były w trakcie finalizowania. W listopadzie 2025 roku uruchomiono kredyt w Banku Alior S.A. na finansowanie budowy II etapu inwestycji w Gdańsku.

Postęp prac budowlanych w projekcie Osiedle Enklawa IIB na koniec grudnia 2025 roku wyniósł 78%. Do końca roku podpisano łącznie 54 umowy deweloperskie oraz 4 umowy rezerwacyjne, co stanowi 61% wszystkich lokali dostępnych w ramach tego etapu inwestycji. Realizacja przedsięwzięcia przebiega zgodnie z harmonogramem, a zakończenie budowy planowane jest w pierwszym kwartale 2026 roku.

W listopadzie 2025 roku podpisano umowę o roboty budowlane na realizację projektu Osiedle Platynowe z Generalnym Wykonawcą – Strabag Sp. z o.o. Roboty budowlane zostały rozpoczęte w grudniu i na koniec roku zawasowanie prac wyniosło 1%, zaś komercjalizacja – 14%. W styczniu 2026 roku została podpisana umowa kredytowa z Bankiem mBank S.A. na finansowanie budowy Osiedle Platynowe.

W grudniu 2025 roku został podpisana umowa o roboty budowlane z Tombud Sp. z o.o. Sp. k. na realizację projektu Lumena Etap 1 w Toruniu. Po podpisaniu Umowy, Generalnemu Wykonawcy został przekazany plac budowy i rozpoczęto prace budowlane. Na koniec 2025 roku zaawansowanie prac budowlanych wyniosło 1%. W styczniu 2026 roku zostały uruchomione Otwarte Mieszkaniowe Rachunki Powiernicze w Banku PKO BP do obsługi wpłat klientów.

W styczniu 2026 roku została podpisana umowa o roboty budowlane z Przedsiębiorstwo Wielobranżowe LECH Sp. z o.o. na realizację projektu Batorego II w Toruniu. Po podpisaniu Umowy Generalnemu Wykonawcy został przekazany plac budowy i rozpoczęto prace budowlane.



GAJOWA

Gajowa to najciekawsza wchodząca na rynek bydgoski realizacja deweloperska. Jej unikalna lokalizacja bezpośrednio w otoczeniu terenów rekreacyjnych i zbiornika wodnego Balaton, a zarazem doskonale skomunikowanie z centrum miasta, liczne linie autobusowe, tramwajowe, ścieżki rowerowe, stanowi o jej wyjątkowości na terenie Bydgoszczy. Projekt został przygotowany w pracowni Kuryłowicz, co gwarantuje piękną i ponadczasową architekturę. Dzięki takim rozwiązaniom jak stacje ładowania samochodów elektrycznych, ciche windy, dyskretne zapachy czy specjalne miejsca na rowery, budynki sprostać coraz bardziej wymagającym klientom.

VINEA

Apartamenty Vinea położone są w historycznej części Torunia, na prawym brzegu Wisły. Projekt łączy historyczną tradycję z nowoczesnymi, miejskimi trendami - minimalistyczny styl wzbogacono o interesujące detale wpisujące się w historię i tradycję otoczenia. Vinea to ciche mieszkania, których plan uwzględnia jak najlepsze wykorzystanie światła dziennego. Bogactwo przestrzeni w połączeniu z łatwością aranżacji pozwalają na stworzenie przytulnej, osobistej przestrzeni do realizacji życiowych pasji.

KAPITANAT

Kapitanat Gdańsk to inwestycja deweloperska dla dynamicznych osób ceniących sobie miejski styl życia. Projekt składa się z dwóch budynków z lokalami usługowymi w parterze które będą realizowane w dwóch etapach. Inwestycja położona jest bezpośrednio przy Motławie, co zapewni piękne widoki na rzekę a także na stocznię Gdańską. Dodatkowo atrakcją jest przestanek tramwaju wodnego który znajduje się przed inwestycją. Część apartamentów będzie posiadała przestronne tarasy a cała inwestycja realizowana będzie ze szczególną dbałością o detale co jest charakterystyczne dla inwestycji w standardzie premium.

OSIEDLE PLATYNOWE

Osiedle Platynowe to kameralna inwestycja w zielonej części Górnej Oruni, łącząca komfort życia z elegancją i bliskością natury. Dwa nowoczesne, niskie budynki oferują przestronne mieszkania, w tym apartamenty z antresolami i tarasami dachowymi. Mieszkańcy zyskają dostęp do prywatnej sali fitness, malowniczych terenów rekreacyjnych i pełnej infrastruktury w najbliższym otoczeniu. To idealne miejsce dla osób, które cenią wygodę, estetykę i spokój – zaledwie kilka minut od serca Gdańska.

OSIEDLE LUMENA

Osiedle Lumena to nowoczesna inwestycja mieszkaniowa, która harmonijnie łączy elegancką architekturę z bliskością natury i wysokim komfortem życia. Proste, pięciokondygnacyjne bryły, przestronne tarasy oraz naturalne materiały podkreślają ponadczasowy charakter projektu i dbałość o detal. Dogodna lokalizacja w dobrze skomunikowanej części Torunia zapewnia szybki dostęp do centrum miasta, jednocześnie oferując spokojne otoczenie.

	Osiedle Enklawa IIB	Gajowa Etap I	Gajowa Etap II	Vinea	Kapitanat Etap I	Kapitanat Etap II	Osiedle Platynowe	Lumena Etap I	Nowe Batorego II
Stan na dzień 31.12.2025 r.									
PUM	4 932	9 131	5 670	3 026	2 942	3 015	4 876	4 847	6 874
Liczba mieszkań	95	147	109	48	51	48	104	92	148
Liczba podpisanych umów (deweloperskie + opłacone rezerwacje)	58	59	37	39	26	11	14	6	22
Saldo kredytu budowlanego (zł)	8 148 091	17 550 631	3 585 252	-	12 256 003	14 673 918	-	-	-
Średnia cena brutto na m² sprzedanej PUM (wliczając sprzedaż miejsc post. i komórki)	10 711	12 363	12 334	14 937	25 975	27 840	14 381	11 353	11 631
Liczba podpisanych umów przenoszących własność	-	-	-	38	-	-	-	-	-
Zaawansowanie budowy	78%	74%	26%	100%	95%	16%	1%	1%	0%
Planowany termin zakończenia budowy	02.2026	05.2026	10.2026	zakończona	01.2026	12.2026	05.2027	06.2027	11.2027