

PROSPEKT PODSTAWOWY



Victoria Dom S.A.

spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie (03-230) przy ul. Daniszewskiej 14,
zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000305793

Prospekt podstawowy IV Publicznego Programu Emisji Obligacji do kwoty 500 000 000 PLN.

Niniejszy prospekt podstawowy („**Prospekt**”) został sporządzony w związku z IV Publicznym Programem Emisji Obligacji do łącznej wartości nominalnej wynoszącej 500 000 000 PLN („**Program Emisji Obligacji**” lub „**Program**”) ustanowionym przez Victoria Dom S.A. („**Emitent**”). W ramach Programu Emitent może emitować obligacje („**Obligacje**”), których wartość będzie wyrażona w złotych polskich. Na podstawie Prospektu Emitent może przeprowadzać oferty publiczne Obligacji kolejnych serii. Oferowane Obligacje nie są objęte systemem gwarantowania, jak również nie są to lokaty bankowe ani obligacje skarbowe i nie ma gwarancji uzyskania opisywanych świadczeń ani osiągnięcia zysku, a w określonych przypadkach inwestor będzie mógł utracić część albo całość zainwestowanej kwoty.

Prospekt został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego („**KNF**”) będącą właściwym organem zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia dyrektywy 2003/71/WE („**Rozporządzenie Prospektowe**”). KNF zatwierdza Prospekt wyłącznie jako spełniający standardy kompletności, zrozumiałości i spójności wyznaczone w Rozporządzeniu Prospektowym. Zatwierdzenie Prospektu przez KNF nie powinno być uznawane za zatwierdzenie Emitenta ani jakości Obligacji, które są przedmiotem Prospektu. Inwestorzy powinni dokonać własnej oceny adekwatności inwestowania w Obligacje. Zatwierdzając Prospekt KNF nie weryfikuje ani nie zatwierdza modelu biznesowego Emitenta, metod prowadzenia działalności gospodarczej oraz sposobu jej finansowania. W postępowaniu w sprawie zatwierdzenia Prospektu ocenie nie podlega prawdziwość zawartych w Prospekcie informacji ani poziom ryzyka związanego z prowadzoną przez Emitenta działalnością, ani ryzyka inwestycyjnego związanego z nabyciem Obligacji.

Prospekt został sporządzony na podstawie art. 8 Rozporządzenia Prospektowego w związku z zamiarem prowadzenia ofert publicznych Obligacji na terytorium Polski.

Prospekt został sporządzony w oparciu o załączniki nr 6, 14 i 21 do Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2019/980 z dnia 14 marca 2019 r. uzupełniającego rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w odniesieniu do formatu, treści, weryfikacji i zatwierdzania prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym, i uchylające rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004 („**Rozporządzenie Delegowane**”).

Prospekt nie stanowi oferty nabycia ani zachęty do nabycia Obligacji lub oferty nabycia Obligacji skierowanej do jakiejkolwiek osoby, do której nie można skierować takiej oferty zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

OBLIGACJE NIE ZOSTAŁY ANI NIE ZOSTANĄ ZAREJESTROWANE ZGODNIE Z AMERYKAŃSKĄ USTAWĄ O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH, ANI PRZEZ ŻADEN ORGAN REGULUJĄCY OBRÓT PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI JAKIEGOKOLWIEK STANU LUB PODLEGAJĄCYCH JURYSDYKCJI STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI ORAZ NIE MOGĄ BYĆ OFEROWANE, SPRZEDAWANE ANI W INNY SPOSÓB ZBYWANE NA TERYTORIUM STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI.

OFERTA PUBLICZNA OBLIGACJI NIE JEST KIEROWANA DO OBYWATELI ROSYJSKICH LUB BIAŁORUSKICH LUB OSÓB FIZYCZNYCH ZAMIESZKAŁYCH W ROSJI LUB NA BIAŁORUSI LUB DO JAKICHKOLWIEK OSÓB PRAWNYCH LUB INNYCH JEDNOSTEK ORGANIZACYJNYCH POSIADAJĄCYCH SIEDZIBĘ W ROSJI LUB NA BIAŁORUSI.

W SZCZEGÓLNOŚCI ZWRACA SIĘ UWAGĘ NABYWCÓW OBLIGACJI NA TO, ŻE OBLIGACJE NIE SĄ DEPOZYTAMI BANKOWYMI I NIE SĄ OBJĘTE SYSTEMEM GWARANTOWANIA DEPOZYTÓW. WYCOFANIE SIĘ Z INWESTYCJI PRZED UPŁYWEM OKRESU NA JAKI OBLIGACJA BĘDZIE WYEMITOWANA (T.J. PRZED DNIEM WYKUPU) MOŻE BYĆ UTRUDNIONE LUB NIEMOŻLIWE ZE WZGLĘDU NA RYZYKO OGRANICZENIA PŁYNNOŚCI LUB RYZYKO BRAKU PŁYNNOŚCI OBLIGACJI (CZYLI MOŻLIWOŚCI ODSPRZEDAŻY OBLIGACJI), A CENA ZA ZBYWANE OBLIGACJE MOŻE ODBIEGAĆ OD JEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ LUB CENY NABYCIA. Z PUNKTU WIDZENIA UNIKNIĘCIA NADMIERNEGO PO STRONIE INWESTORÓW RYZYKA UTRATY INWESTOWANYCH ŚRODKÓW ZASADNA JEST DYWERSYFIKACJA INWESTYCJI (PODZIAŁ POSIADANYCH ŚRODKÓW NA POSZCZEGÓLNE RODZAJE INWESTYCJI I EMITENTÓW) ORAZ ŻE INWESTYCJA WSZYSTKICH POSIADANYCH ŚRODKÓW W OBLIGACJE EMITENTA ZWIĘKSZA RYZYKO INWESTORA.

W ZWIĄZKU Z WYMOGAMI WYNIKAJĄCYMI Z USTAWY Z DNIA 15 LUTEGO 1992 R. O PODATKU DOCHODOWYM OD OSÓB PRAWNYCH ORAZ USTAWY Z DNIA 26 LIPCA 1991 R. O PODATKU DOCHODOWYM OD OSÓB FIZYCZNYCH, W CELU ZAPEWNIENIA SPEŁNIENIA WYMOGÓW DLA ZWOLNIENIA PŁATNIKÓW PODATKÓW DOCHODOWYCH OD OBOWIĄZKU POBORU PODATKU OD ODSETEK LUB DYSKONTA OD OBLIGACJI, PODMIOTY POWIĄZANE Z EMITENTEM NIE POWINNY NABYWAĆ OBLIGACJI.

INWESTYCJA W OBLIGACJE OFEROWANE W RAMACH PROSPEKTU WIAŻE SIĘ Z SZEREGIEM RYZYK WŁAŚCIWYCH DLA DŁUŻNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ORAZ RYZYKAMI ZWIĄZANYMI Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ. OPIS TYCH RYZYK ZNAJDUJE SIĘ W CZĘŚCI „CZYNNIKI RYZYKA”. W PRZYPADKU NIEWYPŁACALNOŚCI EMITENTA SPOWODOWANEJ POGORSZENIEM SIĘ JEGO SYTUACJI FINANSOWEJ, W TYM UTRATĄ PŁYNNOŚCI PRZEZ EMITENTA, CZĘŚĆ LUB CAŁOŚĆ ZAINWESTOWANEGO KAPITAŁU MOŻE ZOSTAĆ UTRACONA, JAK RÓWNIEŻ NABYWCY OBLIGACJI MOGĄ NIE OTRZYMAĆ ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI PRZEWIDZIANYCH W WARUNKACH EMISJI OBLIGACJI. W ZWIĄZKU Z TYMI RYZYKAMI, PRZED INWESTYCJĄ W OBLIGACJE INWESTORZY POWINNI ROZWAŻYĆ, CZY ICH PORTFEL INWESTYCYJNY JEST NALEŻYCIIE ZDYWERSYFIKOWANY.

Firma Inwestycyjna

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLEPSKI

Michael / Ström Dom Maklerski S.A.

Doradca Prawny



act legal Bieniak Smółuch Wielhorski Wojnar i Partnerzy.
Adwokaci, Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p.

Prospekt został zatwierdzony przez KNF w dniu 21 maja 2026 r. Prospekt zachowuje ważność przez okres 12 miesięcy od daty jego zatwierdzenia pod warunkiem, że został uzupełniony jakimkolwiek suplementem wymaganym na podstawie art. 23 Rozporządzenia Prospektowego. Obowiązek uzupełnienia Prospektu w przypadku nowych znaczących czynników, istotnych błędów lub istotnych niedokładności nie ma zastosowania, gdy Prospekt stracił ważność.

SPIS TREŚCI

I.	OPIS PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI	6
II.	CZYNNIKI RYZYKA	10
1.	CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA I OTOCZENIEM GOSPODARCZYM W JAKIM EMITENT PROWADZI DZIAŁALNOŚĆ	10
1.1.	Ryzyko zmniejszenia dostępności kredytów mieszkaniowych	10
1.2.	Ryzyko związane z konfliktami zbrojnymi na świecie	11
1.3.	Ryzyko spadku cen mieszkań	12
1.4.	Ryzyko związane ze zwiększeniem poziomu zadłużenia Emitenta w 2025 r. i ograniczoną możliwością dalszego zwiększania poziomu zadłużenia	12
1.5.	Ryzyko utraty płynności finansowej	13
1.6.	Ryzyko związane z koncentracją działalności Emitenta na rynku warszawskim	13
1.7.	Ryzyko związane z wejściem na nowe rynki	13
1.8.	Ryzyko związane z pozyskiwaniem gruntów pod projekty deweloperskie	14
1.9.	Ryzyko związane z wadami projektowymi, technologiami, gwarancjami podwykonawczymi oraz odpowiedzialnością wynikającą z tytułu sprzedaży nieruchomości	14
1.10.	Ryzyko związane z dokonywaniem transakcji z podmiotami powiązanymi	15
1.11.	Ryzyko związane ze współpracą z generalnym wykonawcą oraz podwykonawcami	15
1.12.	Ryzyko związane z luką płynności	16
1.13.	Ryzyko związane ze spłatą pożyczki udzielonej jednostce stowarzyszonej Victoria Wohnungsbau GmbH i wykupem obligacji wyemitowanych przez Victoria House SA	16
1.14.	Ryzyko związane z potencjalnym konfliktem interesów pomiędzy obowiązkami członków organów wobec Emitenta a ich prywatnymi interesami	17
2.	CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI	18
2.1.	Ryzyko związane z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych i sposobem obliczania Stopy Bazowej Obligacji	18
2.2.	Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji	19
2.3.	Ryzyko związane z możliwością tzw. „rolowania Obligacji”	20
2.4.	Ryzyko związane z możliwością zaprzestania finansowania poprzez emisję Obligacji	21
2.5.	Ryzyko zmiany stopy procentowej	21
2.6.	Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia Obligacji	22
2.7.	Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji	22
2.8.	Ryzyko nieprzydzielenia obligacji	22
2.9.	Ryzyko związane z możliwością niespełnienia warunków wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu	23
III.	DOKUMENT REJESTRACYJNY	25
1.	OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE W PROSPEKCIE	25
1.1.	Emitent	25
1.2.	Firma Inwestycyjna	26
1.3.	Doradca prawny	27
1.4.	Informacje od osób trzecich	28
1.5.	Oświadczenia Emitenta	28
2.	BIEGLI REWIDENCI	28
2.1.	Imiona i nazwiska (nazwy) oraz adresy biegłych rewidentów emitenta w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi	28
2.2.	Informacje o rezygnacji, zwolnieniu lub niewybraniu biegłego rewidenta na kolejny rok w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi	29
3.	CZYNNIKI RYZYKA	29
4.	HISTORIA I ROZWÓJ EMITENTA	29
4.1.	Prawna (statutowa) i handlowa nazwa Emitenta	29
4.2.	Miejsce rejestracji Emitenta, jego numer rejestracyjny oraz identyfikator podmiotu prawnego	29
4.3.	Data założenia i okres istnienia Emitenta	29
4.4.	Siedziba i forma prawna Emitenta, prawo, na mocy którego działa Emitent, kraj założenia Emitenta, adres, numer telefonu jego siedziby i strona internetowa Emitenta	30
4.5.	Szczegółowe informacje dotyczące wszelkich zdarzeń z ostatniego okresu odnoszących się do Emitenta, które mają istotne znaczenie dla oceny wypłacalności Emitenta	30
4.6.	Ratingi kredytowe, które przyznano Emitentowi na jego wniosek lub przy przyznawaniu których Emitent współpracował	30
4.7.	Informacje na temat istotnych zmian w strukturze zadłużenia kredytowego i finansowania Emitenta	30
4.8.	Informacje na temat istotnych zmian w strukturze zadłużenia kredytowego i finansowania Emitenta od ostatniego roku obrotowego 2025 r.	34
4.9.	Opis przewidywanego finansowania działalności Emitenta	34
5.	OGÓLNY ZARYS DZIAŁALNOŚCI	34

5.1.	Działalność podstawowa.....	34
5.2.	Historia działalności	35
5.3.	Strategia Grupy.....	37
5.4.	Lokalizacja projektów.....	38
5.5.	Harmonogram inwestycji.....	38
5.6.	Projekty w realizacji i sprzedaży	39
5.7.	Bank ziemi	43
5.8.	Sprzedaż i przekazania	44
5.9.	Dostawcy	45
5.10.	Otoczenie rynkowe.....	48
5.11.	Pozycja Victoria Dom na rynku deweloperskim	52
5.12.	Działalność dodatkowa.....	54
5.13.	Podstawy wszelkich oświadczeń Emitenta dotyczących jego pozycji konkurencyjnej.....	55
6.	STRUKTURA ORGANIZACYJNA	55
6.1.	Krótki opis grupy kapitałowej Emitenta oraz miejsce Emitenta w tej grupie	55
6.2.	Wskazanie uzależnienia Emitenta od innych podmiotów w ramach grupy kapitałowej.....	60
7.	INFORMACJE O TENDENCJACH	60
7.1.	Oświadczenie o tendencjach	60
7.2.	Informacje na temat jakichkolwiek znanych tendencji, niepewnych elementów, żądań, zobowiązań lub zdarzeń, które wedle wszelkiego prawdopodobieństwa mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy Emitenta przynajmniej w ciągu bieżącego roku obrotowego	61
8.	PROGNOZY LUB OSZACOWANIA ZYSKÓW	62
9.	ORGANY ADMINISTRACYJNE, ZARZĄDZAJĄCE I NADZORCZE	62
9.1.	Zarząd.....	62
9.2.	Rada Nadzorcza	67
9.3.	Konflikt interesów w organach administracyjnych, zarządzających i nadzorczych	68
10.	GLÓWNI AKCJONARIUSZE.....	69
10.1.	Informacje czy Emitent jest bezpośrednio lub pośrednio podmiotem posiadanym lub kontrolowanym oraz wskazanie podmiotu posiadającego lub kontrolującego oraz opis charakteru kontroli i istniejących mechanizmów zapobiegających nadużywaniu tej kontroli	69
10.2.	Opis wszelkich znanych emitentowi ustaleń, których realizacja może w późniejszej dacie spowodować zmiany w sposobie kontroli emitenta	69
11.	INFORMACJE FINANSOWE DOTYCZĄCE AKTYWÓW I PASYWÓW EMITENTA, JEGO SYTUACJI FINANSOWEJ ORAZ ZYSKÓW I STRAT.....	69
11.1.	Historyczne informacje finansowe.....	69
11.2.	Badanie historycznych rocznych informacji finansowych	71
11.3.	Śródroczne i inne informacje finansowe	71
11.4.	Przegląd śródrocznych informacji finansowych	71
11.5.	Przyszłe informacje finansowe	71
11.6.	Postępowania sądowe i arbitrażowe	72
11.7.	Znaczące zmiany w sytuacji finansowej Emitenta	72
12.	DODATKOWE INFORMACJE.....	72
12.1.	Kapitał zakładowy.....	73
12.2.	Statut Emitenta	73
13.	ISTOTNE UMOWY.....	74
13.1.	Umowy kredytowe	74
13.2.	Emisje obligacji.....	81
14.	DOSTĘPNE DOKUMENTY	85
IV.	DOKUMENT OFERTOWY.....	86
1.	OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE W PROSPEKCIE	86
2.	CZYNNIKI RYZYKA	86
3.	PODSTAWOWE INFORMACJE	86
3.1.	Interesy osób fizycznych i prawnych zaangażowanych w ofertę	86
3.2.	Powody zorganizowania oferty i sposób wykorzystania wpływów pieniężnych	86
4.	INFORMACJE O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT OFERTY	87
4.1.	Opis rodzaju i klasy papierów wartościowych stanowiących przedmiot oferty publicznej	87
4.2.	Przepisy prawne, na mocy których utworzono papiery wartościowe	88
4.3.	Wskazanie, czy papiery wartościowe są papierami wartościowymi imiennymi, czy na okaziciela, oraz czy mają one formę dokumentu, czy też są zdematerializowane	88
4.4.	Całkowita kwota papierów wartościowych w ofercie publicznej.....	88
4.5.	Waluta emisji papierów wartościowych.....	88
4.6.	Informacja o uprzywilejowaniu papierów wartościowych	88
4.7.	Opis praw związanych z papierami wartościowymi	89
4.8.	Nominalna stopa procentowa	91
4.9.	Termin zapadalności.....	92
4.10.	Wskazanie poziomu rentowności	95

4.11.	Sposób reprezentacji posiadaczy papierów wartościowych wraz ze wskazaniem organizacji reprezentującej inwestorów oraz przepisów dotyczących reprezentacji.....	96
4.12.	Uchwały, zezwolenia i zgody, na których podstawie papiery wartościowe zostaną wyemitowane	98
4.13.	Przewidywana data emisji papierów wartościowych	98
4.14.	Opis wszystkich ograniczeń dotyczących zbywalności papierów wartościowych	98
4.15.	Ostrzeżenie dotyczące regulacji prawa podatkowego	99
4.16.	Tożsamość i dane kontaktowe Oferującego	107
5.	WARUNKI OFERTY PUBLICZNEJ PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH.....	107
5.1.	Warunki, parametry i przewidywany harmonogram oferty oraz działania wymagane przy składaniu zapisów	107
5.2.	Plan dystrybucji i przydziału.....	115
5.3.	Cena	116
5.4.	Plasowanie i gwarantowanie.....	116
6.	DOPUSZCZENIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU I USTALENIA DOTYCZĄCE OBROTU	117
6.1.	Wskazanie, czy oferowane papiery wartościowe są lub będą przedmiotem wniosku o dopuszczenie do obrotu w celu ich dystrybucji na rynku regulowanym lub rynkach państw trzecich, na rynku rozwoju MŚP lub na wielostronnej platformie obrotu, wraz z określeniem tych rynków	117
6.2.	Wskazanie najwcześniejszych możliwych terminów dopuszczenia papierów wartościowych do obrotu, o ile są znane	117
6.3.	Wszystkie rynki regulowane lub rynki państw trzecich, rynek rozwoju MŚP lub wielostronne platformy obrotu, na których, zgodnie z wiedzą Emitenta, zostały już dopuszczone do obrotu papiery wartościowe tej samej klasy co papiery wartościowe, które mają być przedmiotem oferty publicznej lub dopuszczone do obrotu	118
6.4.	Nazwa i adres podmiotów posiadających wiążące zobowiązanie do działania jako pośrednicy w obrocie na rynku wtórnym, zapewniając płynność za pomocą kwotowania ofert kupna i sprzedaży, oraz opis podstawowych warunków ich zobowiązań.....	118
6.5.	Cena emisyjna papierów wartościowych	118
7.	DODATKOWE INFORMACJE	118
7.1.	Doradcy	118
7.2.	Inne informacje w dokumencie ofertowym, które zostały zbadane przez biegłych rewidentów lub przejrane przez uprawnionych biegłych rewidentów	119
7.3.	Ratingi kredytowe, które przyznano papierom wartościowym na wniosek Emitenta lub przy przyznawaniu których emitent współpracował	119
7.4.	W przypadku, gdy podsumowanie częściowo zastąpiono informacjami określonymi w art. 8 ust. 3 lit. c)–i) rozporządzenia (UE) nr 1286/2014, podaje się wszystkie te informacje w zakresie, w jakim nie ujawniono ich już w innym miejscu w dokumencie ofertowym	119
V.	DEFINICJE I SKRÓTY	120
VI.	ŚRÓDROCZNE INFORMACJE FINANSOWE.....	S - 1
1.	ŚRÓDROCZNE INFORMACJE FINANSOWE GRUPY ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2025 R. DO 30 CZERWCA 2025 R.	S-1
2.	RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNYCH INFORMACJI FINANSOWYCH GRUPY SPORZĄDZONY ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2025 R. DO 30 CZERWCA 2025 R.....	R-1
VII.	ZAŁĄCZNIKI.....	A-1
1.	STATUT	A-2
2.	UCHWAŁA ZARZĄDU.....	A-9
3.	PODSTAWOWE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI	A-11
4.	WZÓR OSTATECZNYCH WARUNKÓW EMISJI DANEJ SERII OBLIGACJI	A-27

I. OPIS PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI

Niniejszy opis IV Publicznego Programu Emisji Obligacji („**Program**”) stanowi ogólny opis programu ofertowego w rozumieniu art. 25 ust. 1 lit. b Rozporządzenia Delegowanego. Niniejszy opis zawiera podsumowanie podstawowych parametrów Programu i jest oparty na treści Prospektu, Uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 03 marca 2026 r. w sprawie ustanowienia IV Publicznego Programu Emisji Obligacji oraz powinien być czytany z pozostałymi częściami Prospektu oraz wszelkimi suplementami i komunikatami aktualizującymi do niego, jak również z odpowiednimi Ostatecznymi Warunkami Emisji Danej Serii Obligacji.

