

OSTATECZNE WARUNKI OBLIGACJI SERII P2024B

Victoria Dom S.A.

Warszawa, 13 marca 2025 r.

Niniejszy dokument określa ostateczne warunki emisji dla obligacji wskazanych poniżej, emitowanych przez Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Daniszewskiej 14, 03-230 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000305793, REGON: 551186334, NIP: 759-15-54-483, kapitał zakładowy 2.000.000,00 zł w pełni opłacony („**Spółka**”).

Obligacje serii P2024B („**Obligacje**”) emitowane są w ramach III Publicznego Programu Emisji Obligacji do kwoty 400.000.000 PLN na podstawie Uchwały Zarządu Spółki nr 2 z dnia 19 lipca 2024 r. w sprawie ustanowienia III Publicznego Programu Emisji Obligacji oraz Uchwały Zarządu Spółki nr 2 z dnia 13 marca 2025 r. w sprawie emisji obligacji serii P2024B oraz zatwierdzenia ostatecznych warunków emisji obligacji serii P2024B („**Ostateczne Warunki Obligacji**”) („**Program**”, „**Uchwały o Programie**”).

Prospekt podstawowy sporządzony przez Spółkę w związku z emisją Obligacji w ramach Programu został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 21 listopada 2024 roku („**Prospekt**”). Suplement nr 1 do Prospektu został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 17 stycznia 2025 roku.

Niniejsze Ostateczne Warunki Obligacji stanowią ostateczne warunki emisji dla Obligacji w rozumieniu art. 8 ust. 4 Rozporządzenia Prospektowego i w celu uzyskania wszystkich istotnych informacji muszą być odczytywane w związku z Prospektem i ewentualnymi suplementami do Prospektu i komunikatami aktualizującymi.

Prospekt, zawierający podstawowe warunki emisji Obligacji, wraz z ewentualnymi suplementami oraz komunikatami aktualizującymi do Prospektu został udostępniony do publicznej wiadomości w formie elektronicznej na stronie internetowej Spółki (www.victoriadom.pl) oraz dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www.michaelstrom.pl).

Spółka zwraca uwagę na konieczność łącznej interpretacji Prospektu i niniejszych Ostatecznych Warunków Obligacji w celu uzyskania pełnych informacji wraz z ewentualnymi suplementami do Prospektu i komunikatami aktualizującymi.

Do niniejszych Ostatecznych Warunków Obligacji załączone zostało podsumowanie Prospektu dotyczące emisji Obligacji.

Informacje zawarte w niniejszym dokumencie stanowią ostateczne warunki dla Obligacji w nim opisanych w rozumieniu Rozporządzenia prospektowego, a także stanowią szczegółowe warunki emisji Obligacji danej serii oraz ostateczne warunki oferty danej serii Obligacji w rozumieniu Uchwał o Programie.

Wszelkie wyrażenia pisane w niniejszym dokumencie wielką literą, niezdefiniowane inaczej w niniejszym dokumencie, mają znaczenie przypisane im w Prospekcie.

1. INFORMACJE DOTYCZĄCE OFERTY PUBLICZNEJ OBLIGACJI

Oznaczenie serii:	P2024B
Wstępny kod ISIN:	PLVCTDM00231
Maksymalna liczba oferowanych Obligacji:	do 100.000 (sto tysięcy), z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia liczby oferowanych obligacji do nie więcej niż 180.000 (sto osiemdziesiąt tysięcy), najpóźniej na 4 Dni Robocze przed planowanym Dniem Emisji („ Zwiększenie Oferty ”). Informacja o ostatecznej liczbie oferowanych Obligacji zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został udostępniony Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www[.]victoriadom[.]pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www[.]michaelstrom[.]pl).
Łączna Wartość Nominalna Obligacji:	do 100.000.000 PLN (sto milionów złotych), z zastrzeżeniem możliwości Zwiększenia Oferty
Cena Emisyjna:	jest stała i równa Wartości Nominalnej 1.000 PLN (tysiąc złotych), z zastrzeżeniem, że może zostać uiszczona z wykorzystaniem potrącenia, o którym mowa w IV części Prospektu - Dokument Ofertowy pkt 5.3, z wierzytelnością Inwestora z tytułu sprzedaży obligacji serii V Emitenta
Minimalna wielkość zapisu:	1 sztuka
Miejsca przyjmowania zapisów:	określone w ogłoszeniu zamieszczonym w formie elektronicznej na stronie internetowej Spółki (www[.]victoriadom[.]pl) oraz dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www[.]michaelstrom[.]pl).
Podmiot dokonujący technicznego przydziału Obligacji:	Firma Inwestycyjna
Zasady redukcji zapisów:	w przypadku, gdy liczba Obligacji objętych prawidłowymi, opłaconymi i złożonymi w okresie subskrypcji zapisami na Obligacje przekroczy liczbę obligacji oferowanych (z zastrzeżeniem Zwiększenia Oferty), zapisy inwestorów będą

podlegać redukcji. Redukcja nastąpi w sposób proporcjonalny, z zastrzeżeniem, że ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane. Liczba przydzielanych w wyniku redukcji Obligacji będzie zaokrąglana w dół do liczby całkowitej, a pozostające po dokonaniu redukcji pojedyncze Obligacje przeznaczone do przydziału Inwestorom zostaną przydzielone kolejno tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy na kolejno największe liczby Obligacji. W przypadku, gdy po dokonaniu przydziału zgodnie z zasadami wynikającymi ze zdania poprzedzającego, nadal pozostaną nieprzydzielone pojedyncze Obligacje przeznaczone do przydziału Inwestorom, Obligacje takie zostaną przydzielone tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy opiewające na takie same największe liczby Obligacji

Rodzaj Inwestorów, do których kierowana jest Oferta Indywidualny i Instytucjonalny

Tryb rejestracji Obligacji:

Agent Techniczny: Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.

Rejestracja w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW zgodnie z § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW na podstawie zgodnych prawidłowych zleceń rozrachunku.

2. TERMINY ZWIĄZANE Z OFERTĄ OBLIGACJI

Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów:	17 marca 2025 r.
Termin zakończenia przyjmowania zapisów:	28 marca 2025 r.
Przewidywany termin warunkowego przydziału:	01 kwietnia 2025 r.
Przewidywany Dzień Emisji:	07 kwietnia 2025 r.
Przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości:	07 kwietnia 2025 r.

Przewidywany termin wprowadzenia Obligacji do obrotu: 14 kwietnia 2025 r.

Ponadto w sytuacji, o której mowa w art. 23 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego, w przypadku gdy suplement, o którym mowa w art. 23 ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego, jest udostępniany do publicznej wiadomości po rozpoczęciu subskrypcji, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem suplementu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu, pod warunkiem, że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnosząca się do informacji zawartych w Prospekcie, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem oferty Obligacji danej serii. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje przez oświadczenie złożone na piśmie w dowolnym punkcie obsługi klienta firmy inwestycyjnej, która przyjęła zapis na Obligacje w terminie trzech dni roboczych od dnia udostępnienia do publicznej wiadomości suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy terminu dłuższego. Szczegółowe zasady odstąpienia od zapisu będą każdorazowo przedstawiane w suplementcie. W związku z powyższym Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do uchylenia się przez inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu.

3. INFORMACJE DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI

Niniejsze informacje zawierające szczegółowe warunki emisji Obligacji powinny być czytane łącznie z podstawowymi warunkami emisji Obligacji („**Podstawowe Warunki Emisji**”) zawartymi w rozdziale „**Podstawowe Warunku Emisji Obligacji**” Prospektu. Niniejsze informacje zawierające szczegółowe warunki emisji Obligacji łącznie z Podstawowymi Warunkami Emisji stanowią warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach.

Terminy pisane dużą literą mają znaczenie nadane im w Podstawowych Warunkach Emisji.