Emitent	Victoria Dom Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
Identyfikator podmiotu prawnego emitenta (LEI)	259400OLCMZ0H0DLS851
Strona internetowa	www[.]victoriadom[.]pl
Opis Programu	IV Publiczny Program Emisji Obligacji na okaziciela ustanowiony na podstawie Uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 03 marca 2026 r. w sprawie ustanowienia IV Publicznego Programu Emisji Obligacji.
Wielkość Programu	W ramach IV Publicznego Programu Emisji Obligacji mogą zostać wyemitowane Obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 500 000 000 złotych (pięćset milionów złotych).
Firma Inwestycyjna	Michael / Ström Dom Maklerski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
Sposób sprzedaży	Obligacje będą oferowane w ramach ofert publicznych. Obligacje będą emitowane w seriach w ramach powtarzających się emisji. Informacja o szczegółowych parametrach Obligacji oferowanych do objęcia w poszczególnych transzach zostanie podana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.
Informacja o rodzajach inwestorów, do których kierowana jest Oferta	Oferta będzie skierowana do: Inwestorów Indywidualnych oraz Inwestorów Instytucjonalnych.
Cena Emisyjna	Cena emisyjna jednej Obligacji emitowanej w ramach Programu ustalana będzie przez Emitenta odrębnie dla każdej serii Obligacji i zostanie przedstawiona w odpowiednich Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji. Ostateczna Cena Emisyjna jednej Obligacji nie będzie wyższa niż cena maksymalna wynosząca 110% wartości nominalnej jednej Obligacji. Emitent może przewidzieć w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji możliwość opłacenia ceny emisyjnej takich Obligacji danej serii w drodze zaliczenia na jej poczet wierzytelności Inwestora z tytułu Wykupu obligacji lub Odkupu przez Emitenta posiadanych przez Inwestora obligacji Emitenta.

Waluta	Walutą emitowanych Obligacji będzie złoty polski (zł, PLN).
Forma Obligacji	Obligacje będą papierami wartościowymi na okaziciela. Obligacje nie będą miały formy dokumentu i będą zdematerializowane. Obligacje zostaną zarejestrowane w KDPW oraz zostanie im nadany kod ISIN. Prawa z Obligacji powstaną w chwili zapisu Obligacji na Rachunkach Papierów Wartościowych lub na Rachunkach Zbiorczych albo, w przypadku emisji Obligacji danej serii z udziałem Agenta Emisji – w dniu zapisania ich w Ewidencji.
Zabezpieczenie Obligacji	Obligacje mogą być emitowane jako papiery wartościowe zabezpieczone jak i niezabezpieczone. Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji będą wskazywać ewentualne zabezpieczenia Obligacji.
Świadczenie z Obligacji	Spełnienie przez Emitenta świadczeń z tytułu odsetek będzie następowało w datach płatności odsetek (Dniach Płatności Odsetek), określonych oddzielnie dla każdej serii Obligacji. Okres odsetkowy to okres, za który naliczane są odsetki od wartości nominalnej Obligacji. Po upływie ostatniego okresu odsetkowego Obligacje nie będą oprocentowane.
Oprocentowanie Obligacji	Oprocentowanie Obligacji zostanie określone oddzielnie dla każdej serii Obligacji. Oprocentowanie może zostać ustalone jako stałe lub jako zmienne w oparciu o wskaźnik referencyjny WIBOR lub inną stopę procentową, która może zastąpić powyższą stopę procentową dla depozytów denominowanych w złotych. Informacja o nominalnej stopie procentowej zostanie przedstawiona w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.
Wykup Obligacji	Okres zapadalności Obligacji zostanie określony oddzielnie dla każdej serii Obligacji. Okres zapadalności dla każdej serii Obligacji podany zostanie w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji. Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę kwoty pieniężnej w wysokości wartości nominalnej Obligacji.
Wcześniejszy wykup Obligacji	Prawo Emitenta do wykupu Obligacji przed Datą Wykupu – Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, w każdym z Dni Roboczych, począwszy od pierwszego dnia II Okresu Odsetkowego. W celu dokonania wcześniejszego wykupu Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Płatności Odsetek, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 dni od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu. Natychmiastowy Wykup Obligacji – Niezależnie od postanowień zawartych w Podstawowych Warunkach Emisji

Obligacji w przypadku:

- a) niezawinionego przez Emitenta opóźnienia w wykonaniu w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszego niż 3 dni, na żądanie Obligatariusza posiadane przez niego Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi;
- b) gdy Emitent jest w zwłoce w wykonaniu w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, na żądanie Obligatariusza posiadane przez niego Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi;
- c) likwidacji Emitenta, wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;
- d) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

W przypadku, gdy wystąpi którykolwiek z Przypadków Naruszenia określonych w Podstawowych Warunkach Emisji Obligacji, Obligatariusz może doręczyć Emitentowi Żądanie Wcześniejszego Wykupu posiadanych przez niego Obligacji, w okresie od dnia wystąpienia danego Przypadku Naruszenia do upływu 30 dni od dnia zawiadomienia przez Emitenta o jego wystąpieniu poprzez publikację na Stronie internetowej Emitenta i Raportem Bieżącym. W przypadku doręczenia Emitentowi danego Żądania Wcześniejszego Wykupu zgodnie z powyższym, Obligacje wskazane w danym Żądaniu Wcześniejszego Wykupu Emitent wykupi w terminie 30 dni od dnia doręczenia mu danego Żądania Wcześniejszego Wykupu.

Status Obligacji

Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 Ustawy o Obligacjach, którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Podstawowych Warunkach Emisji Obligacji, w sposób i terminach tam określonych.

Opodatkowanie Obligacji

Inwestorzy powinni zwrócić uwagę na to, że przepisy podatkowe Rzeczypospolitej Polskiej, a także państw, w których Inwestorzy są rezydentami podatkowymi, mogą nakładać podatki na przychody osiągnięte przez inwestorów z tytułu posiadania Obligacji lub nakładać na inwestorów obowiązki informacyjne związane z posiadaniem Obligacji.

Konieczność zapłacenia podatku od przychodów z Obligacji osiągniętych przez inwestora może spowodować, że zysk Inwestora z inwestycji w Obligacje będzie niższy niż zakładany. Ponadto, niewykonanie obowiązków informacyjnych nakładanych na Inwestora przez właściwe przepisy prawa, może spowodować nałożenie na Inwestora sankcji

Notowanie i dopuszczenie do obrotu

przewidzianej przez te przepisy.

Emitent zamierza wystąpić do GPW z wnioskiem o wprowadzenie obligacji do ASO GPW.

Zwraca się uwagę Inwestorom, iż ASO GPW nie jest rynkiem regulowanym lub innym rynkiem równoważnym w rozumieniu Ustawy o Obrocie.

Ograniczenia oferowania

Papiery wartościowe objęte Prospektem nie będą oferowane poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej. Prospekt ani papiery wartościowe nim objęte nie były przedmiotem rejestracji, zatwierdzenia lub notyfikacji w jakimkolwiek państwie poza Rzeczpospolitą Polską. Każdy inwestor zamieszkały bądź mający siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej powinien zapoznać się z przepisami prawa polskiego oraz przepisami praw innych państw, które mogą się do niego stosować.

Oferta publiczna Obligacji nie jest kierowana do obywateli rosyjskich albo białoruskich lub osób fizycznych zamieszkałych w Rosji albo na Białorusi lub do jakichkolwiek osób prawnych lub innych jednostek organizacyjnych posiadających siedzibę w Rosji albo na Białorusi.

II. CZYNNIKI RYZYKA

Potencjalni inwestorzy powinni przeanalizować wszystkie informacje zawarte w Prospekcie, łącznie z opisanymi poniżej czynnikami ryzyka. Jeżeli którekolwiek z niżej opisanych zdarzeń rzeczywiście wystąpi, może ono mieć istotny negatywny wpływ na działalność Emitenta, jego sytuację finansową lub wyniki z działalności, co może wpłynąć na możliwość wypełnienia przez Emitenta swoich obowiązków z Obligacji, w tym na zdolność Emitenta do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, na wartość lub rentowność Obligacji. W szczególności, zdarzenia opisane poniżej mogą indywidualnie lub kumulatywnie doprowadzić do trwałej niemożności obsługi przez Emitenta swoich zobowiązań finansowych, przejściowej utraty płynności, mogą wpłynąć na wysokość Stopy Bazowej lub rentowność Obligacji, lub mogą wpłynąć na ocenę ryzyka Emitenta i Obligacji przez potencjalnych inwestorów, powodując obniżenie wartości rynkowej Obligacji.

Na początku każdej z poniższych kategorii czynników ryzyka, wskazano według najlepszej wiedzy Emitenta najbardziej istotne czynniki ryzyka.

1. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA I OTOCZENIEM GOSPODARCZYM W JAKIM EMITENT PROWADZI DZIAŁALNOŚĆ

1.1. 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, może przełożyć się na zmniejszenie dostępności kredytów mieszkaniowych i tym samym negatywnie wpłynąć na sprzedaż mieszkań. Wzrost stóp procentowych skutkuje spadkiem zdolności kredytowej klientów, co może przełożyć się na spadek popytu na lokale Grupy. Istotne znaczenie w tym zakresie ograniczające dostęp klientów Grupy do finansowania kredytowego ma również - bezpośrednio i pośrednio - wpływ Rekomendacji "S" oraz "T" KNF na parametry aktywności kredytowej banków w sferze kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe, na punkt odcięcia procedur i metodologii oceny ryzyka kredytowego, na kształtowanie się ofert banków i instytucji finansowych dedykowanych klientom rynku hipotecznego.

Wzrost kosztu kredytu hipotecznego i związany z tym spadek dostępności mieszkań dla nabywców jest widoczny w przypadku Grupy Emitenta w większym stopniu niż rynkowo, ponieważ projekty Grupy są nastawione głównie na osoby kupujące pierwsze mieszkanie i w większości finansujące zakup z wykorzystaniem kredytu hipotecznego. Z kolei spadek stóp procentowych może pomóc zwiększyć sprzedaż lokali w Grupie Emitenta bardziej niż średnia na rynku.

Rok 2023 był okresem stabilizacji stóp procentowych, a dokonane przez Radę Polityki Pieniężnej we wrześniu i październiku 2023 r., obniżki stóp procentowych, a także wzrost wynagrodzeń, spowodowały zwiększenie zdolności kredytowej. Ponadto, rządowy projekt „Bezpieczny kredyt 2%”, wprowadzony z dniem 1 lipca 2023 r., dodatkowo pobudził aktywność na rynku kredytów mieszkaniowych, przekładając się na znaczącą odbudowę popytu na rynku nieruchomości, a tym samym zwiększając zainteresowanie ofertą deweloperów. W przypadku Grupy Emitenta przełożyło się to na wzrost sprzedaży do 2020 lokali w 2023 r. w porównaniu do 1208 lokali w 2022 r. (+67% r/r). Ok. 50-60% sprzedanych mieszkań było sprzedanych z wykorzystaniem kredytu hipotecznego.

W 2024 r. Grupa sprzedała 1014 lokali, co oznacza zmniejszenie sprzedaży o ok. 50% r/r. Spowolnienie sprzedaży w porównaniu do rekordowego 2023 r. jest spowodowane zakończeniem rządowego programu dofinansowywania kredytów hipotecznych „Bezpieczny kredyt 2%” w grudniu 2023 r. przy wyższym poziomie cen lokali oraz pozostających na wysokich poziomach stopach procentowych.

W roku 2025 obniżki stóp procentowych przełożyły się na wzrost zainteresowania klientów, które przełożyły się na wyniki sprzedaży. W całym 2025 r. Grupa sprzedała 1365 lokali, tj. 35% więcej niż w 2024 r. Oczekiwane jest dalsze luzowanie polityki monetarnej w 2026 r. i tym samym wzrost dostępności kredytów mieszkaniowych, który pozytywnie powinien przełożyć się na wyniki sprzedaży w 2026 r.

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

1.2. Ryzyko związane z konfliktami zbrojnymi na świecie

Pod koniec lutego 2022 r. nastąpiła inwazja wojsk rosyjskich na terenie Ukrainy, kraju sąsiadującego z Polską. W wyniku konfliktu państwa europejskie, USA, Australia oraz część krajów azjatyckich (m.in. Japonia, Korea Południowa, Singapur) nałożyły sankcje finansowe i handlowe na Rosję oraz częściowo na Białoruś. W wyniku tego, wymiana handlowa z tymi krajami oraz Ukrainą, która jest w stanie wojny, uległa załamaniu. Według danych Eurostatu w 2021 r. udział Rosji, Ukrainy i Białorusi w polskim imporcie wyniósł odpowiednio 5,7%, 1,5% oraz 0,5%, a w 2023 wymiana z Rosją i Białorusią spadła o ponad połowę (poniżej 2% dla Rosji oraz 0,2% dla Białorusi). Głównymi produktami importowanymi z tych krajów są: drewno, produkty chemiczne (Białoruś), półprodukty z żelaza i stali, produkty roślinne (Ukraina), surowce energetyczne, stal, metale przemysłowe (Rosja). W wyniku tego, występowały krótkoterminowe braki tych produktów oraz nastąpił gwałtowny wzrost cen niektórych z tych dóbr (np. wg szacunków Emitenta stal oraz drewno zdrożały o ponad 50%). Duża część tych produktów jest wykorzystywana w branży budownictwa, w tym mieszkaniowego, co miało wpływ na wzrost kosztów wykonawstwa inwestycji Emitenta, w wyniku renegotjowania kontraktów generalnego wykonawstwa. Wzrost cen materiałów ma także wpływ na ofertowanie umów generalnego wykonawstwa dla nowych projektów Grupy (wzrost cen budowy o ok. 500-1000 zł / m² na przestrzeni ostatnich dwóch lat).

Ponadto, wojna podniosła też 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 w 2022 r. (spadek sprzedaży o 25% r/r). 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.

Powyższe czynniki nie wpłynęły na terminową realizację zawartych przez Grupę kontraktów, a jedynie na wzrost kosztów z nimi związanych.

Dnia 28 lutego 2026 r. wybuchł konflikt zbrojny na Bliskim Wschodzie. Eskalacja konfliktu zbrojnego lub napięć geopolitycznych między Iranem, Stanami Zjednoczonymi a Izraelem lub innymi krajami, które dołączą się do konfliktu (w tym ataki na instalacje naftowe, gazowe, blokada cieśnin lub sankcje) może mieć pośredni negatywny wpływ na działalność Grupy poprzez:

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

Na Datę Prospektu widoczny jest wzrost cen niektórych materiałów budowlanych wykorzystywanych w procesie budowy mieszkań (np. stal, styropian, szkło), co będzie miało wpływ na wyższy koszt wykonawstwa i w konsekwencji możliwą do uzyskania niższą marżę na projektach Grupy, dla projektów kończących się w latach 2026-2027. Grupa zaznacza, że na Datę Prospektu ubytek marży jest trudny do oszacowania i będzie zależeć od czasu trwania tego konfliktu i ewentualnej możliwości przeniesienia wyższych kosztów wykonawstwa na klientów, w postaci wyższych cen sprzedaży mieszkań.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ wystąpienie tego zdarzenia może mieć znaczący, negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

Podobna sytuacja z konfliktem zbrojnym nie występowała w przeszłości, albo skala oddziaływania innych konfliktów zbrojnych nie miała istotnego wpływu na działalność Emitenta i jego Grupy.

1.3. Ryzyko spadku cen mieszkań

Decyzje podejmowane przez Emitenta muszą uwzględniać stosunkowo długi horyzont czasowy dla każdej inwestycji, jak również znaczące wahania cen sprzedaży lokali w trakcie trwania projektów. Czynniki te mogą wywrzeć znaczący wpływ na rentowność Grupy i jej potrzeby finansowe. 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.

Rynek nieruchomości zwykle reaguje z opóźnieniem, w porównaniu do innych klas aktywów, dlatego ewentualne spadki cen mieszkań mogą być widoczne dopiero w dłuższej perspektywie. Emitent obecnie nie przewiduje obniżania cen w prowadzonych przez siebie inwestycjach, choć w przypadku potencjalnie utrzymującej się tendencji spadkowej cen na rynku mieszkaniowym, będzie zmuszony do korekty swoich cenników, aby jego oferta pozostała konkurencyjna na rynku.

Emitent doświadczył podobnego ryzyka w przeszłości, kiedy rynek mieszkaniowy zanotował spadek średnich cen mieszkań po kryzysie finansowym związanym z upadkiem banku Lehman Brothers, tj. w latach 2009-2012. W przypadku tego kryzysu wystąpił spadek cen lokali (o ok. 20% w omawianym okresie), ale także istotny spadek popytu na mieszkania. Oba te czynniki miały wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy. W omawianym okresie działalność Grupy była skoncentrowana głównie na budowie domów jednorodzinnych, niemniej odnotowano spadek cen na podobnym poziomie, co na rynku mieszkaniowym.

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

1.4. Ryzyko związane ze zwiększeniem poziomu zadłużenia Emitenta w 2025 r. i ograniczoną możliwością dalszego zwiększania poziomu zadłużenia

Zadłużenie finansowe netto Grupy Emitenta na dzień 30 czerwca 2025 r. wyniosło 522,5 mln zł, co oznacza wzrost o 296,1 mln zł w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2024 r. (226,4 mln zł). Wzrost zadłużenia netto był związany z nowymi emisjami obligacji w 1H 2025 oraz spadkiem salda środków pieniężnych (394 mln zł vs 282 mln zł). Wzrost zadłużenia związany jest ze strategią rozwoju Grupy Emitenta i zakupem działek pod dalsze projekty deweloperskie. Wskaźnik zadłużenia netto w relacji do kapitału własnego był na poziomie 0,73x na koniec czerwca 2025 r. w porównaniu do 0,32x na koniec 2024 r. oraz 1,0x określonego w warunkach emisji obligacji.

Wartość długu netto do kapitału własnego może fluktuować w kolejnych okresach sprawozdawczych. Historycznie Grupa notowała wyższe poziomy zadłużenia na koniec danego półrocza, niż na koniec danego roku. Jest to związane z harmonogramem przekazania lokali, gdzie więcej przekazania lokali ma miejsce w drugim półroczu danego roku (wtedy następuje księgowanie przychodów z tyt. sprzedaży mieszkań). Dodatkowo, Grupa zatwierdza wypłatę dywidendy zwykle w pierwszym półroczu, co ma wpływ na obniżenie się kapitałów własnych o wartość dywidendy.

W związku ze zwiększonym poziomem zadłużenia istnieje ryzyko, że Grupa ma ograniczone możliwości dalszego poziomu zadłużenia finansowego lub może ona nie być w stanie uzyskać jakiegokolwiek dodatkowego zewnętrznego finansowania. Dodatkowo, istnieje ryzyko, że w okolicznościach, w których Grupa Emitenta nie wykona swoich zobowiązań wynikających z umów kredytowych, umowy te mogą zostać wypowiedziane – a co za tym idzie, Grupa Emitenta może zostać zobowiązana do zapłaty tych zobowiązań we wcześniejszym terminie.

Emitent nie zamierza przekraczać wartości granicznych wskaźników zadłużenia przewidzianych w warunkach emisji obligacji.

Przedstawione powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju,

osiągane wyniki i sytuację finansową Grupy Emitenta, a w konsekwencji na wartość rynkową Obligacji, zdolność Emitenta do obsługi zadłużenia z tytułu Obligacji oraz do terminowego wykupu Obligacji. Powyższy czynnik ryzyka nie zmaterializował się w przeszłości.

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

1.5. Ryzyko utraty płynności finansowej

Emitent realizuje projekty inwestycyjne o charakterze długoterminowym (powyżej roku), które cechuje długi cykl rotacji gotówki i długi okres zwrotu. Zgodnie z przyjętą strategią, Emitent kupuje grunty pod wieloetapowe projekty (np. Metro Art., NeoNova Ochota, Olchowy Park, Morska). Emitent uruchamia kolejne etapy tych projektów zazwyczaj w odstępach od 6 do 12 miesięcy. Emitent zazwyczaj musi opłacić dany grunt w całości, a całkowite zabudowanie tego gruntu może nastąpić nawet do kilku lat po jego dacie nabycia.

W początkowym okresie realizacji projektów Grupa może nie generować istotnych wpływów gotówkowych z tytułu przedsprzedaży mieszkań. W przypadku nieterminowego spływu należności od klientów lub – w skrajnym przypadku – braku wpływów pieniężnych w wymaganej wysokości, Grupa może mieć trudności w utrzymaniu płynności finansowej. Ewentualne problemy z płynnością mogą negatywnie wpłynąć na możliwość wywiązania się przez Emitenta z jego zobowiązań, a co za tym idzie spowodować konieczność zapłaty kar lub odszkodowań. Problemy z płynnością finansową mogą również ograniczyć możliwość pozyskiwania przez Grupę podwykonawców oraz wpłynąć na wzrost kosztów oferowanych przez nich usług.

Na Emitencie, jako deweloperze, ciąży ponadto obowiązek stosowania w relacjach z klientami rachunków powierniczych, co powoduje konieczność uzupełnienia brakującego finansowania (przekazywanego przez bank deweloperowi dopiero po zakończeniu określonego etapu inwestycji) ze środków własnych lub poprzez finansowanie dłużne, jak również konieczność ponoszenia opłat za usługi świadczone przez bank. Wiąże się to ze wzrostem kosztów Emitenta, co może mieć negatywny wpływ na jego płynność finansową.

W dotychczasowej historii Emitent nie doświadczył utraty płynności finansowej.

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

1.6. Ryzyko związane z koncentracją działalności Emitenta na rynku warszawskim

Emitent koncentruje swoją działalność na rynku warszawskim. W najbliższej perspektywie większość przychodów i zysków realizowanych przez Grupę będzie pochodziło z projektów realizowanych na terenie Warszawy. Ewentualne pogorszenie koniunktury na warszawskim rynku budownictwa mieszkaniowego (związane ze spadkiem zamożności klientów, opieszałością urzędów w wydawaniu decyzji administracyjnych, brakiem gruntów przeznaczonych pod budowę mieszkań) może mieć istotny negatywny wpływ na poziom generowanych przychodów i zysków oraz dalszy rozwój Grupy. W celu ograniczenia ryzyka koncentracji na jednym rynku, Grupa rozpoczęła prowadzenie działalności operacyjnej w Krakowie oraz zakupiła grunt pod osiedle mieszkaniowe w Gdyni, gdzie w 3Q 2024 r. rozpoczęła pierwszy projekt deweloperski.

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

1.7. Ryzyko związane z wejściem na nowe rynki

W celu rozproszenia ryzyka koncentracji działalności na jednym rynku, Emitent zdecydował się na rozpoczęcie pierwszego swojego projektu deweloperskiego w Krakowie oraz podpisał w 2022 r.

umowę na zakup gruntu w Gdyni, gdzie w 3Q 2024 r. rozpoczął projekt deweloperski. Wejście na nowy rynek może wiązać się z ryzykiem przeszacowania poziomu popytu czy błędnie obranej strategii cenowej mieszkań, co może przełożyć się na niepowodzenie projektu i finalnie może mieć istotny negatywny wpływ na poziom generowanych przychodów i zysków oraz dalszy rozwój Grupy.

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

1.8. Ryzyko związane z pozyskiwaniem gruntów pod projekty deweloperskie

Dalszy dynamiczny rozwój Grupy zależy w dużej mierze od możliwości odnawiania banku gruntów – regularnego pozyskiwania nieruchomości gruntowych w atrakcyjnych z punktu widzenia klientów lokalizacjach, o parametrach umożliwiających odpowiednio sprawną i zyskową realizację projektów deweloperskich. Emitent aktywnie penetruje rynek nieruchomości na rynku warszawskim oraz innych lokalnych rynkach, na których może w przyszłości prowadzić projekty deweloperskie i analizuje na bieżąco ofertę rynkową. Obecny bank ziemi Emitenta opiewa na ok. 12,5 tysięcy lokali, co zapewnia Emitentowi ciągłość oferty przez najbliższe kilka lat. W przyszłości nie można jednak wykluczyć ryzyka trudności w zaopatrzeniu Grupy w odpowiednią ilość gruntów w dobrych lokalizacjach, które zagwarantują płynną działalność i stały rozwój. Grupa Emitenta może napotkać konkurencję ze strony innych deweloperów na etapie identyfikacji i pozyskiwania gruntów. Nie można również wykluczyć, że grunty pozyskane przez Grupę, pomimo prawidłowej oceny z formalno-prawnego punktu widzenia okażą się niemożliwe do zagospodarowania z uwagi na konieczność budowy kosztownej infrastruktury, ochrony środowiska czy protesty społeczne, a w końcu decyzje niezależne od Grupy podejmowane przez organy samorządowe wydające decyzje w sprawie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz w sprawie pozwolenia na budowę.

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

1.9. Ryzyko związane z wadami projektowymi, technologiami, gwarancjami podwykonawczymi oraz odpowiedzialnością wynikającą z tytułu sprzedaży nieruchomości

Podstawowa działalność Grupy obejmuje budowę i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych na rynku polskim. Decydując o kształcie każdego projektu deweloperskiego, Emitent, w zależności od potrzeb, dobiera właściwy zespół podwykonawców, mający zapewnić profesjonalną, sprawną, terminową i zgodną z projektem budowlanym realizację inwestycji. Grupa wprowadziła, nadzoruje i aktualizuje procedury mające zapewnić należytą jakość realizowanych inwestycji, jednakże Emitent nie może zapewnić, że w przyszłości nie zostaną zgłoszone roszczenia z tytułu wad projektowych oraz zastosowanej technologii budowy. Grupa nie może również zagwarantować, że prace zmierzające do usunięcia stwierdzonych wad nie okażą się kosztowne lub czy będą one w ogóle wykonalne. W okresie rękojmi lub gwarancji, a także na zasadach ogólnych odpowiedzialności odszkodowawczej, Grupa zobowiązana jest do usuwania wad wynikających z niewłaściwego wykonawstwa lub wad ukrytych, które nie zostały zidentyfikowane podczas odbioru robót. Z tego tytułu, Grupa może być narażona na roszczenia ujawnione w postępowaniach sądowych, w wyniku których może zostać w szczególności zobowiązana do wypłaty odszkodowań lub może zostać zmuszona do obniżenia ceny przedmiotu sprzedaży. W przypadku niezrealizowania inwestycji w planowanym kształcie lub całkowitego niezrealizowania inwestycji, Grupa zmuszona byłaby wypłacić odszkodowania dla klientów.

Emitent zawierając umowy o generalne wykonawstwo przewiduje odpowiedzialność wykonawców w zakresie prawidłowego wykonania umowy (w zakresie gwarancji i rękojmi). Ponadto, w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Grupy wobec wykonawców, wykonawcy przekazują Grupie

kaucję gwarancyjną w wysokości około 3% wartości umowy oraz, niezależnie od powyższego, przekazując gwarancję bankową (również w wysokości około 3% wartości umowy). Okres gwarancji na wykonane roboty budowlane wynosi co do zasady 5 lat i 5 miesięcy od daty podpisania protokołu końcowego. Odpowiedzialności z tytułu gwarancji towarzyszy również odpowiedzialność z tytułu rękojmi, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Pomimo ustanowienia zabezpieczeń, roszczenia Grupy z tytułu rękojmi lub gwarancji przekraczające wartość zabezpieczenia mogą zostać niezaspokojone w znacznym stopniu z uwagi na sytuację finansową danego wykonawcy. Ponadto, w przypadku nabywania nieruchomości przez klientów po zakończeniu realizacji inwestycji przez wykonawcę i podpisaniu protokołu końcowego odbioru, okres rękojmi, przysługującej nabywcom nieruchomości Grupy, może upływać później niż okres odpowiedzialności wykonawcy w stosunku do Grupy z tytułu gwarancji lub rękojmi, a w konsekwencji, koszt zaspokojenia roszczeń klientów zgłoszonych w okresie nieobjętym gwarancją udzieloną przez wykonawców, spoczywać będzie bezpośrednio na Grupie.

Do Dnia Prospektu najczęściej pojawiały się wady budynków, które były drobne i były usuwane na bieżąco.

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

1.10. Ryzyko związane z dokonywaniem transakcji z podmiotami powiązanymi

Emitent zawiera i będzie w przyszłości zawierać transakcje z podmiotami powiązanymi. Zawierając i realizując transakcje z podmiotami powiązanymi, Emitent dba w szczególności o zapewnienie, aby transakcje te przeprowadzane były na warunkach rynkowych, były zgodne z obowiązującymi przepisami dotyczącymi cen transferowych oraz żeby przestrzegane były wszelkie wymogi dokumentacyjne odnoszące się do takich transakcji. Ze względu na szczególny charakter transakcji z podmiotami powiązanymi, złożoność przepisów prawnych regulujących metody badania stosowanych cen oraz ciążące na podatnikach obowiązki dokumentacyjne, jak również mogące istnieć trudności w zidentyfikowaniu porównywalnych transakcji do celów odniesień, nie można wykluczyć, że Emitent zostanie poddany analizie przez organy podatkowe, w tym organy kontroli skarbowej.

Ewentualne zakwestionowanie metod określenia warunków rynkowych w zakresie powyższych transakcji oraz zgodności z przepisami prawa prowadzonej dokumentacji cen transferowych, może spowodować powstanie po stronie Emitenta dodatkowych zobowiązań podatkowych.

Do Daty Prospektu czynnik ryzyka nie zmaterializował się w sposób istotny dla Emitenta.

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

1.11. Ryzyko związane ze współpracą z generalnym wykonawcą oraz podwykonawcami

W procesie realizacji projektów deweloperskich, Grupa współpracuje zarówno z generalnymi wykonawcami (z wyłączeniem projektów wykonywanych przez Victoria Construction sp. z o.o.), jak i ze średnimi i małymi firmami budowlanymi, z którymi zawierane są umowy na poszczególne etapy prac budowlanych. Częściowo są to sprawdzone podmioty, z którymi Grupa współpracuje od momentu rozpoczęcia działalności. Grupa Victoria Dom w celu dywersyfikacji ryzyka niewypłacalności generalnego wykonawcy, współpracuje ze kilkoma sprawdzonymi podmiotami Alfabet Polska sp. z o.o., AMConstruction Sp. z o.o., ALSTAL Grupa Budowlana Sp. z o.o., Unibep S.A. oraz Techbau Budownictwo sp. z o.o., jak również korzysta z usług spółki zależnej Victoria Construction Sp. z o.o.. W tej sytuacji, w przypadku dużego obciążenia pracami budowlanymi jednego z wykonawców, pozostali mogą rozpocząć realizację kolejnego projektu. Dynamiczny rozwój Grupy powoduje konieczność poszukiwania i weryfikacji nowych firm wykonawczych. Istnieje ryzyko związane z terminowością realizacji prac oraz ich jakością.

Emitent w umowach z wykonawcami zastrzega zapisy dotyczące odpowiedzialności z tytułu

nienależytego wykonywania prac, ich terminowości, jak również odpowiedzialności w okresie gwarancyjnym. W trakcie realizacji inwestycji Emitent nadzoruje wykonywanie umów z wykonawcami, a w szczególności kontroluje jakość i harmonogram wykonywania robót budowlanych gwarantujących wywiązywanie się Grupy z terminów zakontraktowanych z klientami. Jednak, pomimo tych kontroli, Emitent nie może gwarantować, że wszystkie prace zostaną wykonane prawidłowo i w terminie. Istnieje także ryzyko utraty płynności finansowej wykonawców, bądź wystąpienia innych problemów organizacyjno-finansowych, co może skutkować całkowitym zaprzestaniem wykonywania przez nich prac. W skrajnych przypadkach może zaistnieć konieczność rozwiązania umowy z wykonawcą, co może przełożyć się na opóźnienia w realizacji danego projektu.

Do Dnia Prospektu najczęściej pojawiały się wady budynków, które były drobne i były usuwane na bieżąco przez generalnych wykonawców. Nie było przypadków zrywania kontraktów z generalnymi wykonawcami bądź znaczących opóźnień w realizacji projektów.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niską, ponieważ w przypadku jego wystąpienia, skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwa zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

1.12. Ryzyko związane z luką płynności

Emitent jest narażony na ryzyko płynności w wyniku niedopasowania terminów zapadalności aktywów i pasywów. Poniższa tabela prezentuje zestawienie terminów zapadalności/wymagalności aktywów i pasywów Emitenta według stanu na dzień 30 czerwca 2025 r. (w tys. PLN):

Pasywa (według umownych terminów wymagalności) na dzień 30.06.2025 r. (w tys. zł)	do 1 roku	do 2 lat	do 3 lat	do 4 lat	do 5 lat	powyżej 5 lat	Nieokreślone	Razem
Rezerwy na zobowiązania	175 580	500						176 080
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	90 114	9 808	8 380					108 302
Zobowiązania z tytułu obligacji	17 147	216 291	241 568	196 340				671 345
Zobowiązania z tytułu leasingu	3 814	18 440						22 253
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	170 938							170 938
Rozliczenia międzyokresowe	209 344	6 742						216 086
Pasywa razem	666 937	251 781	249 948	196 340	-	-	-	1 365 005
Aktywa (według oczekiwanych terminów wymagalności) na dzień 30.06.2025 r. (w tys. zł)	do 1 roku	do 2 lat	do 3 lat	do 4 lat	do 5 lat	powyżej 5 lat	Nieokreślone	Razem
Aktywa razem	1 027 403	349 311	373 136	225 441	95 026	21 713	20 173	2 112 202
Luka płynności netto	360 466	97 530	123 188	29 101	95 026	21 713	20 173	747 197
Skumulowana luka płynności netto	360 466	457 996	581 184	610 285	705 311	727 024	747 197	747 197

Źródło: Emitent, dane skonsolidowane

Zarząd Emitenta zwraca uwagę, iż skumulowana nadwyżka płynności jest w każdym roku dodatnia, stąd nie ma przesłanek braku płynności Spółki.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niską, ponieważ w przypadku jego wystąpienia, skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwa zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

1.13. Ryzyko związane ze spłatą pożyczki udzielonej jednostce stowarzyszonej Victoria Wohnungsbau GmbH i wykupem obligacji wyemitowanych przez Victoria House SA

Na Datę Prospektu Emitent posiada aktualnie obowiązującą umowę pożyczki z jednostką stowarzyszoną, tj. Victoria Wohnungsbau GmbH. Na dzień 30.06.2025 roku wartość tej pożyczki na dzień bilansowy wynosiła 17 521 017,16 złotych. Zgodnie z umową spłata pożyczki wraz z odsetkami jest wymagalna jednorazowo w dniu wygaśnięcia umowy.

Termin spłaty pożyczki według umowy obowiązującej na dzień 31.12.2021 roku przypadał na 30.09.2022 roku. W dniu 30.09.2022 roku został podpisany aneks wydłużający termin spłaty pożyczki wraz odsetkami do 31.12.2023 roku. W dniu 29.12.2023 roku został podpisany aneks wydłużający termin spłaty pożyczki wraz odsetkami do 31.12.2024 roku. Z uwagi na spowolnienie na rynku mieszkaniowym w Niemczech termin spłaty pożyczki został przedłużony do dnia 30.06.2026 roku.

Powodem aneksowania terminu spłaty pożyczki było niższe od oczekiwanego tempo sprzedaży lokali w Niemczech. Zdaniem Emitenta nie ma ryzyka związanego ze spłatą tej pożyczki, ponieważ aktywa netto Grupy Victoria House SA pozwalają na spłatę tej pożyczki, a środki ze sprzedaży dostępnych lokali z nawiązką pokryją należność Emitenta. Nie można jednak wykluczyć, że w przypadku braku sprzedaży lokali na rynku niemieckim termin pożyczki może ulec ponownemu aneksowaniu.