Oznaczenie serii:	P2024B
Cel Emisji:	<p>Po odliczeniu Kosztów Emisji, środki z Oferty zostaną przeznaczone w następującej kolejności na:</p> <ol style="list-style-type: none">1. opłacenie Ceny Emisyjnej z wykorzystaniem potrącenia z wierzytelnością Inwestora z tytułu sprzedaży obligacji serii V Emitenta;2. bieżącą działalność Grupy Emitenta, w tym na refinansowanie zobowiązań finansowych – w odniesieniu do pozostałej części środków z emisji. <p>W przypadku Zwiększenia Oferty ponad 120.000.000 PLN, środki zostaną przeznaczone w następującej kolejności na:</p> <ol style="list-style-type: none">1. opłacenie Ceny Emisyjnej z wykorzystaniem potrącenia z wierzytelnością Inwestora z tytułu sprzedaży obligacji serii V Emitenta;

2. całościowy wcześniejszy wykup obligacji serii V na żądanie Emitenta w dniu płatności odsetek za V okres odsetkowy, zgodnie z warunkami emisji obligacji serii V;

3. bieżącą działalność Grupy Emitenta, w tym na refinansowanie zobowiązań finansowych – w odniesieniu do pozostałej części środków z emisji.

Dzień Ostatecznego Wykupu:

07 października 2028 r.

Dni Płatności Odsetek:

Numer Okresu Odsetkowego	Dzień Płatności Odsetek dla Okresu Odsetkowego wskazanego w Kolumnie 1
Kolumna 1	Kolumna 2
1	07 października 2025 r.
2	07 kwietnia 2026 r.
3	07 października 2026 r.
4	07 kwietnia 2027 r.
5	07 października 2027 r.
6	07 kwietnia 2028 r.
7	07 października 2028 r.

Zabezpieczenie:

Nie

Oprocentowanie:

Zmienne

Stopa Procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu:

nie dotyczy

Marża dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:

Marża w wysokości nie niższej niż 4,30% i nie wyższej niż 4,80% zostanie określona przez Emitenta w dniu warunkowego przydziału Obligacji w oparciu o wynik procesu składania zapisów na Obligacje - składając formularz zapisu Inwestor zobowiązany będzie wskazać minimalną wysokość Marży akceptowalną dla Inwestora i mieszczącą się w ww. granicach ustalonych przez Emitenta, z dokładnością do 0,10%.

Informacja o ostatecznej wysokości Marży zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta

(www[.]victoriadom[.]pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy inwestycyjnej (www[.]michaelstrom[.]pl).

Emitent dokona warunkowego przydziału Obligacji wyłącznie tym Inwestorom, którzy w złożonych formularzach zapisu wskazali Marżę równą lub niższą (przy czym nie niższą niż ww. Marża minimalna) niż ostatecznie ustalona przez Emitenta. Inwestorom, którzy w złożonych formularzach zapisu wskazali Marżę wyższą niż ostatecznie ustalona przez Emitenta, Obligacje nie zostaną przydzielone.

Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:

WIBOR dla 6 miesięcznych depozytów

Premia z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta:

Dowolny Dzień Roboczy wskazanego Okresu Odsetkowego, którym może być wykonana przez Emitenta Opcja Wcześniejszego Wykupu	Premia (% wartości nominalnej jednej Obligacji lub % wykupowanej części wartości nominalnej jednej Obligacji)
w 1 Okresie Odsetkowym	0,80 % wartości nominalnej jednej Obligacji
w 2 Okresie Odsetkowym	0,60 % wartości nominalnej jednej Obligacji
w 3 Okresie Odsetkowym	0,40 % wartości nominalnej jednej Obligacji
w 4 Okresie Odsetkowym	0,20 % wartości nominalnej jednej Obligacji
w 5 Okresie Odsetkowym	brak premii
w 6 Okresie Odsetkowym	brak premii
w 7 Okresie Odsetkowym	brak premii

Amortyzacja

Obowiązkowy częściowy wcześniejszy wykup Obligacji zostanie dokonany w drodze wykupu co najmniej 33% sztuk pierwotnie wyemitowanych Obligacji w terminie 3 lat od Dnia Emisji, tj. w dniu 07 kwietnia 2028 r. („**Obowiązkowa Amortyzacja**”). Wykup w ramach Obowiązkowej Amortyzacji nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.

Amortyzacja może również zostać zrealizowana poprzez obniżenie wartości nominalnej Obligacji.

Dodatkowa Podstawa Wcześniejszego Wykupu	nie dotyczy
Przewidywane wpływy netto z emisji:	96.750.000 PLN, a w przypadku skorzystania z możliwości Zwiększenia Oferty 174.150.000 PLN
Szacunkowe całkowite koszty emisji lub oferty:	3.250.000 PLN, a w przypadku skorzystania z możliwości Zwiększenia Oferty 5.850.000 PLN

W imieniu Emitenta:

Michał Jasiński
Prezes Zarządu

Waldemar Wasiluk
Wiceprezes Zarządu

Anna Piotrowska
Członek Zarządu

Bożena Subda
Członek Zarządu

**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO OSTATECZNYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII P2024B -
MIEJSCA PRZYJMOWANIA ZAPISÓW**



Victoria Dom spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie i adresem przy ul. ul. Daniszewska 14, 03-230 Warszawa, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000305793

1. Zapisy na Obligacje przyjmowane są w następujących punktach obsługi klienta Michael / Ström Dom Maklerski S.A.

Lp.	Nazwa POK	Kod pocztowy	Miasto	Adres	Telefon kontaktowy
1.	POK Warszawa	00-807	Warszawa	Al. Jerozolimskie 100	T: +48 22 128 59 00 F: +48 22 128 59 89
2.	POK Poznań	60-751	Poznań	ul. Wyspiańskiego 26B / 24	+ 48 61 226 83 14
3.	POK Kraków	30-150	Kraków	ul. Armii Krajowej 16	+ 48 12 622 40 80
4.	POK Wrocław	50-414	Wrocław	ul. Podwale 83/20	+ 48 71 728 98 75
5.	POK Gdańsk	80-280	Gdańsk	ul. Antoniego Słonimskiego 2/U1	+ 48 58 354 95 63
6.	POK Łódź	90-243	Łódź	ul. Stefana Jaracza 78	+ 48 42 307 05 53
7.	POK Lublin	20-632	Lublin	ul. Jana Sawy 2	+ 48 81 565 70 49
8.	POK Toruń	87-100	Toruń	ul. Grudziądzka 46-48	+ 48 535 657 391
9.	POK Bydgoszcz	85-130	Bydgoszcz	ul. Grudziądzka 3/7	+ 48 533 652 992
10.	POK Rzeszów	35-001	Rzeszów	ul. J. Piłsudskiego 32	+ 48 536 332 472

2. Zapisy na Obligacje przyjmowane są w następujących punktach obsługi klienta DOM MAKLERSKI BDM S.A.

Lp.	Nazwa punktu sprzedaży	Kod pocztowy	Miasto	Ulica
1.	Pełnozakresowy POK Bielsko-Biała	43-300	Bielsko-Biała	ul. Stojalowskiego 27
2.	Niepełnozakresowy POK Jastrzębie-Zdrój	44-335	Jastrzębie-Zdrój	ul. Łowicka 35
3.	Pełnozakresowy POK Katowice	40-096	Katowice	ul. 3-go Maja 23
4.	Niepełnozakresowy POK Kęty	32-650	Kęty	ul. Sobieskiego 16
5.	Pełnozakresowy POK Kraków	31-153	Kraków	ul. Szlak 67
6.	Pełnozakresowy POK Lubin	59-300	Lubin	ul. Skłodowskiej-Curie 7
7.	Pełnozakresowy POK Tarnów	33-100	Tarnów	ul. Krakowska 11a
8.	Pełnozakresowy POK Warszawa	00-672	Warszawa	ul. Piękna 68
9.	Niepełnozakresowy POK Wrocław	53-129	Wrocław	ul. Sudecka 74

3. Zapisy na Obligacje przyjmowane są w następujących punktach obsługi klienta Domu Maklerskiego Banku Ochrony Środowiska S.A.