Na Datę Prospektu Emitent posiada 7.150 sztuk obligacji wyemitowanych przez spółkę Victoria House SA. Na dzień 30.06.2025 roku wartość tych obligacji na dzień bilansowy wynosiła 30 602 551,27 złotych. Pierwotny termin wykupu tych papierów wartościowych przypadał na październik 2022. W 2021 zgromadzenie obligatariuszy zdecydowało o przedłużeniu tenoru obligacji na kolejne 5 lat, czyli do października 2027 r. Grupa w 2024 r. reklasifikowała część obligacji (na dzień bilansowy 30.06.2025 wartość ta wynosiła 8 756 766,27 zł) z długoterminowych na krótkoterminowe, które były planowane do odsprzedaży do Victoria Dom Holding Sp. z o.o. w 2025 r. W związku z przeznaczeniem nadwyżek pieniężnych z zakończonych inwestycji na przedterminową spłatę zobowiązań wynikających z kredytów na finansowanie projektowe oraz na rozpoczęcie realizacji kolejnych inwestycji na rynku niemieckim, Victoria Dom Holding Sp. z o.o. odstąpiła od planowanego odkupu obligacji w krótkim terminie. Obligacje Victoria House SA mają datę wykupu wypadającą na październik 2027 roku, więc są przed terminem ich zapadalności.

Celem pożyczki i obligacji było finansowanie projektów deweloperskich w Niemczech realizowanych przez siostrzaną do Emitenta Grupę Victoria House SA z siedzibą w Luksemburgu. Na Datę Prospektu Victoria House SA ukończyła budowę 8 projektów liczących łącznie 378 mieszkań, z których 320 zostało sprzedanych. Pozostałe do sprzedaży 58 mieszkania o wartości ok. 29,7 mln EUR jest gotowych i dostępnych do sprzedaży. Wartość zobowiązań wynikająca z projektowego zadłużenia bankowego wynosi 0,5 mln EUR, więc spodziewana wartość dyspozycyjnych środków pieniężnych wynosi ok. 29,2 mln EUR, co pozwala spłacić należności Emitenta.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niską, ponieważ w przypadku jego wystąpienia, negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłby istotny. Emitent ocenia prawdopodobieństwa zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

1.14. Ryzyko związane z potencjalnym konfliktem interesów pomiędzy obowiązками członków organów wobec Emitenta a ich prywatnymi interesami

W organach zarządzających i nadzorczych Emitenta występują powiązania rodzinne oraz powiązania kapitałowe pomiędzy ich członkami. Członek Rady Nadzorczej Emitenta, Krystyna Jasińska, jest matką Prezesa Zarządu Emitenta, Michała Jasińskiego. Jednocześnie wskazane osoby są powiązane ze spółką Victoria Dom Holding sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, będącą jedynym akcjonariuszem Emitenta. Prezes Zarządu Emitenta pełni jednocześnie funkcję prezesa zarządu tej spółki. Ponadto, Monika Jasińska, będąca wspólnikiem Victoria Dom Holding sp. z o.o., jest córką Krystyny Jasińskiej – Członka Rady Nadzorczej oraz siostrą Michała Jasińskiego – Prezesa Zarządu Emitenta.

W związku z powyższym istnieje ryzyko potencjalnego wystąpienia konfliktu interesów, polegającego w szczególności na możliwości powstania rozbieżności pomiędzy obowiązkiem działania przez członków organów Emitenta w najlepszym interesie Emitenta a ich interesami rodzinnymi lub interesami innych podmiotów, w tym podmiotu dominującego wobec Emitenta.

Materializacja powyższego ryzyka mogłaby prowadzić do podejmowania decyzji, które nie są w pełni zgodne z interesem Emitenta, co w konsekwencji mogłoby mieć negatywny wpływ na działalność Emitenta.

W dotychczasowej działalności Spółki powyższe ryzyko nie zmaterializowało się. Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niską, ponieważ w przypadku jego wystąpienia, skala

negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwa zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

2. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI

2.1. Ryzyko związane z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych i sposobem obliczania Stopy Bazowej Obligacji

W dniu 1 stycznia 2018 r. weszło w życie Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych, które ustanawia nowe zasady dla opracowywania, udostępniania oraz stosowania wskaźników referencyjnych na terenie Unii Europejskiej. Zgodnie z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych, wskaźnikiem referencyjnym jest, między innymi, dowolny indeks stanowiący odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu instrumentu finansowego. W ramach Oferty, Emitent może oferować Obligacje oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej. Stopą Bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego Obligacji będzie wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), który jest ustalany przez GPW Benchmark S.A.

Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych nakłada na osoby zamierzające działać jako administratorzy wskaźników referencyjnych obowiązek uzyskania odpowiedniego zezwolenia lub rejestracji. W dniu 16 grudnia 2020 r. KNF wydała zezwolenie na prowadzenie przez GPW Benchmark S.A. działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym kluczowych wskaźników referencyjnych. Od uzyskania zezwolenia KNF, GPW Benchmark S.A. znajduje się w rejestrze uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych prowadzonym przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (European Securities and Market Authority), o którym mowa w art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych.

Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych może mieć istotny wpływ na instrumenty finansowe o zmiennej stopie procentowej, dla których stopa procentowa jest ustalana poprzez odniesienie do wskaźników referencyjnych, takich jak kluczowy wskaźnik referencyjny WIBOR, w szczególności, jeśli metodologia obliczania tego wskaźnika lub inne zasady dotyczące opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego ulegną zmianie albo jeśli wskaźnik WIBOR przestanie być publikowany. Zmiany te mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu wskaźnika referencyjnego, który stanowi podstawę do ustalenia Stopy Bazowej Obligacji o zmiennym oprocentowaniu. W przypadku zmiany metodologii lub zasad obliczania wskaźnika WIBOR, jak również w przypadku, kiedy wskaźnik WIBOR zostanie zastąpiony innym, wartość Stopy Bazowej może ulec zmianie, co w konsekwencji wpłynie na zmianę oprocentowania Obligacji. W przypadku obniżenia Stopy Bazowej Obligacji, sytuacja ta będzie miała istotne znaczenie dla Inwestora, z uwagi na obniżenie rentowności Obligacji, a co za tym idzie, nieosiągnięcie przez Inwestora zakładanych zysków z Obligacji. Natomiast obniżenie Stopy Bazowej Obligacji dla Emitenta oznacza niższe koszty finansowania dłużnego pozyskiwanego w drodze emisji Obligacji. W odwrotnej sytuacji, gdy nowy wskaźnik referencyjny zastępujący WIBOR będzie wyższy niż sam WIBOR, dla Inwestora oznaczać będzie to większą rentowność Obligacji, a dla Emitenta wyższe koszty finansowania dłużnego.

W związku z wejściem w życie w dniu 29 lipca 2022 r. Ustawy o finansowaniu społecznościowym, w przypadku wystąpienia zdarzeń wskazanych w art. 85 wskazanej ustawy, zamiennik lub zamienniki kluczowego wskaźnika referencyjnego mogą być wyznaczone na podstawie stawki procentowej obliczonej w wyniku procesu ustalenia (fixingu) Stawki Referencyjnej POLONIA organizowanego przez NBP.

Na Datę Prospektu, Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej, powołanej w związku z planowaną reformą wskaźników referencyjnych, na posiedzeniach w dniach 25 sierpnia 2022 r. oraz 1 września 2022 r. przeprowadził dyskusję oraz podjął decyzję o wyborze indeksu WIRD jako alternatywnego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, którego danymi wejściowymi są informacje reprezentujące transakcje ON (overnight). Administratorem WIRD w rozumieniu Rozporządzenia BMR

jest GPW Benchmark S.A., wpisana do rejestru Europejskiego Urzędu Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ESMA).

Następnie, Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych zaakceptował Mapę Drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID przez indeks WIRON. Z uwagi na fakt, że na reformę wskaźników referencyjnych składa się bardzo wiele wzajemnie powiązanych elementów, proces ten będzie rozłożony w czasie. W październiku 2023 r. Komitet Stabilności Finansowej podjął decyzję o zmianie maksymalnych terminów realizacji Mapy Drogowej. Narodowa Grupa Robocza określiła w Mapie Drogowej, że przy efektywnej współpracy wszystkich zaangażowanych stron, reforma wskaźników referencyjnych w Polsce zostanie zrealizowana w całości do końca 2027 r. Założenia Mapy Drogowej opracowanej w ramach Narodowej Grupy Roboczej wskazują na gotowość do zaprzestania opracowywania i publikowania wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID od początku 2028 r. Jednocześnie, w październiku 2024 roku Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych poinformował o uruchomieniu dodatkowej rundy konsultacji publicznych. Mając na uwadze dążenie do dotrzymania, określonego na koniec 2027 roku, finalnego momentu konwersji wskaźników referencyjnych w Polsce, zdecydowano się ująć w dodatkowej rundzie konsultacji publicznych cztery indeksy i propozycje indeksów z rodziny indeksów WIRF (WIRF, WIRF+, WIRF-, WIRF+/-). W dodatkowej rundzie uczestnicy konsultacji w przeważającej części wybrali indeks WIRF-. Następnie w dniu 6 grudnia 2024 roku Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych przeprowadził dyskusję oraz podjął decyzję o wyborze propozycji indeksu o technicznej nazwie WIRF- bazującego na depozytach niezabezpieczonych Instytucji Kredytowych i Instytucji Finansowych, jako docelowego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, który miałby zastąpić wskaźnik referencyjny WIBOR. Po zapoznaniu się z opiniami dotyczącymi aspektów prawnych, rynkowych i marketingowych, Komitet Stabilności Finansowej Narodowej Grupy Roboczej podjął 24 stycznia 2025 roku decyzję, o wyborze docelowej nazwy POLSTR (Polish Short Term Rate) dla propozycji indeksu.

Ustawa o finansowaniu społecznościowym upoważnia ministra właściwego do spraw instytucji finansowych do określenia w drodze rozporządzenia, m.in. zamiennika albo zamienników kluczowego wskaźnika referencyjnego, tzw. korekty spreadu, o której mowa w art. 23b ust. 9 lit. b Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych oraz metody jej ustalania (mechanizm korekty spreadu należy zastosować do zamiennika wskaźnika referencyjnego w celu uwzględnienia skutków zmiany lub przejścia z likwidowanego wskaźnika referencyjnego na jego zamiennik), jak również daty albo dat rozpoczęcia stosowania danego zamiennika albo zamienników kluczowego wskaźnika referencyjnego WIBOR. Wskazuje również, że wydając takie rozporządzenie minister właściwy do spraw instytucji finansowych bierze pod uwagę wzrost ryzyka systemowego w systemie finansowym, spowodowanego zaprzestaniem opracowywania kluczowego wskaźnika referencyjnego WIBOR lub jego likwidacją. W przypadku zastąpienia wskaźnika referencyjnego WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym, istnieje ryzyko, że taki wskaźnik może być mniej korzystny niż WIBOR.

Jeżeli w okresie ważności Prospektu dojdzie do przedmiotowej zmiany poprzez wydanie ww. rozporządzenia, to informacja o tym zostanie podana do publicznej wiadomości w formie suplementu do Prospektu oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www.victoriadom.pl), a także, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www.michaelstrom.pl) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Emitent identyfikuje to ryzyko pomimo tego, że zgodnie z punktem 15.4.8. Podstawowych Warunków Emisji Obligacji będzie stosował Korektę mającą na celu ograniczenie lub całkowite zniwelowanie skutków ekonomicznych powstałych w związku z zastąpieniem wskaźnika referencyjnego WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym.

Istotność powyższego czynnika ryzyka dla Inwestorów określa się jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia może mieć wpływ na rentowność Obligacji. Prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka dla Inwestorów określa się jako wysokie.

2.2. Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów, co wiąże się z ryzykiem utraty całości lub części zainwestowanych środków. Spełnienie świadczeń przez Emitenta z Obligacji polega na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie odsetek. Świadczenia te mogą nie zostać wykonane, albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej, Spółka nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie ich wymagalności. Zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji może ulec pogorszeniu w przypadku nadmiernego zwiększenia poziomu jego zadłużenia lub istotnego pogorszenia wyników finansowych Grupy. Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być upadłość Spółki, co w konsekwencji dla inwestora oznacza ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje.

Odsetki mogą także nie zostać wypłacone na skutek zajęcia środków pieniężnych Emitenta w egzekucji prowadzonej przeciwko Emitentowi lub problemów technicznych. Dodatkowo, Warunki Emisji Obligacji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. W szczególności istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

W wypadku niewypłacalności Emitenta oraz w wypadku jego upadłości lub restrukturyzacji, Obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, albo gdy jego zobowiązania pieniężne, będą przekraczać wartość jego majątku. W sytuacji niewypłacalności może zostać ogłoszona upadłość Emitenta. W takiej sytuacji spłata jego zobowiązań, w tym zobowiązań z Obligacji, będzie podlegała regulacjom Prawa Upadłościowego. Przepisy te uniemożliwiają również skuteczną realizację przez Obligatariuszy uprawnień do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Skutkiem ogłoszenia upadłości Emitenta będzie natychmiastowa wymagalność jego zobowiązań, w tym zobowiązań z Obligacji. Wierzyciele będą zaspokajani na zasadach i w kolejności wskazanej w przepisach Prawa Upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami, wierzytelności z Obligacji będą zaspokajane po zaspokojeniu, m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości.

Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzone z braku majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania. W razie niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością Emitenta jego zobowiązania, w tym zobowiązania z Obligacji, mogą również podlegać restrukturyzacji, w trybie przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego.

W razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego, prowadzenie egzekucji wobec Emitenta, w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji, może nie być możliwe lub może być ograniczone przez przepisy prawa lub przez orzeczenia sądu.

Inwestorzy, podejmując decyzje inwestycyjne, powinni więc być w szczególności świadomi wysokiego ryzyka związanego z inwestowaniem wszystkich środków w obligacje jednego podmiotu i związanej z tym konieczności zachowania stosownej dywersyfikacji inwestycji.

Powyższy czynnik ryzyka dotychczas nie zmaterializował się dla działalności Emitenta, nie występowały w przeszłości opóźnienia w spłacie zobowiązań wynikających z wyemitowanych obligacji przez Emitenta lub podmiotów z Grupy Emitenta.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka dla Emitenta jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.3. Ryzyko związane z możliwością tzw. „rolowania Obligacji”

Emitent nie wyklucza możliwości rozliczenia w części lub w całości istniejących zobowiązań z tytułu Obligacji ze środków pozyskanych z nowych emisji obligacji (rolowanie obligacji) w ramach Programu.

Istnieje ryzyko, że obligacje nowej serii w ramach Programu nie zostaną objęte, co może powodować konieczność wykupu istniejących Obligacji poprzez zapłatę kwoty wykupu na rzecz Obligatariuszy. Brak możliwości refinansowania zadłużenia na korzystnych warunkach w terminie zapadalności zobowiązań może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta i zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji. W sytuacji wystąpienia problemów z refinansowaniem Obligacji mogłaby ulec zmianie struktura zadłużenia Grupy – Obligacje mogłyby zostać zastąpione finansowaniem bankowym, alternatywnie mogłyby zostać ograniczone inwestycje Grupy, w szczególności zakup nowych gruntów pod inwestycje lub mogłyby zostać zmieniona polityka dywidendowa.

Wskazane wyżej ryzyko nie zmaterializowało się w przeszłości.

Istotność powyższego czynnika ryzyka dla Emitenta określa się jako średnią. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.4. Ryzyko związane z możliwością zaprzestania finansowania poprzez emisję Obligacji

Emitent finansuje swoją działalność środkami własnymi oraz finansowaniem zewnętrznym głównie w postaci obligacji oraz kredytów. Emitent wykorzystuje środki z obligacji głównie w celu zakupu nowych gruntów pod projekty deweloperskie oraz jako wkład własny do projektów. W przypadku ograniczenia możliwości emisji obligacji (między innymi w skutek spadku popytu na obligacje, spadku konkurencyjności oprocentowania obligacji w stosunku do lokat bankowych, większej awersji inwestorów do ryzyka i inwestowania w obligacje, braku wykupu obligacji przez innych emitentów na rynku, mniejszej ilości dostępnych środków pieniężnych do inwestowania w obligacje) istnieje ryzyko związane z możliwością zaprzestania finansowania przez emisję obligacji dla Emitenta, co będzie się wiązać z mniejszą ilością zakupionych gruntów pod inwestycje deweloperskie, mniejszą liczbą uruchamianych nowych projektów oraz spadkiem liczby sprzedanych mieszkań.

Powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności Emitenta, co w efekcie może mieć niekorzystny wpływ na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z tytułu Obligacji.

W przeszłości występowały okresy kiedy ograniczony popyt ze strony inwestorów spowodował wyższe koszty finansowania dla Emitenta bądź brak możliwości skutecznego uplanowania obligacji. Taka sytuacja miała miejsce ostatnio w 2022 r., gdy w całym roku Emitent pozyskał tylko 5 mln zł z emisji obligacji.

Emitent ocenia zarówno prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka oraz jego istotność jako średnie, gdyż w przypadku jego zaistnienia, skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta byłaby znacząca.

2.5. Ryzyko zmiany stopy procentowej

Oprocentowanie Obligacji poszczególnych serii w zależności od decyzji Spółki będzie stałe lub zmienne oparte o odpowiednie stawki rynku pieniężnego WIBOR lub wskaźnik referencyjny, który go zastąpi, na zasadach wskazanych w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji. Przy zmiennym oprocentowaniu Obligacji, w okresie od Dnia Emisji danej serii Obligacji do Dnia Wykupu (zgodnie z definicją zawartą w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji) mogą nastąpić znaczące zmiany Stopy Bazowej Obligacji.

Emitent nie jest w stanie przewidzieć w jaki sposób wybór i zmiana wartości Stopy Bazowej wpłynie na zmianę oprocentowania emitowanych Obligacji. W przypadku, gdy wartość Stopy Bazowej będzie wyższa, rentowność Obligacji dla Inwestorów będzie wyższa, co z kolei będzie mieć negatywny wpływ na koszty odsetkowe Emitenta. Natomiast, gdy wartość Stopy Bazowej będzie niższa, może to wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji dla Inwestorów, co z kolei będzie mieć pozytywny wpływ na koszty odsetkowe Emitenta.

W dotychczasowej działalności Spółki powyższe ryzyko zmaterializowało się. Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niską. Emitent ocenia prawdopodobieństwa zaistnienia tego

ryzyka jako wysokie.

2.6. Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia Obligacji

Obligacje mogą być emitowane zarówno jako zabezpieczone, jak i niezabezpieczone w rozumieniu Ustawy o Obligacjach. W przypadku emisji obligacji niezabezpieczonych, oznaczać to będzie, że ani Emitent, ani żaden inny podmiot nie ustanowił zabezpieczenia na rzecz Obligatariuszy. Spółka w poszczególnych seriach może postanowić, że nie planuje ustanawiać zabezpieczenia Obligacji w przyszłości. W związku z tym, potencjalny Obligatariusz powinien brać pod uwagę, że ewentualne 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, co w konsekwencji dla Inwestora oznacza ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje.

Informacja o zabezpieczeniu danej serii Obligacji wraz z dodatkowymi czynnikami ryzyka związanymi z zabezpieczeniem zostanie przekazana w formie suplementu do Prospektu oraz 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) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niską. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia powyższego ryzyka jako średnie.

2.7. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji

Spółka może przewidzieć w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji możliwość wcześniejszego wykupu Obligacji danej serii na żądanie Spółki. W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed Dniem Wykupu wskazanym w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji, a Inwestor nie będzie mógł uzyskać przychodów z Odsetek w założonym przez Inwestora horyzoncie inwestycyjnym.

Można się spodziewać, że Spółka skorzysta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji w sytuacji, gdy jej potencjalne koszty refinansowania będą niższe niż oprocentowanie Obligacji. W takiej sytuacji, Inwestorzy mogą nie mieć możliwości zainwestowania środków uzyskanych z wcześniejszego wykupu Obligacji w sposób, który zapewniłby im stopę zwrotu w takiej wysokości, jak stopa zwrotu od Obligacji będących przedmiotem wcześniejszego wykupu.

W przeszłości Emitent dokonywał przedterminowych wykupów obligacji wybranych serii obligacji, głównie z powodu zastąpienia ich tańszym finansowaniem bądź ograniczania kosztów finansowych w przypadku posiadania znaczących nadwyżek finansowych. Miało to pozytywny wpływ na wyniki finansowe Emitenta.

Istotność powyższego czynnika ryzyka dla Emitenta określa jako niską. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.8. Ryzyko nieprzydzielenia obligacji

Warunkiem przydzielenia Inwestorowi Obligacji jest prawidłowe złożenie zapisu na Obligacje oraz opłacenie zapisu w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i Ceny Emisyjnej. Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu na Obligacje ponosi Inwestor. Zapis, który pomija jakikolwiek z wymaganych elementów, może zostać uznany za nieważny. Brak wpłat na Obligacje danej serii w określonym terminie powoduje nieważność całego zapisu i brak podstawy do przydzielenia Inwestorowi Obligacji danej serii.

Dodatkowo zapisy na Obligacje danej serii mogą podlegać redukcji w przypadkach i na zasadach opisanych w Prospekcie i Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii. Istnieje ryzyko, iż w szczególnych okolicznościach, jak przykładowo duża redukcja zapisów i niewielki zapis na Obligacje danej serii, Inwestorowi nie zostanie przydzielona ani jedna Obligacja.

Ponadto, w przypadku, gdy zgodnie z Ostatecznymi Warunkami Emisji danej serii Obligacji Marża będzie ustalana przez Emitenta w oparciu o wskazaną przez Inwestorów w formularzach zapisu minimalną wysokość Marży po jakiej mogliby objąć Obligacje danej serii, Emitent dokona warunkowego przydziału Obligacji wyłącznie tym Inwestorom, którzy w złożonych formularzach zapisu wskazali Marżę równą lub niższą niż ostatecznie ustalona przez Emitenta. Inwestorom, którzy w złożonych formularzach zapisu wskazali Marżę wyższą niż ostatecznie ustalona przez Emitenta, Obligacje nie zostaną przydzielone.

Emitent wskazuje, że zwrot nadpłaconej części (w przypadku przydzielenia Inwestorowi jedynie części Obligacji objętych zapisem) albo wpłaconej całości (w przypadku nieprzydzielenia Inwestorowi żadnej Obligacji) ceny emisyjnej Obligacji nastąpi bez jakichkolwiek odszkodowań, odsetek oraz bez zwrotu ewentualnych kosztów poniesionych przez Inwestorów w związku ze składaniem zapisów na Obligacje.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.9. Ryzyko związane z możliwością niespełnienia warunków wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu

Emitent będzie się ubiegał o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu. W związku z powyższym, po objęciu Obligacji przez Inwestorów, Emitent podejmie kroki w celu złożenia wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu. Istnieje ryzyko, że organizator rynku, w przypadku niespełnienia warunków określonych w Regulaminie GPW, odmówi wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu.

W przypadku, gdy, zgodnie z Ostatecznymi Warunkami Emisji danej serii Obligacji, rejestracja tych Obligacji w KDPW będzie następować z udziałem Agenta Technicznego, Emitent złoży do KDPW wniosek o rejestrację Obligacji w KDPW pod warunkiem ich wprowadzenia do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, jednocześnie występując do GPW z wnioskiem o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu pod warunkiem ich rejestracji w KDPW.

W przypadku, gdy zgodnie z Ostatecznymi Warunkami Emisji danej serii Obligacji rejestracja tych Obligacji w KDPW będzie następować z udziałem Agenta Emisji, niezwłocznie po rejestracji Obligacji danej serii w KDPW, Emitent podejmie kroki w celu złożenia wniosku o wprowadzenie tych Obligacji w Alternatywnym Systemie Obrotu.

Istnieje ryzyko, że organizator rynku, w przypadku niespełnienia warunków określonych w Regulaminie GPW, odmówi wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu.

W przypadku, gdy, zgodnie z Ostatecznymi Warunkami Emisji danej serii Obligacji, rejestracja tych Obligacji w KDPW będzie następować z udziałem Agenta Technicznego, odmowa wprowadzenia danej serii Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu uniemożliwi rejestrację tych Obligacji w KDPW i tym samym emisja nie dojdzie do skutku (brak powstania praw z Obligacji – art. 8 ust. 1-3 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 7 ust. 1 Ustawy o Obrocie), a środki wpłacone przez Inwestorów tytułem ceny emisyjnej Obligacji danej serii zostaną im zwrócone. Zaistnienie powyższego przypadku może spowodować utratę potencjalnych korzyści finansowych na skutek czasowego zamrożenia środków finansowych inwestorów wpłaconych w ramach oferty Obligacji. Zwrot wpłaconej ceny emisyjnej Obligacji nastąpi bez jakichkolwiek odszkodowań, odsetek oraz bez zwrotu ewentualnych kosztów poniesionych przez Inwestorów w związku ze składaniem zapisów na Obligacje.

W przypadku, gdy po zarejestrowaniu Obligacji danej serii w KDPW z udziałem Agenta Emisji, Zarząd GPW odmówi wprowadzenia tych Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, Emitent niezwłocznie podejmie działania w celu usunięcia okoliczności uniemożliwiających wprowadzenie Obligacji danej serii do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, a następnie ponownie wystąpi do GPW ze stosownym wnioskiem. Odmowa wprowadzenia Obligacji danej serii do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu nie wpływa na rejestrację tych Obligacji w KDPW, jednakże Inwestorzy nie będą mieli wówczas możliwości swobodnego obrotu tymi Obligacjami. Będzie to miało negatywny wpływ na płynność Obligacji, którymi obrót będzie mógł być realizowany jedynie poza Alternatywnym Systemem Obrotu, co w konsekwencji może mieć również negatywny wpływ na wartość rynkową Obligacji. Dlatego też w przypadku emisji Obligacji danej serii z udziałem Agenta Emisji,

Inwestor, przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnej dotyczącej objęcia tych Obligacji, powinien uwzględnić ryzyko niewprowadzenia tych Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu.

Emitent pragnie zwrócić uwagę, że historycznie nie miał problemów z wprowadzeniem obligacji do Alternatywnego Systemu Obrotu Catalyst. Wszystkie serie obligacji, które miały być notowane na Catalyst i gdzie został złożony wniosek o wprowadzenie, były notowane na rynku.

Mimo najlepszych starań Emitenta w przedmiocie wprowadzenia do obrotu Obligacji, Inwestor przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnej powinien uwzględnić ryzyko niewprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

III. DOKUMENT REJESTRACYJNY

1. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE W PROSPEKCIE

1.1. Emitent

Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Daniszewska 14, 03-230 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000305793 jako Emitent jest odpowiedzialna za prawdziwość, rzetelność i kompletność wszystkich informacji zamieszczonych w Prospekcie.

Oświadczenie Emitenta

Działając w imieniu Victoria Dom S.A. oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą, informacje zawarte w Prospekcie są zgodne ze stanem faktycznym i że w Prospekcie nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Podpis:

Imię i nazwisko:

Michał Jasiński, Prezes Zarządu

1.2. Firma Inwestycyjna

Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Pańskiej 97, 00-834 Warszawa, wpisany do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000712428, brał udział w sporządzeniu następujących części Prospektu:

w części II Prospektu – "Czynniki ryzyka" punkty: 1.1 – 1.7, 1.11 – 1.12, 2.1 – 2.4, 2.6 – 2.8;

w części III Prospektu – "Dokument rejestracyjny" punkty: 4.5 – 4.9, 5, 7, 8, 11.7;

w części IV Prospektu – "Dokument ofertowy" punkty: 3.2, 4.9, 4.10, 4.13, 4.16, 5.

Oświadczenie Firmy Inwestycyjnej

Działając w imieniu Michael / Ström Dom Maklerski S.A. oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą, informacje zawarte w częściach Prospektu, w sporządzeniu których brał udział i za które jest odpowiedzialny Michael / Ström Dom Maklerski S.A. są zgodne ze stanem faktycznym i że w tych częściach Prospektu nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Podpis:

Imię i nazwisko:

Leszek Traczyk, Członek Zarządu

Podpis:

Imię i nazwisko:

Radosław Krzyżak, Prokurent

1.3. Doradca prawny

Kancelaria prawna act legal Bieniak Smołuch Wielhorski Wojnar i Partnerzy. Adwokaci, Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie przy ul. Chmielnej 73, 00-801 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000892054 brała udział w sporządzeniu następujących części Prospektu:

w części III Prospektu – "Dokument rejestracyjny" punkty: 4.1 – 4.4, 6, 10, 11.6, 12, 14;

w części IV Prospektu – "Dokument ofertowy" punkty: 3.1, 4.1 – 4.7, 4.12.

Oświadczenie doradcy prawnego

Działając w imieniu act legal Bieniak Smołuch Wielhorski Wojnar i Partnerzy. Adwokaci, Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p. oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą, informacje zawarte w częściach Prospektu, w sporządzeniu których brała udział i za które jest odpowiedzialna kancelaria act legal Bieniak Smołuch Wielhorski Wojnar i Partnerzy. Adwokaci, Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p. są zgodne ze stanem faktycznym i że w tych częściach Prospektu nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Podpis:

Imię i nazwisko:

adw. Piotr Wojnar, Wspólnik Zarządzający

1.4. Informacje od osób trzecich

W Prospekcie Emitent zawarł informacje uzyskane od osób trzecich. Źródłami informacji od osób trzecich są:

- Raporty NBP – Cykliczne materiały analityczne NBP – w zakresie cen transakcyjnych mieszkań oraz danych makroekonomicznych
(www.nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek_nieruchomosci/index_pre.html);
- Raporty JLL „Rynek mieszkaniowy w Polsce” – w zakresie informacji o rynku mieszkaniowym w Polsce;
- Raporty AMRON-SARFiN – w zakresie informacji o kredytach mieszkaniowych i cenach nieruchomości (<https://www.amron.pl/strona.php?tytul=raporty-amron-sarfin>);
- Projekcja inflacji i wzrostu gospodarczego Narodowego Banku Polskiego na podstawie modelu NECMOD (<https://nbp.pl/projekcja-inflacji-i-pkb-lipiec-2024/>);
- Rekomendacje S
(https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/Rekomendacja_S_nowelizacja_czerwiec_2023_82872.pdf) i T
(https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/Rekomendacja_T_%2814_09_2018%29_63160.pdf)
f) KNF dotyczące kredytów hipotecznych.

Emitent potwierdza, że powyższe informacje zostały dokładnie powtórzone oraz, że w stopniu, w jakim jest tego świadom i w jakim może to ocenić na podstawie informacji opublikowanych w przez osoby trzecie, nie zostały pominięte żadne fakty, które sprawiłyby, że powtórzone informacje byłyby niedokładne lub wprowadzałyby w błąd.

1.5. Oświadczenia Emitenta

Emitent oświadcza, że:

- Prospekt został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego będącą właściwym organem zgodnie z Rozporządzeniem Prospektowym (Rozporządzenie UE 2017/1129);
- Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdza niniejszy Prospekt wyłącznie jako spełniający standardy kompletności, zrozumiałości i spójności nałożone Rozporządzeniem Prospektowym (Rozporządzenie UE 2017/1129);
- Zatwierdzenie nie powinno być uznawane za zatwierdzenie Emitenta, jak również za zatwierdzenie jakości papierów wartościowych, które są przedmiotem tego Prospektu.

Emitent oświadcza oraz zwraca uwagę, iż Inwestorzy powinni dokonać własnej oceny adekwatności inwestowania w Obligacje Emitenta.

2. BIEGLI REWIDENCI

2.1. Imiona i nazwiska (nazwy) oraz adresy biegłych rewidentów emitenta w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi

Firmą audytorską do badania Historycznych Informacji Finansowych za lata obrotowe zakończone 31 grudnia 2024 r. oraz 31 grudnia 2023 r. oraz przeglądu Śródrocznych Informacji Finansowych za okres zakończony 30 czerwca 2025 r. była PKF Consult spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Orzyckiej 6/1B, 02-695 Warszawa, wpisana na listę firm audytorskich prowadzoną przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego pod nr 477.

Biegłym rewidentem, dokonującym badania Historycznych 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.

Biegłym rewidentem, dokonującym przeglądu Śródrocznych Informacji Finansowych,

działającym w imieniu PKF Consult spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., jest Katarzyna Krajewska wpisana do rejestru biegłych rewidentów prowadzonego przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod nr 14171.

2.2. Informacje o rezygnacji, zwolnieniu lub niewybraniu biegłego rewidenta na kolejny rok w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi

W okresie objętym Historycznymi Informacjami Finansowymi biegły rewident nie zrezygnował z badania Sprawozdań Finansowych Emitenta i nie został zwolniony. W okresie objętym Historycznymi Informacjami Finansowymi nie miała miejsca sytuacja, w której biegły rewident nie został wybrany na kolejny rok obrotowy.

Emitent nie planuje zmiany firmy audytorskiej do badania Sprawozdań Finansowych w kolejnych latach. Od sprawozdania za 2025 r. (w tym przeglądu SIF za okres zakończony 30 czerwca 2025 r.) zmieni się jedynie osoba działająca w imieniu PKF Consult spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. na Katarzynę Krajewską wpisaną do rejestru biegłych rewidentów prowadzonego przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod nr 14171.

3. CZYNNIKI RYZYKA

Czynniki ryzyka zostały przedstawione w części II Prospektu – "Czynniki ryzyka".

4. HISTORIA I ROZWÓJ EMITENTA

4.1. Prawna (statutowa) i handlowa nazwa Emitenta

Nazwa prawna (statutowa) Emitenta: Victoria Dom Spółka Akcyjna. Nazwa handlowa Emitenta: Victoria Dom S.A.

Prawną (statutową) nazwą Emitenta jest jego firma określona w § 1 Statutu Emitenta w brzmieniu: Victoria Dom Spółka Akcyjna.

Zgodnie z art. 305 § 2 Kodeksu spółek handlowych, w obrocie Emitent może używać skrótu firmy w brzmieniu: Victoria Dom S.A.

4.2. Miejsce rejestracji Emitenta, jego numer rejestracyjny oraz identyfikator podmiotu prawnego

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.

Emitentowi został nadany numer identyfikacji podatkowej NIP: 7591554483. Emitentowi został nadany numer identyfikacyjny REGON: 551186334.

Emitentowi został nadany numer identyfikatora podmiotu prawnego LEI: 259400OLCMZ0H0DLS851.

4.3. Data założenia i okres istnienia Emitenta

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.

Czas trwania Emitenta jest nieoznaczony.

4.4. Siedziba i forma prawna Emitenta, prawo, na mocy którego działa Emitent, kraj założenia Emitenta, adres, numer telefonu jego siedziby i strona internetowa Emitenta

Nazwa (firma):	Victoria Dom S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Siedziba:	Warszawa
Kraj siedziby Emitenta:	Polska
Przepisy prawa, zgodnie z którymi działa Emitent:	Emitent działa na podstawie ustawy z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych oraz innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa, a także Statutu.
Adres:	ul. Daniszewska 14, 03-230 Warszawa
Telefon:	+48 22 741 62 62
Fax:	+48 22 741 63 53
Adres e-mail:	sekretariat@victoriadom[.]pl
Strona www:	www[.]victoriadom[.]pl
	Informacje zamieszczone na stronie internetowej nie stanowią części Prospektu i nie zostały zweryfikowane ani zatwierdzone przez organ nadzoru (Komisję Nadzoru Finansowego).

4.5. Szczegółowe informacje dotyczące wszelkich zdarzeń z ostatniego okresu odnoszących się do Emitenta, które mają istotne znaczenie dla oceny wypłacalności Emitenta

W ostatnim czasie nie wystąpiły zdarzenia odnoszące się do Emitenta, które mają istotny wpływ dla oceny wypłacalności Emitenta.

4.6. Ratingi kredytowe, które przyznano Emitentowi na jego wniosek lub przy przyznawaniu których Emitent współpracował

Emitentowi ani emitowanym przez niego dłużnym papierom wartościowym nie zostały przyznane żadne ratingi kredytowe.

4.7. Informacje na temat istotnych zmian w strukturze zadłużenia kredytowego i finansowania Emitenta

Emitent finansuje swoją działalność za pomocą kapitałów własnych, środków pozyskanych z emisji obligacji, kredytów i pożyczek oraz wpłat klientów stanowiących zaliczki z tytułu zawartych umów przedwstępnych i deweloperskich zakupu lokali.

W poniższej tabeli wskazano główne źródła finansowania Emitenta według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r., na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz na dzień 30 czerwca 2025 r.:

Bilans (w tys. zł)	31.12.2023	struktura	31.12.2024	struktura	30.06.2025	struktura
Kapitał własny	552 847	29,7%	699 126	33,1%	716 650	33,9%
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 065 279	57,3%	1 159 216	54,9%	1 395 552	66,1%
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	428 320	23,0%	546 085	25,9%	715 962	33,9%
Kredyty i pożyczki	34 661	1,9%	50 047	2,4%	18 188	0,9%
Z tyt. dłużnych papierów wartościowych	346 601	18,6%	449 561	21,3%	654 198	31,0%
Inne zobowiązania finansowe	26 691	1,4%	23 360	1,1%	21 287	1,0%

Inne	20 367	1,1%	23 117	1,1%	22 288	1,1%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	257 750	13,9%	211 837	10,0%	282 114	13,4%
Kredyty i pożyczki	51 593	2,8%	74 287	3,5%	90 114	4,3%
Z tyt. dłużnych papierów wartościowych	59 815	3,2%	19 551	0,9%	17 157	0,8%
Inne zobowiązania finansowe	3 418	0,2%	3 753	0,2%	3 814	0,2%
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	102 188	5,5%	54 224	2,6%	110 098	5,2%
Inne	37 583	2,0%	52 059	2,5%	49 549	2,3%
Rozliczenia międzyokresowe (zaliczki)	206 248	11,1%	190 511	9,0%	221 396	10,5%
Pasywa razem	1 618 126	87,0%	1 858 909	88,0%	2 112 202	100,0%
Dług netto	273 947		226 386		522 512	
Dług netto / Kapitał własny	0,50		0,32		0,73	

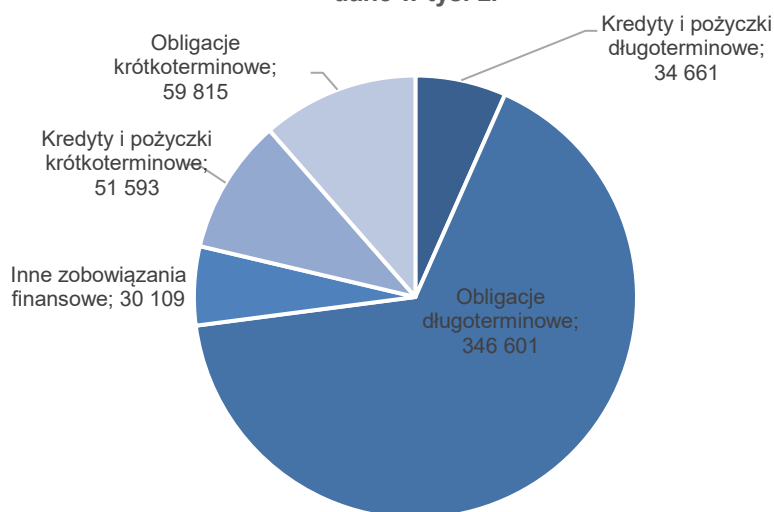
Źródło: Emitent; dane skonsolidowane

Na dzień 31 grudnia 2023 r. udział kapitału własnego w strukturze pasywów Emitenta wyniósł 29,7%.