Lp.	Nazwa	Kod pocztowy	Miejscowość	Ulica	Dane kontaktowe
1.	Oddział DM BOŚ	00-517	Warszawa	Marszałkowska 78/80	tel. (22) 5043 104 801-104-104 faks (22) 50 43 381
2.	Oddział DM BOŚ	80-824	Gdańsk	Podwale Przedmiejskie 30	tel. (58) 320 88 48 faks (58) 301 75 65
3.	Oddział DM BOŚ	40-048	Katowice	Kościuszki 43	tel. (32) 606 76 20 faks (32) 606 76 21
4.	Oddział DM BOŚ	31-068	Kraków	Stradomska 5A/10	tel. (12) 433 71 40 faks (12) 422 48 69
5.	Oddział DM BOŚ	90-368	Łódź	Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 3	tel. (42) 636 00 05 faks (42) 636 02 26
6.	Oddział DM BOŚ	60-529	Poznań	Dąbrowskiego 79a	tel. (61) 841 14 12 faks (61) 841 14 20
7.	Oddział DM BOŚ	35-017	Rzeszów	S. Moniuszki 8	tel. (17) 850 84 86 faks (17) 853 42 04
8.	Oddział DM BOŚ	50-107	Wrocław	Sukiennice 6	tel. (71) 344 82 02 faks (71) 343 26 20

4. Zapisy na Obligacje przyjmowane są w następujących punktach obsługi klienta Noble Securities S.A.

Lp.	Nazwa POK	Adres	Numer telefonu	Dane kontaktowe
1.	Częstochowa	ul. Dąbrowskiego 7/4 42-200 Częstochowa	T: +48 34 324 05 35 F: +48 34 365 22 40	pok.czestochowa@noblesecurities.pl
2.	Gdańsk	Al. Grunwaldzka 472 C, Budynek Olivia Star, parter 80-309 Gdańsk	T: +48 58 782 07 41 - 42 T: +48 58 341 91 77	pok.gdansk@noblesecurities.pl
3.	Katowice	ul. Młyńska 21/23 40-098 Katowice	T: +48 32 601 25 16, 32 447 16 11 F: +48 32 220 70 13	pok.katowice@noblesecurities.pl
4.	Kraków	ul. Królewska 57 30-081 Kraków	T: +48 12 655 70 08 F: +48 12 637 16 21	pok.krakow@noblesecurities.pl
5.	Łódź	ul. Sienkiewicza 82/84 90-318 Łódź	T: +48 42 630 88 05 F: +48 42 630 11 25	pok.lodz@noblesecurities.pl
6.	Poznań	Ul. Półwiejska 42 Stary Browar, Budynek Słodowni, poziom +2 61-888 Poznań	T: +48 61 855 02 44, 61 855 02 40 F: +48 61 851 06 51	pok.poznan@noblesecurities.pl
7.	Warszawa	ul. Prosta 67 budynek Skyliner, piętro 13 00-838 Warszawa	T: +48 22 213 22 11	pok.warszawa@noblesecurities.pl
8.	Wrocław	Ul. Strzegomska 42 AB Budynek Millennium Tower IV nr 6.04, piętro VI 53-611 Wrocław	T: +48 71 338 22 10 T: +48 71 338 22 11	pok.wroclaw@noblesecurities.pl

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO OSTATECZNYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII P2024B - PODSUMOWANIE



Victoria Dom spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie i adresem przy ul. Daniszewska 14, 03-230 Warszawa, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000305793

Niniejsze Podsumowanie zostało przygotowane w oparciu o informacje podlegające ujawnieniu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa („**Informacje**”), w związku z ofertą Obligacji serii P2024B. Informacje ponumerowane są w sekcjach 1-4. Niniejsze Podsumowanie zawiera wszystkie wymagane Informacje, których uwzględnienie jest obowiązkowe w przypadku Emitenta i w przypadku rodzaju papierów wartościowych opisywanych w Prospekcie Podstawowym. W przypadku, gdy dana Informacja musi być uwzględniona w podsumowaniu ze względu na rodzaj papierów wartościowych i Emitenta, może zaistnieć sytuacja, że nie będzie istotnych danych dotyczących takiej informacji. W takim przypadku, w podsumowaniu umieszcza się krótki opis Informacji z adnotacją „nie dotyczy”.

SEKCJA 1 – WPROWADZENIE ZAWIERAJĄCE OSTRZEŻENIA		
Ostrzeżenia	Niniejsze podsumowanie należy odczytywać jako wprowadzenie do Prospektu i jest ono spójne z pozostałymi częściami Prospektu. Każda decyzja o inwestycji w papiery wartościowe powinna być oparta na przeanalizowaniu przez inwestora całości Prospektu. Inwestor może stracić całość lub część zainwestowanego kapitału. Odpowiedzialność inwestora ograniczona jest do kwoty inwestycji. Odpowiedzialność cywilna dotyczy wyłącznie tych osób, które przedłożyły podsumowanie, w tym jakiegokolwiek jego tłumaczenie, jednak tylko w przypadku, gdy – odczytywane łącznie z pozostałymi częściami Prospektu – podsumowanie wprowadza w błąd, jest nieprecyzyjne lub niespójne lub gdy – odczytywane łącznie z pozostałymi częściami Prospektu – nie przedstawia kluczowych informacji mających pomóc inwestorom w podjęciu decyzji o inwestycji w dane papiery wartościowe.	
Nazwa papierów wartościowych	Obligacje zwykłe na okaziciela serii P2024B.	
Międzynarodowy kod identyfikujący papiery wartościowe (ISIN)	Na dzień publikacji niniejszego Podsumowania Obligacje są oznaczone przez KDPW wstępnym kodem ISIN PLVCTDM00231.	
Dane identyfikacyjne i kontaktowe Emitenta	Nazwa (firma):	Victoria Dom Spółka Akcyjna
	Forma prawna	Spółka akcyjna
	Kraj założenia:	Polska
	Siedziba:	Warszawa
	Adres:	ul. Daniszewska 14, 03-230 Warszawa
	Numer NIP:	7591554483
	Numer REGON:	551186334
	Telefon:	+48 22 741 62 62
	Adres strony internetowej:	www[.]victoriadom[.]pl
	Adres poczty elektronicznej:	sekretariat@victoriadom[.]pl
Kod LEI:	259400OLCMZ0H0DLS851	
Dane identyfikacyjne i kontaktowe organu zatwierdzającego Prospekt	Nazwa (firma):	Komisja Nadzoru Finansowego
	Siedziba:	Warszawa
	Adres:	ul. Piękna 20, 00-549 Warszawa
	Numer NIP:	7010902185
	Numer REGON:	382088467
	Telefon:	+48 22 262 50 00
	Adres strony internetowej:	www[.]knf[.]gov[.]pl
Adres poczty elektronicznej:	knf@[.]knf[.]gov[.]pl	
Data zatwierdzenia prospektu	Prospekt został zatwierdzony przez KNF w dniu 21 listopada 2024 r.	
SEKCJA 2 – KLUCZOWE INFORMACJE NA TEMAT EMITENTA		
Kto jest Emitentem papierów wartościowych?	Oznaczenie Emitenta Emitentem papierów wartościowych jest spółka pod firmą Victoria Dom Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie. Kod LEI Emitenta jest następujący: 259400OLCMZ0H0DLS851.	

Spółka powstała w wyniku przekształcenia spółki pod firmą JKJ Development Jasiński sp.j. wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000188896 w dniu 30 stycznia 2004 r. W dniu przekształcenia powyższej spółki w Victoria Dom S.A., tj. w dniu 14 maja 2008 r., współnikami JKJ Development Jasiński spółka jawna byli: Józef Jasiński, Krystyna Jasińska, Michał Sebastian Jasiński i Andrzej Leon Korzeb.

Spółka JKJ Development Jasiński sp.j. powstała w dniu 30 stycznia 2004 r. w wyniku przekształcenia spółki cywilnej pod nazwą: JKJ Development Jasiński Józef, Jasińska Krystyna s.c., która rozpoczęła swoją działalność w 1998 r.

Emitent jest wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy KRS.

Emitent zarejestrowany jest pod numerem KRS 0000305793.

Emitent działa na podstawie ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych oraz innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa, a także Statutu Emitenta.

Działalność podstawowa

Victoria Dom to firma rodzinna założona i zarządzana przez rodzinę państwa Jasińskich. Firma działa na rynku deweloperskim od ponad 25 lat. Do końca grudnia 2024 r. Emitent wybudował w ramach 118 projektów inwestycyjnych o łącznej powierzchni 665 tys. m²: 665 domów jednorodzinnych, 11 920 mieszkań oraz 194 lokale usługowe. W początkowej fazie swojej działalności Spółka specjalizowała się w budowie domów jednorodzinnych. Od 2012 r. Emitent rozwijał działalność już głównie w oparciu o budowę mieszkań w budynkach wielorodzinnych, koncentrując się na segmencie popularnym. Grupa na dzień 31 grudnia 2024 r., posiadała bank ziemi pozwalający na realizację ok. 6 700 lokali oraz na podstawie umów przedwstępnych, zabezpieczyła bank ziemi pozwalający na realizację kolejnych ok. 4 000 lokali mieszkalnych.

Zdaniem Zarządu Emitenta sukces Spółki opiera się na dobrze zaprojektowanych, kompaktowych mieszkaniach w segmencie popularnym, których funkcjonalność i rozkład powoduje zwiększoną atrakcyjność cenową na tle konkurencji. Wprowadzona dywersyfikacja i brak uzależnień od dostawców świadczy o profesjonalnym zarządzaniu projektami.

Podstawowym rynkiem działalności Emitenta jest rynek warszawski, gdzie do 2020 r. Spółka prowadziła wszystkie swoje projekty. Celem dywersyfikacji przychodów, firma rozszerzyła działalność deweloperską o obszar Krakowa ze względu na wysoki popyt na budownictwo mieszkaniowe w tym mieście, a także nabyła pierwszy grunt w Gdyni, gdzie w 3Q 2024 r. rozpoczęła realizację pierwszego projektu.

Spółka prowadzi dla wszystkich swoich inwestycji rachunek powierniczy otwarty. Rachunek otwarty pozwala na uruchomienie zgromadzonych środków po zakończeniu każdego z etapów budowy. Klienci wpłacają środki na indywidualne subkonta na rachunek Spółki. Spółka może dysponować środkami wypłacanymi z otwartego rachunku powierniczego tylko i wyłącznie w celu realizacji inwestycji, dla której prowadzony jest rachunek powierniczy.

Victoria Dom jest członkiem Polskiego Związku Firm Deweloperskich oraz laureatem licznych nagród jak: Diament Forbsa z 2013 i 2017 r. oraz gali Gazele Biznesu organizowanej przez Puls Biznesu. Jest marką rozpoznawalną na rynku nieruchomości, która jest punktem odniesienia dla konkurencji. Grupa nie prowadzi działalności na rynku rosyjskim lub białoruskim.

Główni akcjonariusze

Obecnie jedynym akcjonariuszem Victoria Dom jest spółka pod firmą Victoria Dom Holding sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000520401, NIP: 5242771471, REGON: 147368714.

Victoria Dom Holding sp. z o.o. nabyła akcje Emitenta w dniu 6 sierpnia 2015 r.

Victoria Dom Holding sp. z o.o. jest podmiotem dominującym w stosunku do Emitenta w rozumieniu art. 4 pkt 14) Ustawy o Ofercie. Jako podmiot dominujący sprawuje kontrolę nad Emitentem.

Struktura udziałowców spółki Victoria Dom Holding sp. z o.o. kształtuje się następująco:

1. Michał Sebastian Jasiński – 401 udziałów – 86,05% udziału procentowego w kapitale i 86,05% udziału w ogólnej liczbie głosów na zgromadzeniu wspólników,
2. Krystyna Jasińska – 18 udziałów – 3,86% udziału procentowego w kapitale i 3,86% udziału w ogólnej liczbie głosów na zgromadzeniu wspólników,
3. Józef Jasiński – 24 udziały – 5,15% udziału procentowego w kapitale i 5,15% udziału w ogólnej liczbie głosów na zgromadzeniu wspólników,
4. Monika Klaudia Jasińska – 23 udziały – 4,94% udziału procentowego w kapitale i 4,94% udziału w ogólnej liczbie głosów na zgromadzeniu wspólników.

Nie istnieją żadne szczególne wewnętrzne mechanizmy zapobiegające nadużywaniu kontroli Victoria Dom Holding sp. z o.o. nad Emitentem. Gwarancją nienadużywania kontroli Victoria Dom Holding sp. z o.o. są przepisy polskiego