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2023 r. istniało dziesięć serii obligacji Spółki o łącznej wartości nominalnej blisko 406,6 mln zł.

Ponadto, Spółka posiadała kredyty bankowe o łącznej wartości 86,3 mln zł oraz zobowiązania leasingowe o wartości 30,1 mln zł.

**Struktura rodzajowa zadłużenia finansowego na dzień 31.12.2023,
dane w tys. zł**



Źródło: Emitent

Dług netto na dzień 31 grudnia 2023 r. wyniósł 273,9 mln zł, a wskaźnik Dług netto / Kapitał własny wyniósł 0,50.

Na dzień 31 grudnia 2024 r. udział kapitału własnego w strukturze pasywów Emitenta wyniósł 33,1% i był wyższy o 3,4 p.p. w porównaniu do dnia 31 grudnia 2023 r. Główne zmiany w strukturze finansowania Emitenta w porównaniu do zeszłego roku dotyczą:

- wzrostu kapitałów własnych o 146,3 mln zł, w wyniku zysku netto za 2024 r., pomimo wypłaty dywidendy za 2023 r.
- wzrostu salda kredytów o 38 mln zł, w wyniku pozyskania nowych kredytów;
- wzrostu salda obligacji o 62,7 mln zł, w wyniku emisji obligacji nowych serii;

- spadku salda innych zobowiązań finansowych o 3 mln zł, w wyniku spłaty leasingów;
- spadku salda zobowiązań handlowych o 48 mln zł;
- spadku salda krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych o 15,7 mln zł, w wyniku przekazania lokali klientom.

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2024 r. istniało dziesięć serii obligacji Spółki o łącznej wartości nominalnej blisko 469,2 mln zł.

Ponadto, Spółka posiadała kredyty bankowe o łącznej wartości 12,43 mln zł oraz zobowiązania leasingowe o wartości 27,1 mln zł.

**Struktura rodzajowa zadłużenia finansowego na dzień 31.12.2024,
dane w tys. zł**



Źródło: Emitent

Dług netto na dzień 31 grudnia 2024 r. wyniósł 226,4 mln zł, a wskaźnik Dług netto / Kapitał własny wyniósł 0,32.

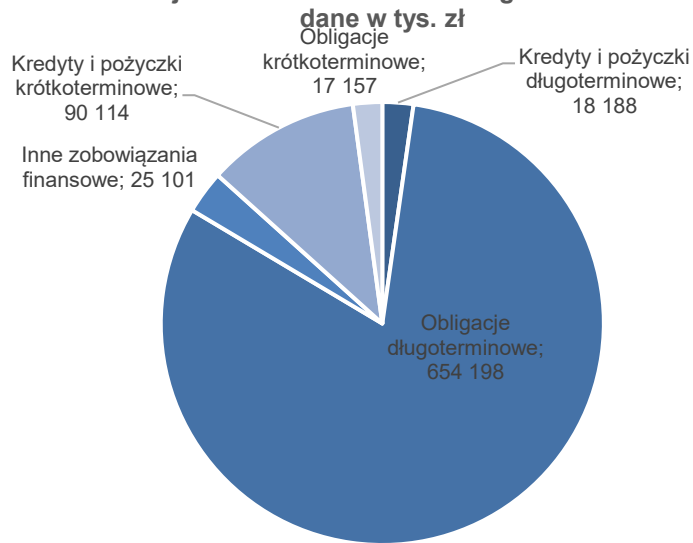
Na dzień 30 czerwca 2025 r. udział kapitału własnego w strukturze pasywów Emitenta wyniósł 30,0% i był niższy o 4,2 p.p. w porównaniu do dnia 31 grudnia 2023 r. Główne zmiany w strukturze finansowania Emitenta w porównaniu do zeszłego roku dotyczą:

- wzrostu kapitałów własnych o 17,5 mln zł, w wyniku zysku netto za 1H 2024 r., pomimo decyzji o wypłacie dywidendy za 2024 r.;
- spadku salda kredytów o 16 mln zł, w wyniku spłaty kredytów;
- wzrostu salda obligacji o 202,2 mln zł, w wyniku nowych emisji obligacji;
- spadku salda innych zobowiązań finansowych o 2,0 mln zł, w wyniku spłaty leasingów;
- wzrostu salda zobowiązań handlowych o 55,9 mln zł;
- wzrostu salda krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych o 30,9 mln zł, w wyniku wpłat klientów na mieszkania w budowie.

Na dzień bilansowy 30 czerwca 2025 r. istniało dziewięć serii obligacji Spółki o łącznej wartości nominalnej blisko 672,2 mln zł.

Ponadto, Spółka posiadała kredyty bankowe o łącznej wartości 108,3 mln zł oraz zobowiązania leasingowe o wartości 25,1 mln zł.

Struktura rodzajowa zadłużenia finansowego na dzień 30.06.2025,



Źródło: Emitent

Dług netto na dzień 30 czerwca 2025 r. wyniósł 522,5 mln zł, a wskaźnik Dług netto / Kapitał własny wyniósł 0,73.

Od początku działalności Grupa wyemitowała blisko 1 393 mln zł Obligacji, z czego na Dzień Prospektu istniejących jest około 656,5 mln zł obligacji. Poniżej szczegółowa informacja na temat wyemitowanych obligacji przez Emitenta na Dzień Prospektu.

Seria	Wartość nominalna	Rodzaj oferty	Liczba inwestorów	Data emisji	Data zapadalności	Oprocentowanie	Rynek notowań
P2023C	50 000 000 zł	Publiczna	1257	01.08.2024	01.08.2027	WIBOR 6M + 4,95%	ASO GPW
Z	86 277 000 zł	Publiczna	128	11.12.2024	11.12.2027	WIBOR 6M + 4,80%	ASO GPW
P2024A	50 000 000 zł	Publiczna	1811	31.01.2025	31.01.2028	WIBOR 6M + 4,80%	ASO GPW
P2024B	180 000 000 zł	Publiczna	938	07.04.2025	07.10.2028	WIBOR 6M + 4,30%	ASO GPW
P2024C	81 403 000 zł	Publiczna	679	11.06.2025	11.03.2029	WIBOR 6M + 4,30%	ASO GPW
AA	70 000 000 zł	Prywatna	1	26.08.2025	26.08.2030	n/d	brak
P2024D	88 597 000 zł	Publiczna	1004	17.09.2025	17.06.2029	WIBOR 6M + 4,10%	ASO GPW
P2024D2	50 000 000 zł	Publiczna	37	30.09.2025	17.06.2029	WIBOR 6M + 4,10%	ASO GPW
SUMA	656 277 000 zł						

Źródło: Emitent;

Emisje obligacji serii Z, AA, P2024D2 były przeprowadzane w trybie przewidzianym w art. 33 pkt. 2 Ustawy o Obligacjach.

Emisja obligacji serii P2023C była przeprowadzona w trybie oferty publicznej w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego. Obligacje oferowane były w ramach Programu Prospektowego 2023 objętego prospektem podstawowym zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 24 października 2023 r.

Emisje obligacji serii P2024A, P2024B, P2024C, P2024D były przeprowadzone w trybie oferty publicznej w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego. Obligacje oferowane były w ramach Programu Prospektowego 2024 objętego prospektem podstawowym zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 21 listopada 2024 r.

4.8. Informacje na temat istotnych zmian w strukturze zadłużenia kredytowego i finansowania Emitenta od ostatniego roku obrotowego 2025 r.

Po zakończeniu roku obrotowego 2025 r. nastąpiły następujące zmiany w sytuacji finansowej Grupy Emitenta:

W dniu 4 marca 2026 r. Grupa podpisała umowę kredytu w rachunku bieżącym z Unicredit SA/NV do kwoty 73,5 mln zł, a w dniu 5 marca 2026 r. Grupa podpisała aneks do kredytu w VeloBanku w przedmiocie zwiększenia limitu kredytowego do kwoty 165 mln zł.

W dniu 2 kwietnia 2026 r. Grupa dokonała całościowego przedterminowego wykupu obligacji serii P2023B o wartości 50 mln zł.

4.9. Opis przewidywanego finansowania działalności Emitenta

Grupa na bieżąco monitoruje rynek finansowy i kapitałowy. Grupa zamierza finansować swoją działalność za pomocą różnych źródeł finansowania dłużnego oraz kapitałów własnych. Grupa podejmie decyzję o wyborze konkretnego produktu finansowego w oparciu o istniejące w danej chwili potrzeby finansowe Grupy i oferowane parametry różnych źródeł finansowania.

Grupa nie zamierza zmieniać źródeł finansowania działalności w porównaniu z sytuacją przedstawioną w pkt. 4.7 części III Prospektu – "Dokument rejestracyjny". Struktura rodzajowa zadłużenia nie powinna ulegać istotnym zmianom w porównaniu do stanu przedstawionego w pkt. 4.7 części III Prospektu – "Dokument rejestracyjny".

Na bazie Prospektu, Grupa będzie mogła wyemitować Obligacje do kwoty 500 mln zł. Tempo pozyskiwania środków z emisji Obligacji będzie zależeć od bieżących potrzeb finansowych Grupy.

5. OGÓLNY ZARYS DZIAŁALNOŚCI

5.1. Działalność podstawowa

Victoria Dom to firma rodzinna założona i zarządzana przez rodzinę państwa Jasińskich. Firma działa na rynku deweloperskim od ponad 27 lat. Do końca marca 2026 r. Emitent wybudował w ramach 132 projekty inwestycyjne o łącznej powierzchni 741 tys. m²: 665 domów jednorodzinnych, 13 581 mieszkań oraz 205 lokali usługowych. 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 marca 2026 r., posiadała bank ziemi pozwalający na realizację ok. 8 200 lokali oraz na podstawie umów przedwstępnych, zabezpieczyła bank ziemi pozwalający na realizację kolejnych ok. 4 250 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 2025 r. ukończyła realizację pierwszego projektu.

Spółka prowadzi dla wszystkich swoich inwestycji rachunek powierniczy otwarty. Rachunek otwarty

pozwała 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 lat 2013, 2017 i 2026 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.

5.2. Historia działalności

Victoria Dom rozpoczęła działalność deweloperską w 1998 r. jako JKJ Development Jasiński Józef Jasińska Krystyna s.c. Jej pierwszymi inwestycjami była budowa osiedla domów jednorodzinnych w podwarszawskich Ząbkach, Markach i w Warszawie, na Białolece. W 2004 r. nastąpiła zmiana formy działalności w wyniku przekształcenia spółki cywilnej w spółkę JKJ Development Jasiński sp.j.

W 2008 r. nastąpiła kolejna zmiana formy działalności, w wyniku przekształcenia spółki JKJ Development Jasiński sp.j. w spółkę Victoria Dom S.A. Do 2011 r. spółka miała na koncie 22 inwestycje budowlane na terenie Warszawy składające się z 467 domów, 314 lokali mieszkalnych oraz 11 lokali usługowych. Kluczem dynamicznego wzrostu była modyfikacja strategii firmy, która skupiła się na popularnych wśród klientów osiedlach mieszkaniowych. Realizowane inwestycje składają się z kompaktowych mieszkań o średniej powierzchni ok. 45-47 m², gdzie cena jednostkowa mieszkania jest bardziej atrakcyjna od większych lokali oferowanych przez konkurencję.



Źródło: Emitent

Firma rozpoczęła swoją działalność deweloperską na Białolece. Początkowymi projektami były osiedla domów jednorodzinnych, jednak z czasem dominować zaczęły osiedla mieszkaniowe. Od 2013 r. Spółka realizuje jedynie inwestycje w formie wielorodzinnych budynków mieszkaniowych. Na terenie Białoleki zrealizowała już 69 etapów inwestycji o powierzchni użytkowej mieszkań wynoszącej blisko 372 tys. m².

Domy jednorodzinne były budowane głównie w początkowym okresie działalności Spółki. 286 z nich powstało jako typowe osiedla jednorodzinne, a pozostałe budowane były razem z inwestycjami wielorodzinnymi, tworząc osiedla mieszane z różnym typem zabudowy. Obecnie tego typu inwestycje nie są już przez Spółkę realizowane.

Victoria Dom posiada również bogate portfolio projektów w innych dzielnicach Warszawy. Do końca marca 2026 r. Spółka zrealizowała inwestycje o powierzchni użytkowej ponad 369 tys. m² w dzielnicach innych niż Białoleka, w tym w Krakowie oraz Gdyni.

W poniższej tabeli przedstawiono projekty deweloperskie zakończone w podziale na dzielnice (i miasta) według stanu na koniec marca 2026 r.

Dzielnica, Miasto	Ilość mieszkań / domów / lokali	PU	Struktura
Białołęka	6 620	372 131	50,2%
Praga Południe	2 173	105 401	14,2%
Włochy	1 930	91 995	12,4%
Ursus	1 339	57 907	7,8%
Mistrzejowice / Kraków	660	31 473	4,2%
Targówek	526	24 746	3,3%
Bemowo	356	13 281	1,8%
Julianów	188	8 476	1,1%
Ochota	179	8 794	1,2%
Wola	171	7 653	1,0%
Rembertów	153	7 070	1,0%
Gdynia, Cisowa	103	4 553	0,6%
Ząbki / Marki	29	4 350	0,6%
Wawer	24	3 448	0,5%
RAZEM	14 451	741 279	100,0%

Źródło: Emitent

Biorąc pod uwagę obecną strukturę projektów w realizacji oraz planowany harmonogram rozpoczynania nowych projektów, udział Białołęki będzie się systematycznie zmniejszać w przyszłości.

Poniżej przedstawiono zrealizowane inwestycje od początku działalności Spółki do końca marca 2026 r.

Lokalizacja inwestycji Nazwa osiedla	Rok	Liczba etapów	Ilość			PU		
			domów	mieszkań	lokali usługowych	domów	mieszkań	lokali usługowych
ZĄBKl, ul. Miła, MARKI, ul. Zagłoby, Graniczna	przed 2007	3	29			4 350		
BIAŁOŁĘKA, ul. Milenijna, Berensona, Tymotki, Majorki, Lidzbarska	przed 2007	5	28			4 440		
BIAŁOŁĘKA, ul. Chudoby/Kroczeńska	2007	1	36			5 400		
BIAŁOŁĘKA, ul. Kąty Grodziskie Osiedle Kąty Grodziskie I – V	do 2008	5	74			11 100		
BIAŁOŁĘKA, ul. Lewandów Osiedle Lewandów I – V	2006-2009	5	168	218	1	25 200	9 924	
BIAŁOŁĘKA, ul. Wilkowiecka	2010	1	30			4 500		
BIAŁOŁĘKA, ul. Igrzyskowa	2012	1		187			9 288	
BIAŁOŁĘKA, ul. Mehoffera, Talarowa Osiedle Mehoffera I – II	2011-2013	2		193	2		8 990	200
WŁOCHY, ul. Skoryszewska Osiedle Kaskada Skorysze	2013	1		99	7		4 258	307
WAWER, Os. Kwiatowa Polana	2013	1	24			3 448		
BIAŁOŁĘKA, ul. Ceramiczna Osiedle Ogrody Victorii	2014	1		203			9 363	
TARGÓWEK, ul. Rzepichy Osiedle Ogrody Targówek	2015	1		111			4 951	
BIAŁOŁĘKA, Osiedle Olesin	2014-2015	2	118			17 482		
BIAŁOŁĘKA, ul. Wałuszewska, Zyndrama z Myszkowic, Os. Park Dworski	2010-2016	2	140	30	8	19 595	1 472	740
TARGÓWEK, ul. Rembielińska Osiedle Przy Parku	2016	1		126	2		5 938	160
BIAŁOŁĘKA, ul. Białołęcka Osiedle VIVA GARDEN 1 – 11	2015-2021	11	18	1 214	8	2 463	55 944	446
WOLA, ul. Jana Kazimierza Osiedle BRAVO	2017	1		167	4		7 426	227
BIAŁOŁĘKA, ul. Modlińska, Przaśna Osiedle CLASSIC I – XIV	2016-2022	13		1 496	3		70 111	190
PRAGA POŁUDNIE, ul. Nasielska Osiedle VERBA	2017	1		136	1		6 738	101

PRAGA POŁUDNIE, ul.Chrzanowskiego Osiedle Mieszko 1 - 4	2018-2020	4	430	7	19 851	418		
URSUS, ul.Traktorzystów – Osiedle Ursus Factory 1 - 7	2018-2023	7	1 321	18	57 097	810		
PRAGA POŁUDNIE, ul. Boremłowska Osiedle Przystanek Praga	2018	1	185	5	4 925	228		
WŁOCHY, Nova Ochota	2019	1	140		6 632			
WŁOCHY, ul. Równoległa Moja Ochota 1-2	2019-2022	2	288	2	13 413	81		
PRAGA POŁUDNIE, ul. Szpacza Variant Praga 1 - 2	2019-2020	2	238	3	16 219	261		
BEMOWO, ul. Kopalniana Metro Polczyńska 1 - 3	2020-2021	3	297	59	11 298	1 983		
BIAŁOLEKA, ul. Winorośli Przystanek Tarchomin 1-5	2020-2024	5	412	15	20 595	604		
BIAŁOLEKA, ul. Marywilska Miasteczko Nova Sfera 1 - 3	2022-2023	3	682	16	33 492	796		
REMBERTÓW, ul. Młodnicka Młoda Wawa	2022	1	151	2	6 981	89		
TARGÓWEK, ul. Krzewna Osiedle Krzewna 1 - 3	2022-2024	3	287		13 697			
WŁOCHY, ul. Łopuszańska Miasteczko Nova Ochota 1 - 11	2020-2024	11	1 374	20	65 557	1 747		
KRAKÓW, Mistrzejowice, ul. Powstańców Viva Piast 1-6	2022-2025	6	653	7	30 612	861		
BIAŁOLEKA, ul. Mańkowska OLCHOWY PARK 1,2,4,5,6,7	2022-2025	6	709		33 167			
PRAGA POŁUDNIE, ul. Żupnicza Metro Art 1-2, 4-5, 8-11,13	2022-2025	9	1 168		56 660			
BIAŁOLEKA, ul. Włodkowica, NOVA VIVA GARDEN 1 – 6	2022-2025	6	604	7	26 095	536		
OCHOTA, ul. Łopuszańska, NEO NOVA OCHOTA 1-2	2024-2025	2	171	8	8 154	640		
GDYNIA, ul. Cisowa, Miasteczko Nova Fala I	2024-2025	1	103		4 553			
JULIANÓW, ul. Urbanistów, Miasteczko Julianów Etap: A	2024-2025	1	188		8 476			
RAZEM		132	665	13 581	205	97 978	631 876	11 425

Źródło: Emitent

5.3. Strategia Grupy

Victoria Dom w swojej działalności koncentruje się na budowie lokali mieszkalnych w segmencie popularnym, a docelową grupę klientów Spółki stanowią głównie klienci nabywający swoje pierwsze mieszkanie lub osoby inwestujące w kompaktowe mieszkania na wynajem. Dzięki przemyślanym rozkładom mieszkań, Spółka jest w stanie zaoferować określoną liczbę pokoi na średniej powierzchni mieszkania, istotnie mniejszej niż w ofercie podmiotów konkurencyjnych.