	<p>prawa regulujące zasady odpowiedzialności deliktowej, odszkodowawczej oraz nakładające odpowiedzialność karną i cywilną za działania na szkodę Spółki.</p> <p>Dyrektorzy zarządzający W skład Zarządu Emitenta wchodzi: Michał Jasiński – Prezes Zarządu, Waldemar Wasiluk – Wiceprezes Zarządu, Anna Piotrowska – Członek Zarządu oraz Bożena Subda – Członek Zarządu.</p> <p>Biegli rewidenci Emitent powierzył przeprowadzenie badania Historycznych Informacji Finansowych za lata obrotowe zakończone 31 grudnia 2023 r. oraz 31 grudnia 2022 r. oraz przeprowadzenie przeglądu Śródrocznych Informacji Finansowych firmie audytorskiej PKF Consult spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Orzyckiej 6/1B, 02-695 Warszawa, wpisanej na listę firm audytorskich prowadzoną przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego pod nr 477.</p> <p>Biegłym rewidentem dokonującym badania Historycznych Informacji Finansowych i przeglądu Śródrocznych Informacji Finansowych, działającym w imieniu PKF Consult spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., jest Radosław Ożga wpisany do rejestru biegłych rewidentów prowadzonego przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod nr 13421.</p>																																																																																																																																																																																																															
<p>Jakie są kluczowe informacje finansowe dotyczące Emitenta?</p>	<p>Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanej sytuacji finansowej Grupy:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Bilans (w tys. zł)</th> <th>31.12.2021</th> <th>31.12.2022</th> <th>31.12.2023</th> <th>30.06.2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aktywa trwałe, w tym:</td> <td>143 189</td> <td>139 534</td> <td>195 300</td> <td>150 330</td> </tr> <tr> <td>Rzeczowe aktywa trwałe</td> <td>45 416</td> <td>46 617</td> <td>47 697</td> <td>49 114</td> </tr> <tr> <td>Należności długoterminowe</td> <td>1 232</td> <td>842</td> <td>452</td> <td>223</td> </tr> <tr> <td>Inne papiery wartościowe (długoterminowe)</td> <td>32 765</td> <td>34 374</td> <td>31 076</td> <td>31 715</td> </tr> <tr> <td>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</td> <td>54 644</td> <td>50 379</td> <td>109 648</td> <td>63 849</td> </tr> <tr> <td>Aktywa obrotowe, w tym:</td> <td>1 048 970</td> <td>1 124 257</td> <td>1 422 826</td> <td>1 603 085</td> </tr> <tr> <td>Zapasy</td> <td>785 105</td> <td>1 007 714</td> <td>1 112 313</td> <td>1 265 250</td> </tr> <tr> <td>Należności krótkoterminowe</td> <td>46 063</td> <td>15 591</td> <td>39 141</td> <td>44 377</td> </tr> <tr> <td>Udzielone pożyczki</td> <td>15 549</td> <td>16 934</td> <td>16 604</td> <td>16 917</td> </tr> <tr> <td>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</td> <td>200 006</td> <td>81 699</td> <td>248 832</td> <td>266 969</td> </tr> <tr> <td>Aktywa razem</td> <td>1 192 158</td> <td>1 263 791</td> <td>1 618 126</td> <td>1 753 415</td> </tr> <tr> <td>Kapitał własny</td> <td>342 702</td> <td>390 925</td> <td>552 847</td> <td>525 956</td> </tr> <tr> <td>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</td> <td>849 456</td> <td>872 866</td> <td>1 065 279</td> <td>1 227 459</td> </tr> <tr> <td>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</td> <td>143 189</td> <td>241 270</td> <td>428 320</td> <td>453 804</td> </tr> <tr> <td>Kredyty i pożyczki</td> <td>58 411</td> <td>812</td> <td>34 661</td> <td>89 305</td> </tr> <tr> <td>Z tyt. dłużnych papierów wartościowych</td> <td>263 238</td> <td>183 232</td> <td>346 601</td> <td>320 585</td> </tr> <tr> <td>Inne zobowiązania finansowe</td> <td>34 555</td> <td>31 501</td> <td>26 691</td> <td>24 830</td> </tr> <tr> <td>Inne</td> <td>18 761</td> <td>25 724</td> <td>20 367</td> <td>19 084</td> </tr> <tr> <td>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</td> <td>180 959</td> <td>297 007</td> <td>257 750</td> <td>275 384</td> </tr> <tr> <td>Kredyty i pożyczki</td> <td>10 437</td> <td>94 791</td> <td>51 593</td> <td>43 510</td> </tr> <tr> <td>Z tyt. dłużnych papierów wartościowych</td> <td>38 600</td> <td>84 065</td> <td>59 815</td> <td>83 452</td> </tr> <tr> <td>Inne zobowiązania finansowe</td> <td>3 263</td> <td>3 399</td> <td>3 418</td> <td>3 473</td> </tr> <tr> <td>Zobowiązania z tyt. dostaw i usług</td> <td>50 887</td> <td>85 256</td> <td>102 188</td> <td>74 730</td> </tr> <tr> <td>Inne</td> <td>65 428</td> <td>23 727</td> <td>37 583</td> <td>28 577</td> </tr> <tr> <td>Rozliczenia międzyokresowe</td> <td>205 306</td> <td>256 723</td> <td>206 248</td> <td>402 792</td> </tr> <tr> <td>Pasywa razem</td> <td>1 192 158</td> <td>1 263 791</td> <td>1 618 126</td> <td>1 753 415</td> </tr> </tbody> </table> <p>Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdanie Emitenta</p> <p>Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanych zysków i strat Grupy:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Rachunek zysków i strat (w tys. zł)</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>1H 2023</th> <th>1H 2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Przychody netto ze sprzedaży</td> <td>515 102</td> <td>539 959</td> <td>934 143</td> <td>343 686</td> <td>245 910</td> </tr> <tr> <td>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów</td> <td>332 493</td> <td>364 808</td> <td>607 782</td> <td>234 475</td> <td>151 650</td> </tr> <tr> <td>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</td> <td>182 609</td> <td>175 151</td> <td>326 362</td> <td>109 211</td> <td>94 260</td> </tr> <tr> <td>Koszty sprzedaży</td> <td>13 274</td> <td>14 496</td> <td>15 060</td> <td>7 319</td> <td>7 450</td> </tr> <tr> <td>Koszty ogólnego zarządu</td> <td>34 633</td> <td>27 575</td> <td>34 521</td> <td>17 328</td> <td>20 627</td> </tr> <tr> <td>Zysk (strata) ze sprzedaży</td> <td>134 702</td> <td>133 079</td> <td>276 780</td> <td>84 564</td> <td>66 183</td> </tr> <tr> <td>Pozostałe przychody operacyjne</td> <td>2 634</td> <td>1 199</td> <td>2 685</td> <td>743</td> <td>4 346</td> </tr> <tr> <td>Pozostałe koszty operacyjne</td> <td>2 064</td> <td>4 767</td> <td>6 380</td> <td>664</td> <td>12 401</td> </tr> <tr> <td>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</td> <td>135 273</td> <td>129 511</td> <td>273 085</td> <td>84 635</td> <td>58 128</td> </tr> <tr> <td>Przychody finansowe</td> <td>2 652</td> <td>4 473</td> <td>6 233</td> <td>2 216</td> <td>5 772</td> </tr> <tr> <td>Koszty finansowe</td> <td>24 553</td> <td>38 391</td> <td>50 627</td> <td>26 723</td> <td>31 067</td> </tr> </tbody> </table>	Bilans (w tys. zł)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.06.2024	Aktywa trwałe, w tym:	143 189	139 534	195 300	150 330	Rzeczowe aktywa trwałe	45 416	46 617	47 697	49 114	Należności długoterminowe	1 232	842	452	223	Inne papiery wartościowe (długoterminowe)	32 765	34 374	31 076	31 715	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	54 644	50 379	109 648	63 849	Aktywa obrotowe, w tym:	1 048 970	1 124 257	1 422 826	1 603 085	Zapasy	785 105	1 007 714	1 112 313	1 265 250	Należności krótkoterminowe	46 063	15 591	39 141	44 377	Udzielone pożyczki	15 549	16 934	16 604	16 917	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	200 006	81 699	248 832	266 969	Aktywa razem	1 192 158	1 263 791	1 618 126	1 753 415	Kapitał własny	342 702	390 925	552 847	525 956	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	849 456	872 866	1 065 279	1 227 459	Zobowiązania długoterminowe, w tym:	143 189	241 270	428 320	453 804	Kredyty i pożyczki	58 411	812	34 661	89 305	Z tyt. dłużnych papierów wartościowych	263 238	183 232	346 601	320 585	Inne zobowiązania finansowe	34 555	31 501	26 691	24 830	Inne	18 761	25 724	20 367	19 084	Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	180 959	297 007	257 750	275 384	Kredyty i pożyczki	10 437	94 791	51 593	43 510	Z tyt. dłużnych papierów wartościowych	38 600	84 065	59 815	83 452	Inne zobowiązania finansowe	3 263	3 399	3 418	3 473	Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	50 887	85 256	102 188	74 730	Inne	65 428	23 727	37 583	28 577	Rozliczenia międzyokresowe	205 306	256 723	206 248	402 792	Pasywa razem	1 192 158	1 263 791	1 618 126	1 753 415	Rachunek zysków i strat (w tys. zł)	2021	2022	2023	1H 2023	1H 2024	Przychody netto ze sprzedaży	515 102	539 959	934 143	343 686	245 910	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	332 493	364 808	607 782	234 475	151 650	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	182 609	175 151	326 362	109 211	94 260	Koszty sprzedaży	13 274	14 496	15 060	7 319	7 450	Koszty ogólnego zarządu	34 633	27 575	34 521	17 328	20 627	Zysk (strata) ze sprzedaży	134 702	133 079	276 780	84 564	66 183	Pozostałe przychody operacyjne	2 634	1 199	2 685	743	4 346	Pozostałe koszty operacyjne	2 064	4 767	6 380	664	12 401	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	135 273	129 511	273 085	84 635	58 128	Przychody finansowe	2 652	4 473	6 233	2 216	5 772	Koszty finansowe	24 553	38 391	50 627	26 723	31 067
Bilans (w tys. zł)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.06.2024																																																																																																																																																																																																												
Aktywa trwałe, w tym:	143 189	139 534	195 300	150 330																																																																																																																																																																																																												
Rzeczowe aktywa trwałe	45 416	46 617	47 697	49 114																																																																																																																																																																																																												
Należności długoterminowe	1 232	842	452	223																																																																																																																																																																																																												
Inne papiery wartościowe (długoterminowe)	32 765	34 374	31 076	31 715																																																																																																																																																																																																												
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	54 644	50 379	109 648	63 849																																																																																																																																																																																																												
Aktywa obrotowe, w tym:	1 048 970	1 124 257	1 422 826	1 603 085																																																																																																																																																																																																												
Zapasy	785 105	1 007 714	1 112 313	1 265 250																																																																																																																																																																																																												
Należności krótkoterminowe	46 063	15 591	39 141	44 377																																																																																																																																																																																																												
Udzielone pożyczki	15 549	16 934	16 604	16 917																																																																																																																																																																																																												
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	200 006	81 699	248 832	266 969																																																																																																																																																																																																												
Aktywa razem	1 192 158	1 263 791	1 618 126	1 753 415																																																																																																																																																																																																												
Kapitał własny	342 702	390 925	552 847	525 956																																																																																																																																																																																																												
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	849 456	872 866	1 065 279	1 227 459																																																																																																																																																																																																												
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	143 189	241 270	428 320	453 804																																																																																																																																																																																																												
Kredyty i pożyczki	58 411	812	34 661	89 305																																																																																																																																																																																																												
Z tyt. dłużnych papierów wartościowych	263 238	183 232	346 601	320 585																																																																																																																																																																																																												
Inne zobowiązania finansowe	34 555	31 501	26 691	24 830																																																																																																																																																																																																												
Inne	18 761	25 724	20 367	19 084																																																																																																																																																																																																												
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	180 959	297 007	257 750	275 384																																																																																																																																																																																																												
Kredyty i pożyczki	10 437	94 791	51 593	43 510																																																																																																																																																																																																												
Z tyt. dłużnych papierów wartościowych	38 600	84 065	59 815	83 452																																																																																																																																																																																																												
Inne zobowiązania finansowe	3 263	3 399	3 418	3 473																																																																																																																																																																																																												
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	50 887	85 256	102 188	74 730																																																																																																																																																																																																												
Inne	65 428	23 727	37 583	28 577																																																																																																																																																																																																												
Rozliczenia międzyokresowe	205 306	256 723	206 248	402 792																																																																																																																																																																																																												
Pasywa razem	1 192 158	1 263 791	1 618 126	1 753 415																																																																																																																																																																																																												
Rachunek zysków i strat (w tys. zł)	2021	2022	2023	1H 2023	1H 2024																																																																																																																																																																																																											
Przychody netto ze sprzedaży	515 102	539 959	934 143	343 686	245 910																																																																																																																																																																																																											
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	332 493	364 808	607 782	234 475	151 650																																																																																																																																																																																																											
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	182 609	175 151	326 362	109 211	94 260																																																																																																																																																																																																											
Koszty sprzedaży	13 274	14 496	15 060	7 319	7 450																																																																																																																																																																																																											
Koszty ogólnego zarządu	34 633	27 575	34 521	17 328	20 627																																																																																																																																																																																																											
Zysk (strata) ze sprzedaży	134 702	133 079	276 780	84 564	66 183																																																																																																																																																																																																											
Pozostałe przychody operacyjne	2 634	1 199	2 685	743	4 346																																																																																																																																																																																																											
Pozostałe koszty operacyjne	2 064	4 767	6 380	664	12 401																																																																																																																																																																																																											
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	135 273	129 511	273 085	84 635	58 128																																																																																																																																																																																																											
Przychody finansowe	2 652	4 473	6 233	2 216	5 772																																																																																																																																																																																																											
Koszty finansowe	24 553	38 391	50 627	26 723	31 067																																																																																																																																																																																																											

Zysk (strata) brutto	112 489	94 676	227 018	59 833	32 772
Podatek dochodowy	21 490	19 471	43 070	11 367	5 663
Zysk (strata) netto	90 999	75 206	183 948	48 466	27 109

Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdanie Emitenta

Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanych przepływów pieniężnych Grupy:

Rachunek przepływów pieniężnych (w tys. zł)	2021	2022	2023	1H 2023	1H 2024
Przeplwy pieniężne z działalności operacyjnej, w tym:	-81 868	-43 651	115 042	83 374	37 020
Zysk netto	90 999	75 206	183 948	48 466	27 109
Korekty razem, w tym:	-172 867	-118 857	-68 906	34 908	9 911
Zmiana stanu zapasów	-323 669	-222 609	-104 600	4 692	-152 936
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	56 961	-6 944	22 815	-18 541	-23 695
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	42 917	55 627	-113 386	83 374	37 020
Przeplwy pieniężne z działalności inwestycyjnej, w tym:	693	-551	1 050	622	-747
Wpływy z aktywów finansowych	1 305	3 907	1 461	397	697
Nabycie WNiP oraz rzeczowych aktywów trwałych	807	2 796	-1 328	-520	-1 444
Wydatki na aktywa finansowe	0	2 405	0	0	0
Przeplwy pieniężne z działalności finansowej, w tym:	103 438	-74 105	51 041	-46 446	-18 137
Wpływy z udzielonych kredytów, pożyczek	50 004	46 459	121 784	0	94 007
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	170 000	5 103	192 503	26 202	48 698
Wydatki z tytułu kredytów/pożyczek	-30 226	-18 857	-131 952	-54 701	-46 392
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-41 071	-41 027	-57 119	-21 599	-53 729
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-26 000	-27 000	-22 000	-11 000	-30 000
Wydatki z tytułu odsetek i prowizji	-15 942	-35 531	-48 466	-23 464	-28 957
Przeplwy pieniężne netto	22 263	-118 307	167 133	37 549	18 136
Środki pieniężne na koniec okresu	200 006	81 699	248 832	119 248	266 969

Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdanie Emitenta

Jakie są kluczowe ryzyka właściwe dla Emitenta?

Wskazane poniżej wybrane czynniki ryzyka, według najlepszej wiedzy Emitenta, stanowią identyfikowane przez Emitenta kluczowe czynniki ryzyka właściwe dla działalności Grupy, które mogą mieć wpływ na działalność, sytuację finansową, perspektywy rozwoju oraz wyniki Emitenta oraz jego Grupy:

1. Ryzyko zmniejszenia dostępności kredytów mieszkaniowych

Zmiany sytuacji na rynku bankowym (dodatkowe obciążenia sektora bankowego, wzrost poziomu niespłacalności kredytów, odpływ depozytów), kształtowanie się parametrów siły nabywczej potencjalnych klientów Grupy, czy też powolne nasycanie się efektywnego popytu na cele związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych, może negatywnie wpłynąć na sprzedaż mieszkań.

2. Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy

Wojna podniosła ryzyko polityczne w regionie Europy Wschodniej i Środkowo-Wschodniej, tym samym osłabiła kurs złotego, podniosła inflację, zwiększyła presję na podwyżki stóp procentowych oraz osłabiła nastroje konsumenckie. Skutkowało to ograniczeniem popytu na mieszkania Grupy. Wzrost stóp procentowych miał nie tylko negatywne przełożenie na wysokość poniesionych przez Grupę kosztów finansowych w latach 2022 – 2024, ale również wpłynął znacząco na ograniczenie możliwości pozyskania finansowania zarówno dla nabywców indywidualnych, jak i instytucjonalnych, z uwagi na wysoki koszt kredytu hipotecznego co trwa nadal.

3. Ryzyko spadku cen mieszkań

Poziom cen kształtowany jest pod wpływem relacji podaży i popytu, na który oddziałuje, m.in. siła nabywcza potencjalnych klientów oraz dostępna wysokość kosztów finansowania zakupu lokali. Spadek cen mieszkań może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy.

SEKCJA 3 – KLUCZOWE INFORMACJE NA TEMAT PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Jakie są główne cechy papierów wartościowych?