Średnia powierzchnia mieszkania w projektach będących na dzień 31 marca 2026 r. w realizacji wynosi 47 m², a średnia cena jednostkowa lokalu to 671 tys. zł, co zdecydowanie wyróżnia Emitenta na rynku.

Powyższe przewagi, w połączeniu z lokalizacją w dobrze skomunikowanych oraz rozwijających się dzielnicach Warszawy (Włochy, Ursus, Bemowo, Praga Południe, Białoleka) i innych miast, przyczyniają się do bardzo wysokiej efektywności sprzedaży Emitenta w porównaniu z innymi deweloperami. Dzięki temu oferta Grupy charakteryzuje się bardzo szybką rotacją.

Spółka w swojej strategii zakupu banku ziemi skupia się na gruntach zapewniających potencjał wybudowania projektów wieloetapowych. Dzięki takim transakcjom, Spółce udało się wykreować zupełnie nowe lokalizacje, które zapewniają ofertę sprzedaży na kilka lat oraz ułatwiają sprzedaż w kolejnych etapach. Przykładami projektów wieloetapowych realizowanych w ostatnich latach oraz planowanych do realizacji są:

Projekt	Lokalizacja	Łączny PUM (m²)	Ukończone		W realizacji		Planowane	
			Liczba etapów	Liczba lokali	Liczba etapów	Liczba lokali	Liczba etapów	Liczba lokali
Osiedle Classic	Białołęka	70 300	13	1 499				
Osiedle Viva Garden	Białołęka	58 900	11	1 240				
Ursus Factory	Ursus	57 800	7	1 339				
Miasteczko Nova Ochota	Włochy	67 300	11	1 227				
Olchowy Park	Białołęka	40 000	6	709	1	149		
Metro Art.	Praga Południe	92 000	9	1 168	3	391	1	147
Neo Nova Ochota	Włochy	65 662	2	179	3	395	7	893
Miasteczko Julianów	Julianów	67 118	1	188	1	193	7	904
Miasteczko Nova Fala	Gdynia	105 000	1	103	1	344	12	1 780
Chrzanów	Bemowo	64 000					10	1 420

Źródło: Emitent; dane na koniec 31 marca 2026 r.

5.4. Lokalizacja projektów

Poniżej przedstawiono lokalizację projektów w realizacji w Warszawie według stanu na dzień 31 marca 2026 r.



Źródło: Emitent

Grupa na dzień 31 marca 2026 r. prowadziła budowę lub sprzedaż lokali w 13 etapach w 6 lokalizacjach w Warszawie i okolicach, liczących ponad 1 650 lokali, o łącznej powierzchni 78,6 tys. m². Ponadto, Grupa realizowała po jednym projekcie w Gdyni i Krakowie.

5.5. Harmonogram inwestycji

Poniżej przedstawiono harmonogram dla projektów będących w realizacji bądź w sprzedaży na dzień 31 marca 2026 r.

Nazwa inwestycji	Liczba lokali	% lokali sprzedanych na 31.03.2026	Rozpoczęcie budowy				Zakończenie budowy							
			2025				2026				2027			
			1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
Nova Viva Garden 7	89	58%							89					

Nova Viva Garden 8	100	46%		100	
Neo Nova Ochota 4	111	69%		111	
Neo Nova Ochota 6	144	66%		144	
Piastowa Osada 1 (od ul. Brodatego)	146	49%		146	
Metro Art. 6	150	80%		150	
Miasteczko Nova Sfera 5	146	52%		146	
Metro Art. 7	115	57%		115	
Olchowy Park 3	149	26%		149	
Neo Nova Ochota 3	140	38%		140	
Metro Art. 12*	126	0%		126	
Miasteczko Nova Sfera 4	44	0%			44
Miasteczko Nova Fala 2, Gdynia	344	3%			344
Mista Kraków etap 1	107	6%			107
Miasteczko Julianów 2 (etap C)	193	1%			193
Łączne planowane do zakończenia w latach			0	1 416	688

Źródło: Emitent; *projekt nie wprowadzony do sprzedaży

Na dzień 31 marca 2026 r. ok. 34% (710/2104) lokali z projektów będących w realizacji zostało zakontraktowane umowami deweloperskimi.

5.6. Projekty w realizacji i sprzedaży

Według stanu na dzień 31 marca 2026 r. Grupa była w trakcie realizacji (budowa bądź sprzedaż) 15 etapów projektów na łącznie 2 104 lokale (99,4 tys. m² PU). Projekty były prowadzone w Warszawie i okolicach, Gdyni oraz Krakowie. Poniższa tabela przedstawia szczegółowe dane dotyczące projektów w realizacji.

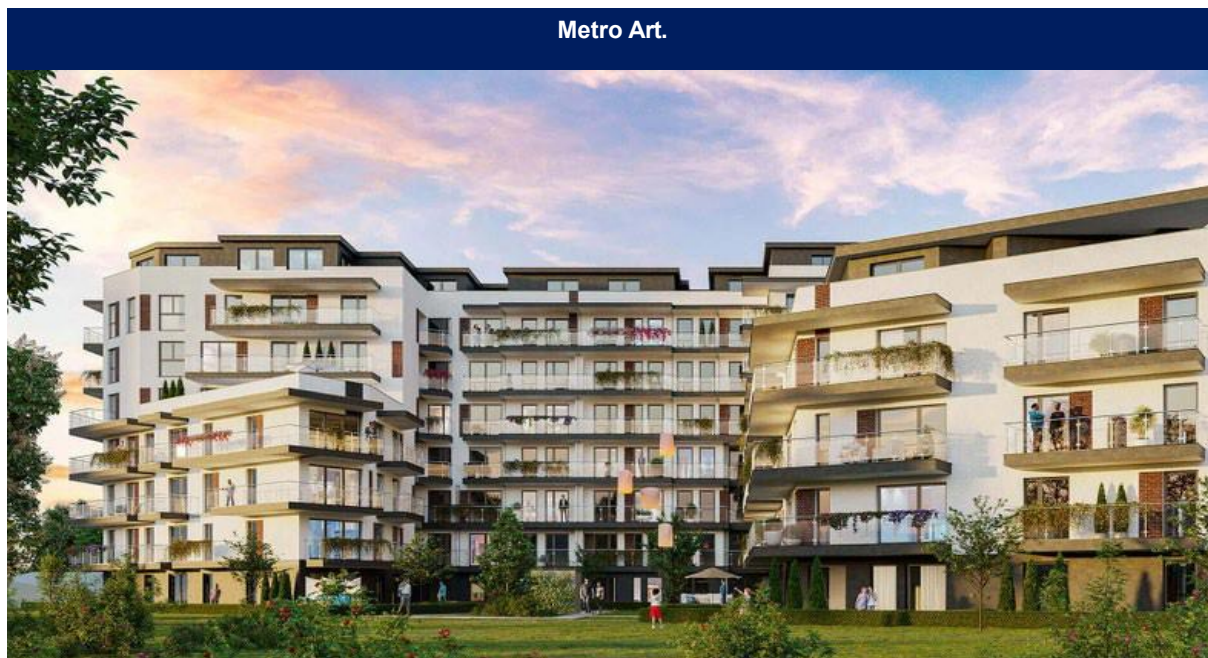
Nazwa projektu	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	PU (m ²)	Liczba lokali	Sprzedane	Szacowany przychód (mln zł)
Nova Viva Garden 7	1Q 2025	3Q 2026	4 029	89	52	53,1
Nova Viva Garden 8	1Q 2025	3Q 2026	4 357	100	46	58,7
Neo Nova Ochota 4	2Q 2025	4Q 2026	4 842	111	77	75,4
Neo Nova Ochota 6	2Q 2025	4Q 2026	6 432	144	95	101,6
Piastowa Osada 1 (od ul. Brodatego)	2Q 2025	4Q 2026	6 527	146	71	90,4
Metro Art. 6	2Q 2025	4Q 2026	7 297	150	120	115,6
Miasteczko Nova Sfera 5	3Q 2025	4Q 2026	6 672	146	76	87,4
Metro Art. 7	3Q 2025	4Q 2026	6 962	115	65	114,6
Olchowy Park 3	3Q 2025	4Q 2026	7 049	149	38	87,2
Neo Nova Ochota 3	3Q 2025	4Q 2026	6 253	140	53	100,1
Metro Art. 12*	3Q 2025	4Q 2026	6 259	126	0	100,1
Suma 2026 r.			66 679	1 416	693	984,3
Miasteczko Nova Sfera 4	1Q 2026	2Q 2027	2 180	44	0	31,0
Miasteczko Nova Fala 2, Gdynia	1Q 2026	4Q 2027	15 204	344	10	191,2
Mista Kraków etap 1	1Q 2026	4Q 2027	5 557	107	6	75,1
Miasteczko Julianów 2 (etap C)	2Q 2026	4Q 2027	9 734	193	1	129,8
Suma 2027 r.			32 676	688	17	427,1
SUMA			99 355	2 104	710	1 411,4

Źródło: Emitent; w sprzedaży są ujęte umowy rezerwacyjne; * projekt nie wprowadzony do sprzedaży

Z projektów w realizacji z terminem ukończenia w 2026 r., w ramach których powstaje 1416 lokali (66,7 tys. m² PU) na dzień 31 marca 2026 r. zostało zakontraktowanych 693 lokali (49%). Szacowane planowane przychody ze sprzedaży tych lokali to 984,3 mln zł.

Z projektów w realizacji z terminem ukończenia w 2027 r., w ramach których powstaje 688 lokali (32,7 tys. m² PU) na dzień 31 marca 2026 r. zostało zakontraktowanych 17 lokali (2%). Szacowane planowane przychody ze sprzedaży tych lokali to 427,1 mln zł.

Poniżej przedstawiono szczegółowy opis projektów realizowanych bądź dostępnych w sprzedaży na dzień 31 marca 2026 r.



Metro Art jest projektem Emitenta realizowanym w dzielnicy Praga Południe, przy ul. Żupniczej, w niewielkiej odległości od stacji kolejowej Dworzec Wschodni oraz od stacji metra Stadion Narodowy.

Grupa posiada w tej lokalizacji wieloetapowy grunt z potencjałem wybudowania łącznie ponad 1 700 mieszkań. Na dzień 31 marca 2026 r. trwała budowa trzech etapów z planowanym terminem ukończenia 4Q 2026, w ramach których zrealizowanych zostanie 391 lokali.



Miasteczko Nova Sfera to innowacyjne osiedle usytuowane na pograniczu dzielnic Białoleka i Targówek przy ul. Marywilskiej 11. Bliskość centrów handlowych, jak i terenów zielonych i rekreacyjnych (Las Bródnowski, Park Bródnowski, Zalew Zegrzyński) oraz sprawny dojazd autobusowy do stacji metra stanowią

główne atuty osiedla, w którym ma powstać ok. 700 mieszkań.

Na dzień 31 marca 2026 r. trwa budowa dwóch ostatnich etapów na łącznie 190 lokali z przewidywanym terminem ukończenia 4Q 2026 i 2Q 2027.

Nova Viva Garden



Osiedle Nova Viva Garden to nowa inwestycja w ofercie, która powstaje przy ul. Włodkowica na warszawskiej Białoleśce. Osiedle Nova Viva Garden położone jest nieopodal linii autobusowych, tramwajowych, dwóch stacji kolejowych oraz nowo otwartych stacji metra w dzielnicy Targówek, co gwarantuje szybki dojazd do centrum i innych kluczowych stref miasta.

Na dzień 31 marca 2026 r. w realizacji były 2 etapy tego projektu o łącznej liczbie 189 lokali, z czego sprzedanych na dzień 31 marca 2026 r. zostało blisko 51% lokali. Planowane zakończenie budowy to 3Q 2026 r.

Neo Nova Ochota



Neo Nova Ochota to nowe osiedle powstające przy ul. Łopuszańskiej, które wprowadza nowoczesną architekturę z industrialnym akcentem na mapę Warszawy. Osiedle dobrze skomunikowane z WKD oraz przystankami autobusowymi i tramwajowymi, zapewnia szybki dojazd do centrum miasta. W ramach inwestycji oddanych będzie blisko 1 600 mieszkań w 11 etapach.

Budowa dwóch pierwszych etapów została zakończona w 2025 r. Na dzień 31 marca 2026 r. trwa budowa 3 etapów, do końca marca 2026 r. sprzedano 57% mieszkań w tych etapach. Zakończenie budowy planowane jest na 4Q 2026 r.

Olchowy Park



Olchowy Park to nowa inwestycja w ofercie, która powstaje w zielonej i spokojnej części dzielnicy Białoleka. W bliskim sąsiedztwie znajdują się łąki oraz kompleksy leśne, które nadają okolicy niezwykle przyjazny klimat. Lokalizacja inwestycji doskonale odpowiada na potrzeby rodzin oferując dogodną infrastrukturę miejską oraz komunikacyjną.

Na dzień 31 marca 2026 r. trwa budowa ostatniego etapu liczącego łącznie 149 lokali, z których sprzedano 26%. Zakończenie budowy planowane jest na 4Q 2026 r.

Piastova Osada



Piastova Osada to nowoczesne, kameralne osiedle zaprojektowane z myślą o rodzinach, młodych parach i wszystkich, którzy szukają równowagi między miejską wygodą a spokojem codziennego życia.

Osiedle powstaje przy ul. Henryka II Pobożnego, w zacisznej części warszawskiego Ursusa – Gołąbkach.

Na dzień 31.03.2026 r. w budowie znajduje się pierwszy etap projektu, w ramach którego powstanie 146 mieszkań, z których sprzedano 49%. Planowana data zakończenia budowy to 4Q 2026 r.

5.7. Bank ziemi

Poniżej przedstawiono szacowany harmonogram uruchamiania nowych inwestycji deweloperskich w kolejnych latach:

Nazwa inwestycji	Liczba lokali	% lokali sprzedanych na 31.03.2026	Rozpoczęcie budowy				Zakończenie budowy							
			2026				2027				2028			
			1 Q	2 Q	3 Q	4 Q	1 Q	2 Q	3 Q	4 Q	1 Q	2 Q	3 Q	4 Q
I Concept Ćwiklińska - etap 8	133													
Piastova Osada 2 (od ul. Brodatego)	185													
Neo Nova Ochota 5	111													
Metro Art. 14	147													
Viva Garden 14	57													
Fajna Mochtyńska I (Etap 1)	104													
Fajna Mochtyńska I (Etap 2)	50													
Neo Nova Ochota 7	128													
Mista Kraków etap 2	244													
Neo Nova Ochota 8	160													
Fajna Mochtyńska II (Etap 1)	81													
Fajna Mochtyńska II (Etap 2)	143													

Projekty planowane z terminem zakończenia w latach	0	915	628
Łącznie projekty w realizacji oraz planowane do zakończenia w latach	1 416	1 603	628

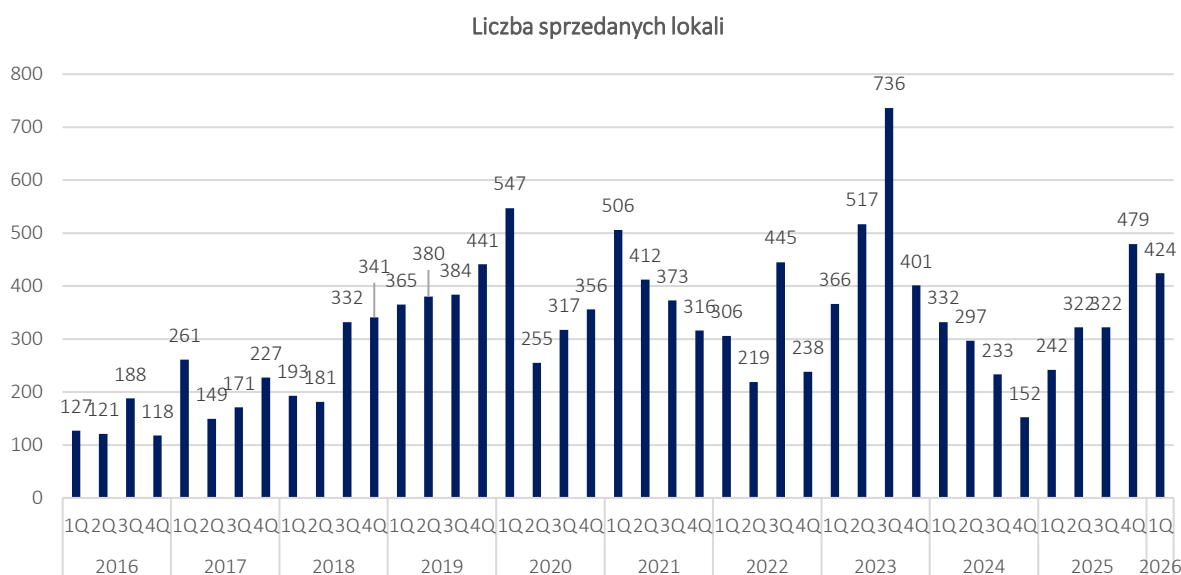
Źródło: Emitent;

Na dzień 31 marca 2026 r. Grupa posiadała potencjał do uruchomienia i zakończenia budowy dodatkowych 915 lokali w 2027 r. oraz 628 lokali w 2028 r. Tempo rozpoczynania nowych projektów będzie zależeć od bieżącego poziomu sprzedaży oraz aktualnej sytuacji rynkowej.

Emitent ma zabezpieczone grunty umowami przedwstępnymi, których nabycie planowane jest w kolejnych latach (przy założeniu spełnienia się warunków zawieszających dla tych transakcji). Spółka szacuje, że na tych gruntach możliwa jest zabudowa ok. 200 tys. m² PUM (ok. 4 250 lokali). Grunty planowane do zakupu znajdują się w Warszawie oraz Gdańsku.

5.8. Sprzedaż i przekazania

Na poniższym wykresie przedstawiono kwartalną sprzedaż lokali przez Grupę od 2016 roku:



Źródło: Emitent

W 2023 r. Victoria Dom zakontraktowała 2 020 lokali, o 67% więcej niż 2022 r. i więcej niż w dotychczas rekordowym 2021 r. Począwszy od początku 2023 r. Spółka obserwowała stopniowe odbudowywanie się popytu, zarówno przez klientów inwestycyjnych, jak i finalnych użytkowników mieszkań. Z miesiąca na miesiąc zwiększała się liczba transakcji, co miało związek ze wprowadzeniem programu „Bezpieczny Kredyt 2%”, który mobilizuje młodych ludzi do zakupu pierwszego mieszkania. Sam trzeci kwartał był najlepszym okresem w historii Grupy.