Obligacje są papierami wartościowymi na okaziciela. Obligacje nie będą miały formy dokumentu i będą zdematerializowane. Obligacje zostaną zarejestrowane w KDPW oraz zostanie im nadany kod ISIN. Na dzień publikacji niniejszego Podsumowania Obligacje są oznaczone przez KDPW wstępnym kodem ISIN PLVCTDM00231. Prawa z Obligacji powstaną w chwili zapisu Obligacji na rachunkach papierów wartościowych

	<p>lub na rachunkach zbiorczych albo w dniu zapisania w ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie.</p> <p>Walutą emitowanych Obligacji będzie złoty polski (zł, PLN).</p> <p>W ramach III Publicznego Programu Emisji Obligacji wyemitowane będą Obligacje na okaziciela o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 400 000 000 zł (słownie: czterysta milionów złotych).</p> <p>Z zastrzeżeniem możliwości wcześniejszego wykupu, termin zapadalności Obligacji został ustalony na 07 października 2028 r.</p> <p>Obligacje uprawniają do następujących świadczeń pieniężnych: świadczenie z tytułu wykupu Obligacji przez Emitenta, zapłaty premii w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta oraz zapłaty Odsetek (Oprocentowania). Ponadto Obligatariuszowi przysługuje prawo do żądania, w określonych okolicznościach, wykupu jego Obligacji.</p> <p>Obligacje nie będą uprzywilejowane w przypadku niewypłacalności Emitenta.</p> <p>Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona, z tym zastrzeżeniem, że prawa z danej Obligacji nie mogą być przenoszone po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu obligacji. Jeżeli jednak Emitent nie spełnił w terminie przewidzianym w Warunkach Emisji świadczeń z tytułu wykupu Obligacji albo spełnił je tylko w części, możliwość przenoszenia praw z Obligacji zostaje przywrócona po upływie tego terminu.</p> <p>Emitent może nabywać własne obligacje jedynie w celu ich umorzenia. Emitent nie może nabywać własnych obligacji po upływie terminu do spełnienia wszystkich zobowiązań z obligacji, określonego w warunkach emisji. Emitent będący w zwłóce z realizacją zobowiązań z obligacji nie może nabywać własnych obligacji.</p>
Gdzie papiery wartościowe będą przedmiotem obrotu?	Emitent dołoży wszelkich starań aby Obligacje były przedmiotem obrotu na alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. - w ramach rynku Catalist.
Czy papiery wartościowe są objęte zabezpieczeniem?	Obligacje będą emitowane jako papiery wartościowe niezabezpieczone.
Jakie są kluczowe rodzaje ryzyka właściwe dla papierów wartościowych ?	<p>Wskazane poniżej czynniki ryzyka właściwe dla Obligacji, według najlepszej wiedzy Emitenta, stanowią zidentyfikowane przez Emitenta czynniki ryzyka:</p> <p>1. Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji</p> <p>Obligacje nie stanowią lokat bankowych ani nie są objęte systemami gwarantowania depozytów, co za tym idzie inwestowanie w nie niesie ryzyko utraty części lub całej zainwestowanej kwoty. Realizacja zobowiązań przez Emitenta, takich jak wykup obligacji i wypłata odsetek, może ulec opóźnieniu lub nawet nie być zrealizowana w przypadku pogorszenia się sytuacji finansowej Emitenta. Nadmierny wzrost zadłużenia lub istotne pogorszenie wyników finansowych Emitenta również może wpłynąć na jego zdolność do obsługi zobowiązań, co zwiększa ryzyko utraty inwestycji dla Obligatariuszy. Dodatkowo, egzekucja wobec Emitenta w celu zaspokojenia roszczeń z tytułu obligacji może być utrudniona lub ograniczona przez przepisy prawa lub orzeczenia sądu. W przypadku niewypłacalności Emitenta, jego zobowiązania, w tym te związane z obligacjami, mogą podlegać restrukturyzacji, co również zwiększa ryzyko utraty środków dla Obligatariuszy.</p> <p>2. Ryzyko stopy procentowej</p> <p>Oprocentowanie obligacji zależy od zmian stopy bazowej, co może skutkować niższym dochodem niż oczekiwano oraz utrudnia przewidywanie stopnia reinwestycji. Dodatkowo, zgodnie z nowymi regulacjami, gdy wskaźnik referencyjny ulegnie zmianie lub przestanie być publikowany, Minister Finansów będzie mógł wyznaczyć zamiennik kluczowego wskaźnika referencyjnego, co może wpłynąć na rentowność obligacji.</p> <p>3. Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia Obligacji</p> <p>Obligacje są emitowane 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.</p> <p>Wystąpienie któregośkolwiek z opisanych powyżej ryzyk może wpłynąć na zdolność Emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z oferowanych Obligacji.</p>
SEKCJA 4 – KLUCZOWE INFORMACJE NA TEMAT OFERTY PUBLICZNEJ PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH LUB DOPUSZCZENIA DO OBROTU NA RYNKU REGULOWANYM	
Na jakich warunkach i zgodnie z jakim harmonogramem mogę	<p>Opis warunków oferty</p> <p>Program Emisji Obligacji został ustanowiony na podstawie Uchwały Zarządu Emitenta nr 2 z dnia 19 lipca 2024 r. w sprawie ustanowienia III Publicznego Programu Emisji Obligacji. W ramach III Publicznego Programu Emisji</p>

<p>inwestować w dane papiery wartościowe?</p>	<p>Obligacji mogą zostać wyemitowane obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 400.000.000 zł (czterysta milionów złotych).</p> <p>Cena Emisyjna jednej Obligacji jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych).</p> <p>Próg emisji</p> <p>Próg emisji nie został określony.</p> <p>Terminy przeprowadzenia Oferty Obligacji</p> <p>Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów: 17 marca 2025 r. Termin zakończenia przyjmowania zapisów: 28 marca 2025 r. Termin warunkowego przydziału: 01 kwietnia 2025 r. Dzień Emisji: 07 kwietnia 2025 r.</p> <p>Określenie grupy inwestorów, do których jest kierowana oferta Obligacji</p> <p>Oferta jest skierowana do Inwestorów Indywidualnych i Instytucjonalnych.</p> <p>Informacja o utworzeniu konsorcjum dystrybucyjnego dla Oferty Obligacji</p> <p>Zostało utworzone konsorcjum dystrybucyjne wybranych firm inwestycyjnych, które będą przyjmowały zapisy na Obligacje serii P2024B.</p> <p>Zapisy na Obligacje będą przyjmowane przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. oraz następujących członków konsorcjum dystrybucyjnego: Dom Maklerski BDM S.A., Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A. oraz Noble Securities S.A.</p> <p>Procedura przyjmowania zapisów na Obligacje</p> <p>Zapisy na Obligacje składane za pośrednictwem podmiotów biorących udział w Ofercie będą przyjmowane w formie i zgodnie z wewnętrznymi regulacjami podmiotu biorącego udział w Ofercie, za pośrednictwem którego składany jest zapis. Dopuszcza się składanie zapisów na Obligacje osobiście, korespondencyjnie, za pośrednictwem faksu oraz za pomocą elektronicznych nośników informacji, w tym sieci Internet, o ile jest to zgodne z zasadami stosowanymi przez podmiot biorący udział w ofercie, za pośrednictwem którego składany jest zapis.</p> <p>W sytuacji, gdy inwestor nie wskaże w formularzu zapisu na Obligacje pełnego numeru Rachunku Papierów Wartościowych lub właściwego Rachunku Zbiorczego lub rachunku sponsora do deponowania oraz dokładnej nazwy podmiotu prowadzącego ten rachunek na potrzeby rozliczenia płatności, Obligacje nie zostaną przydzielone inwestorowi. W przypadku oferty Obligacji nie została zawarta umowa na prowadzenie Rejestru Sponsora Emisji.</p> <p>Nierezydenci, którzy mają zamiar dokonać zapisu na Obligacje, winni uprzednio zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju swej rezydencji.</p> <p>Zapis może zostać złożony przez Inwestora, działającego osobiście (w przypadku inwestorów nie będących osobami fizycznymi – działających przez osoby uprawnione do ich reprezentacji) lub przez pełnomocnika. W przypadku składania zapisu przez pełnomocnika z treści pełnomocnictwa winno wynikać wyraźne umocowanie do dokonania takiej czynności.</p> <p>W celu uzyskania informacji na temat szczegółowych zasad składania zapisów, w szczególności na temat: (i) warunków wymaganych przy składaniu zapisów przez przedstawicieli ustawowych, pełnomocników lub inne osoby działające w imieniu Inwestorów oraz (ii) możliwości składania zapisów w innej formie niż pisemna, potencjalni Inwestorzy powinni skontaktować się z Firmą Inwestycyjną lub innym podmiotem biorącym udział w Ofercie, w którym zamierzają złożyć zapis.</p> <p>Informacje o terminach i sposobie wnoszenia wpłat na Obligacje</p> <p>Zapis Inwestora Indywidualnego powinien być opłacony najpóźniej w chwili składania zapisu na Obligacje, w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i Ceny Emisyjnej powiększonej o ewentualną prowizję maklerską Firmy Inwestycyjnej lub członka konsorcjum dystrybucyjnego.</p> <p>Zapis składany przez Inwestora Instytucjonalnego powinien być opłacony w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji określonej w informacji o wstępnej alokacji przekazanej Inwestorowi Instytucjonalnemu przez Firmę Inwestycyjną i Ceny Emisyjnej, poprzez: (i) złożenie prawidłowych zleceń rozrachunku przez będącego uczestnikiem bezpośrednim KDPW Inwestora Instytucjonalnego lub podmiot prowadzący jego rachunek, oraz (ii) udostępnienie środków niezbędnych do rozliczenia i rozrachunku przez KDPW (na zasadzie delivery versus payment) nabycia przez Inwestora Instytucjonalnego Obligacji w liczbie określonej w informacji o przydziale doręczonej Inwestorowi Instytucjonalnemu przez Firmę Inwestycyjną w imieniu Emitenta.</p>
---	--

	<p>Opis zasad według których zostanie dokonana redukcja zapisów na Obligacje w przypadku wystąpienia nadsubskrypcji</p> <p>Jeżeli łączna liczba Obligacji, na które Inwestorzy złożą zapisy, będzie większa od 100.000, Emitent będzie miał prawo do zwiększenia liczby oferowanych Obligacji do nie więcej niż 180.000. W dalszej kolejności redukcja nastąpi w sposób proporcjonalny, z zastrzeżeniem że ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane. Liczba przydzielanych w wyniku redukcji Obligacji będzie zaokrąglana w dół do liczby całkowitej, a pozostające po dokonaniu redukcji pojedyncze Obligacje przeznaczone do przydziału Inwestorom zostaną przydzielone kolejno tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy na kolejno największe liczby Obligacji. W przypadku, gdy po dokonaniu przydziału zgodnie z zasadami wynikającymi ze zdania poprzedzającego, nadal pozostaną nieprzydzielone pojedyncze Obligacje przeznaczone do przydziału Inwestorom, Obligacje takie zostaną przydzielone tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy opiewające na takie same największe liczby Obligacji.</p> <p>Oszacowanie łącznych kosztów emisji lub oferty, w tym szacowanych kosztów, jakimi Emitent obciąży inwestora</p> <p>Przy założeniu, że objęte zostaną wszystkie Obligacje serii P2024B, a Emitent nie skorzysta ze swojego uprawnienia do dokonania Zwiększenia Oferty, wartość wpływów brutto Emitenta wyniesie 100.000.000 PLN. Przy uwzględnieniu kosztów emisji, których poziom jest szacowany na 3.250.000 PLN, szacowane wpływy netto Emitenta wyniosą 96.750.000 PLN.</p> <p>Przy założeniu, że wszystkie Obligacje zostaną objęte, a Emitent skorzysta w pełni ze swojego uprawnienia dokonania Zwiększenia Oferty, wartość wpływów brutto Emitenta wyniesie 180.000.000 PLN. Przy uwzględnieniu kosztów emisji, których poziom jest szacowany na 5.850.000 PLN, szacowane wpływy netto Emitenta wyniosą 174.150.000 PLN.</p> <p>Inwestorzy nie będą ponosić dodatkowych kosztów złożenia zapisu, z wyjątkiem ewentualnych kosztów związanych z otwarciem i prowadzeniem rachunku papierów wartościowych lub rachunku zbiorczego, o ile inwestor nie posiadał takiego rachunku wcześniej, oraz kosztów prowizji maklerskiej, zgodnie z postanowieniami właściwych umów i regulaminów podmiotu przyjmującego zapis.</p>
<p>Kto jest oferującym lub osobą wnioskującą o dopuszczenie do obrotu?</p>	<p>Nie występuje oferujący w rozumieniu art. 2 lit. i) Rozporządzenia 2017/1129.</p> <p>Emitent jest podmiotem, który oferuje Obligacje i wnosi o dopuszczenie Obligacji do obrotu.</p>
<p>Dlaczego dany prospekt jest sporządzany?</p>	<p>Przyczyny oferty, opis wykorzystania wpływów pieniężnych, szacunkowa wartość netto wpływów pieniężnych</p> <p>Po odliczeniu Kosztów Emisji, środki z Oferty zostaną przeznaczone w następującej kolejności na: (1) opłacenie Ceny Emisyjnej z wykorzystaniem potrącenia z wierzytelnością Inwestora z tytułu sprzedaży obligacji serii V Emitenta; (2) bieżącą działalność Grupy Emitenta, w tym na refinansowanie zobowiązań finansowych – w odniesieniu do pozostałej części środków z emisji. W przypadku Zwiększenia Oferty ponad 120.000.000 PLN, środki zostaną przeznaczone w następującej kolejności na: (1) opłacenie Ceny Emisyjnej z wykorzystaniem potrącenia z wierzytelnością Inwestora z tytułu sprzedaży obligacji serii V Emitenta; (2) całościowy wcześniejszy wykup obligacji serii V na żądanie Emitenta w dniu płatności odsetek za V okres odsetkowy, zgodnie z warunkami emisji obligacji serii V; (3) bieżącą działalność Grupy Emitenta, w tym na refinansowanie zobowiązań finansowych – w odniesieniu do pozostałej części środków z emisji.</p> <p>Przy założeniu, że wszystkie Obligacje zostaną objęte, a Emitent nie skorzysta ze swojego uprawnienia do dokonania Zwiększenia Oferty, szacunkowe koszty emisji wyniosą około 3.250.000 zł, zaś szacunkowa kwota wpływów netto wyniesie około 96.750.000 zł. Przy założeniu, że wszystkie Obligacje zostaną objęte, a Emitent skorzysta w pełni ze swojego uprawnienia do dokonania Zwiększenia Oferty, szacunkowa kwota wpływów netto wyniesie około 174.150.000 zł.</p> <p>Wskazanie, czy oferta podlega umowie o gwarantowaniu emisji z gwarancją przejęcia emisji, z podaniem wszelkich części, które nie są objęte tą umową</p> <p>Emitent nie zawarł umowy gwarantującej powodzenie emisji Obligacji</p> <p>Wskazanie najistotniejszych konfliktów interesów dotyczących oferty lub dopuszczenia do obrotu</p> <p>Emitentowi nie są znane fakty, które pozwalałyby sądzić, że zaangażowanie któregokolwiek z podmiotów zaangażowanych w emisję Obligacji (a w szczególności Firmy Inwestycyjnej) mogłoby prowadzić lub prowadzi do konfliktu interesów o istotnym znaczeniu dla emisji Obligacji.</p>