W 2024 r. Grupa sprzedała 1014 lokali, co oznacza zmniejszenie sprzedaży o ok. 50% r/r. Spowolnienie sprzedaży w porównaniu do rekordowego 2023 r. jest zakończeniem rządowego programu dofinansowywania kredytów hipotecznych „Bezpieczny kredyt 2%” w grudniu 2023 r. przy wyższym poziomie cen lokali oraz pozostających na wysokich poziomach stopach procentowych.

W całym 2025 r. Grupa sprzedała 1365 lokali, o 35% więcej niż w poprzednim roku. Wzrost sprzedaży był możliwy dzięki spadającemu kosztowi kredytu hipotecznego, w ślad za obniżkami stóp procentowych łącznie o 1,75 p.p. dokonanymi w tym roku. Jasna deklaracja w sprawie braku kontynuacji programów rządowych w zakresie wsparcia nabycia pierwszego mieszkania wpłynęła pozytywnie na poziom sprzedaży. Od początku roku wyniki sprzedaży sukcesywnie się zwiększały, a w samym 4Q 2025 r. Grupa sprzedała 479 lokale (wobec 152 rok wcześniej).

W 1Q 2026 r. Grupa sprzedała 424 lokale, o 75% więcej niż w analogicznym okresie poprzedniego roku. Wzrost był napędzany rosnącą ofertą mieszkaniową Grupy oraz niższymi poziomami kosztu kredytu

hipotecznego w porównaniu do poprzednich okresów.

Grupa spodziewa się wzrostu poziomu sprzedaży w 2026 r. do poziomu 1600-1700 mieszkań.

Grupa na dzień 31 marca 2026 r. prowadziła budowę 2 104 lokali, z czego 710 zostało już sprzedanych.

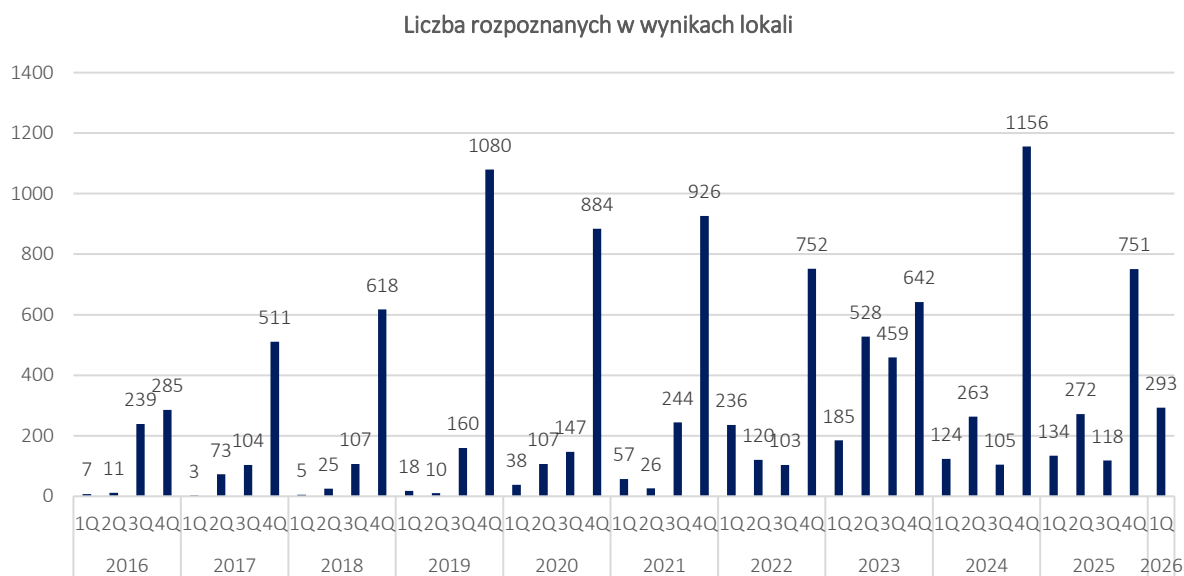
W 2023 r. Grupa rozpoznała w przychodach 1 814 lokali (+50% r/r), z czego 270 w projekcie Ursus Factory 6 oraz 245 w Ursus Factory 7, 125 w projekcie Viva Piast 2 oraz 129 w projekcie Miasteczko Nova Ochota 10. W tym okresie Grupa ukończyła realizację drugiego etapu osiedla Viva Piast w Krakowie, czterech etapów projektu Miasteczko Nova Ochota, VI i VII etapu projektu Ursus Factory, III i IV etapu Przystanku Tarchomin, dwóch etapów projektu Olchowy Park oraz dwóch pierwszych etapów Metro Art.

W 2024 r. Grupa rozpoznała w przychodach 1 648 lokali (-9% r/r). W tym okresie Grupa ukończyła 13 projektów - Nova Viva Garden 2-4 oraz Miasteczko Nova Ochota 11, Metro Art. 4-5 i 10, Olchowy Park 5-6, Osiedle Krzewna 3, Przystanek Tarchomin 5, Viva Piast 3 i 4, przekazania pochodziły także z projektów zakończonych z lat ubiegłych.

W 2025 r. Grupa rozpoznała w przychodach 1 275 lokali (-23% r/r). W tym okresie Grupa ukończyła warszawskie projekty – Metro Art. 8,9,11,13, Nova Viva Garden 5, Neo Nova Ochota 1-2, Olchowy Park 2,7, Miasteczko Julianów 1 oraz Miasteczko Nova Fala 1 w Gdyni, a także Viva Piast 5/6 w Krakowie. Znacząca część przekazanych sprzedanych mieszkań przesunęła się z grudnia 2025 r. na I kwartał 2026 r. i będzie ujęta w wyniku 2026 r.

Po 1Q 2026 r. Grupa przekazała 293 lokale klientom, zdecydowana większość z projektów zakończonych w 2025 roku.

Największą część lokali Grupa rozpoznaje w przychodach w III oraz głównie IV kwartale roku kalendarzowego.



Źródło: Emitent

5.9. Dostawcy

Victoria Dom dywersyfikuje współpracę z dostawcami, aby ograniczyć z jednej strony uzależnienie od kontrahentów, z drugiej strony zabezpieczyć ciągłość produkcji przy zachowaniu dynamicznego rozwoju. Naturalna konkurencja pomiędzy dostawcami zwiększa jakość oferowanych usług.

Architekci

Celem osiągnięcia większej efektywności, Victoria Dom oferuje budynki mieszkalne o sprawdzonej estetyce, która sprawdza się w segmencie budżetowym. Prace architektoniczno-projektowe realizowane są przez sześć pracowni architektonicznych: Portyk, Open Architektura, ES-Pro,

STANDart Architekci, ZOA Architekci oraz Uniprojekt.

Portyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. to pracownia architektoniczna działająca na rynku od 2010 r. Specjalizuje się w budownictwie biurowym oraz mieszkaniowym. W swoim portfolio posiadają ponad 50 projektów i realizacji w tym ponad 30 dużych projektów wielorodzinnych i 7 rewitalizacji zabytkowych kamienic w takich miastach jak: Warszawa, Łódź, Piaseczno oraz Sochaczew. Biuro współpracowało między innymi z takimi deweloperami jak Fenix Group, Polnord S.A., CMP Development sp. z o.o., SGI S.A., Lotos Paliwa sp. z o.o., Echo Investment S.A., Eko Domy spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., Bouygues Immobilier Polska sp. z o.o., Toscani Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., VFM sp. z o.o. Dla Grupy Victoria Dom biuro przygotowało projekty architektoniczne dla inwestycji Nova Ochota, Moja Ochota, Miasteczko Nova Ochota oraz Olchowy Park 4.

OPEN Architektura sp. z o.o. to kontynuatorka powstałej w 2003 r. pracowni OPEN architektki. Obecnie zarządzają nią wspólnicy Daniel Mermer i Marcin Dzieńsik, którzy wnieśli do zespołu doświadczenie projektowe wyniesione z wieloletniej współpracy ze Studium Architektonicznym Atelier. Portfolio OPEN Architektura obejmuje swoim zakresem budownictwo mieszkaniowe, centra handlowe, usługowe, obiekty służby zdrowia, sanatoria, hotele, urzędy państwowe, obiekty użyteczności publicznej, projekty rewitalizacji obiektów zabytkowych i inne. Wśród klientów Pracowni znaleźli się między innymi Layetana Developments sp. z o.o., Echo Investment S.A. oraz Zdrojowa Invest sp. z o.o. Dla Grupy Victoria Dom biuro przygotowało projekt architektoniczny dla inwestycji Nova Viva Garden.

Es-Pro Mariusz Szpotowicz to pracownia architektoniczna, specjalizująca się w projektowaniu oraz wizualizacji wnętrz budynków mieszkalnych oraz wielorodzinnych. Działalność zapoczątkowana została w 2005 r. jednakże zespół architektoniczny będący jego założycielem działa nieprzerwanie od 1999 r. Jej działalność skupiona jest na terenie Warszawy oraz okolic, co umożliwia tworzenie projektów wpasowujących się w lokalne otoczenie. Biuro stworzyło projekty, m. in. dla takich deweloperów jak: CMP Center Management Polska sp. z o.o., Develia S.A., Unimax Development sp. z o.o., Budimex S.A., LCCORP S.A., Home Invest sp. z o.o., Murapol S.A. Dla Grupy Victoria Dom biuro przygotowało projekty architektoniczne dla inwestycji Osiedle Krzewna, Olchowy Park.

Standart Architekci spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. to pracownia architektoniczna, która powstała w 2020 r. z połączenia dwóch innych pracowni o wieloletnim doświadczeniu. Głównym zakresem działalności firmy jest architektura od fazy wstępnej, poprzez analizę urbanistyczną, projekt budowlany, projekt wykonawczy oraz nadzór budowlany obiektów zarówno małej jak i dużej skali, obiektów mieszkaniowych, biurowych, przemysłowych oraz użyteczności publicznej. Biuro projektowe działa głównie na terenie Krakowa. Ma na swoim koncie, m. in. współpracę z następującymi deweloperami: Angel Poland Group sp. z o.o., Atal S.A., Core Development sp. z o.o., Echo Investment S.A., Strabag SE. Dla Grupy Victoria Dom biuro przygotowało projekt architektoniczny dla inwestycji Viva Piast.

ZOA ARCHITEKCI sp. z o.o. to pracownia architektoniczna działająca już od 20 lat. W portfolio pracowni architektonicznej ZOA ARCHITEKCI znajdują się dziesiątki różnorodnych projektów, w tym budynki mieszkalne, biurowe, handlowe, sportowe czy medyczne. Istotną część spośród nich stanowią zlecenia uzyskane na drodze konkursów. Projekty zlokalizowane są w wielu polskich miastach, a od kilku lat również w Afryce Subsaharyjskiej. Wśród klientów pracowni znaleźli się: Klinkier Bud, Echo Investment S.A., Layetana Real Estate, Mak Dom Holding S.A., Warbud S.A., Siemens.

Uniprojekt Bartosz Bożek i Wspólnicy to firma świadcząca usługi biura projektowego. Fachowa kadra posiadająca szerokie kwalifikacje w dziedzinie projektów budowlanych umożliwia jej również świadczenie usług kancelarii technicznej polegającej na: nadzorze inwestycji, audytów projektów oraz bieżących kontroli. Uniprojekt specjalizuje się w budownictwie mieszkaniowym, hal magazynowych i budynków usługowych. Do grona klientów firmy należą m.in. PKN Orlen, ArcelorMittal, PLL LOT czy Blue City. Dla Grupy Victoria Dom biuro przygotowało projekt architektoniczny dla inwestycji Metro Art.

Generalni wykonawcy

Victoria Dom w celu dywersyfikacji ryzyka wypłacalności generalnego wykonawcy współpracuje ze sprawdzonymi podmiotami: Łucz - Bud sp. z o.o., Alfabet Polska sp. z o.o., AMConstruction sp. z o.o., BESTA Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o., Kalter sp. z o.o., Unibep S.A. oraz TECHBAU Budownictwo sp. z o.o. W tej sytuacji w przypadku dużego obciążenia pracami budowlanymi jednego z wykonawców pozostali mogą rozpocząć realizację kolejnego projektu. Efektem takiego podziału jest niemal mitygacja ryzyka związanego z doбором głównego wykonawcy. Ponadto, od 2021 r. Emitent rozwija własną spółkę generalnego wykonawstwa - Victoria Construction sp. z o.o.

ŁUCZ-BUD sp. z o.o. to firma budowlana posiadająca prawie 30 lat doświadczenia na polskim rynku, koncentrująca swoją działalność na świadczeniu usług głównego wykonawcy w zakresie realizacji budynków mieszkalnych, osiedli mieszkaniowych, hal produkcyjnych oraz biur. Jako firma budowlana należy do Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa oraz Izby Przemysłowo-Handlowej Ziemi Radomskiej. W swojej historii zrealizowała już setki inwestycji mieszkaniowych o powierzchni ponad 500 tys. m² i ma na koncie współpracę z takimi deweloperami jak: Real Invest sp. z o.o., BJM Development sp. z o.o. czy Budimex Nieruchomości sp. z o.o.

AMConstruction sp. z o.o. to firma budowlana specjalizująca się w realizacji inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Posiada ona niemal 20 lat doświadczenia w świadczeniu usług w zakresie generalnego wykonawstwa i ma na swoim koncie około 20 wieloetapowych inwestycji zrealizowanych na rynku warszawskim.

BESTA Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. jest firmą świadczącą usługi generalnego wykonawcy, która swoją działalność rozpoczęła w 1991 r. Firma zatrudnia ponad 400 osób oraz realizuje inwestycje deweloperskie na terenie Polski, Niemiec, Holandii oraz Słowacji. BESTA specjalizuje się w budownictwie mieszkaniowym, budynków biurowych oraz produkcyjnych. Ma na swoim koncie współpracę z takimi firmami jak: Asseco Poland S.A., AM Invest sp. z o.o. czy Prochem S.A.

Alfa-Bet Polska sp. z o.o. to przedsiębiorstwo budowlane działające aktywnie na rynku już od 2010 r. Firma świadczy usługi w zakresie generalnego wykonawstwa w zakresie budownictwa mieszkaniowego, hotelowego oraz przemysłowego. W swoim portfolio firma posiada zrealizowane projekty deweloperskie w dużych polskich miastach, m.in. Warszawie i Poznaniu oraz inne duże inwestycje budowlane jak budowa nowego dworca Łódź Fabryczna.

Kalter sp. z o.o. to uznana na rynku firma budowlana, posiadająca bogate doświadczenie jako generalny wykonawca inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego i użyteczności publicznej. Firma zrealizowała i nadal realizuje projekty budowlane o złożonym stopniu trudności, przy jednoczesnym utrzymaniu niskich kosztów funkcjonowania. Realizuje projekty deweloperskie, głównie mieszkaniowe, w różnych miastach, m.in. Warszawie, Łodzi, Białymstoku czy Katowicach.

Unibep S.A. – przedsiębiorstwo budowlane z siedzibą w Bielsku Podlaskim, jedno z największych przedsiębiorstw budowlanych w Polsce. Spółka działa w segmentach: generalne wykonawstwo, działalność deweloperska, budownictwo drogowe i mostowe. Unibep S.A. to największy generalny wykonawca na rynku warszawskim. Realizuje projekty związane z budownictwem komercyjnym (obiekty hotelowe, biurowe, handlowo-usługowe), a także z budownictwem przemysłowym. Generalne wykonawstwo jest realizowane przez podmiot dominujący Unibep S.A.

TECHBAU Budownictwo sp. z o.o. to przedsiębiorstwo budowlane działające na polskim rynku od ponad 10 lat. Spółka świadczy usługi generalnego wykonawcy w oparciu o własny zespół w obszarze budownictwa mieszkaniowego, przemysłowego i użyteczności publicznej, realizując liczne projekty inwestycyjne dla czołowych inwestorów rynku budowlanego. TECHBAU Budownictwo sp. z o.o. ma na swoim koncie około 20 inwestycji w Warszawie i Łodzi, współpracuje między innymi z Develia S.A., Marvipol Development S.A. oraz J.W. Construction Holding S.A.

Victoria Construction sp. z o.o. to spółka należąca do Grupy Victoria Dom. Victoria Construction powstała w 2021 r. i zajmuje się dostarczaniem usług generalnego wykonawstwa na obiektach

zlokalizowanych w Warszawie. Pierwsze projekty zrealizowane przez Victoria Construction zostały oddane do użytkowania w czwartym kwartale 2022 r. Victoria Construction prowadzi aktualnie budowę 5 projektów w Warszawie.

5.10. Otoczenie rynkowe

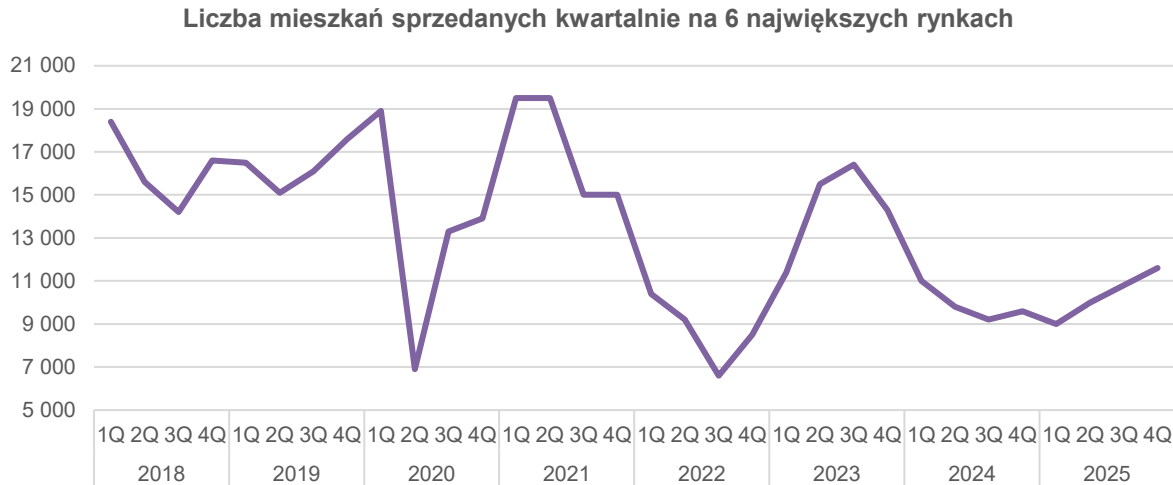
Rynek mieszkaniowy w Polsce

W 2025 r. deweloperzy mieszkaniowi z GPW oraz najwięksi deweloperzy z rynku Catalyst zaraportowali sprzedaż ok. 25,5 tys. lokali w porównaniu do 23,7 tys. lokali sprzedanych w 2024 r., co oznacza wzrost liczby transakcji o 7%, ale mniej w porównaniu z 2023 r. (26,4 tys. lokali).

	2023	2024	zmiana r/r	2025	zmiana r/r
Dom Development	3906	4269	9%	4448	4%
Develia	2674	3197	20%	3345	5%
Murapol	2889	2914	1%	2856	-2%
Archicom/Echo	1836	2196	20%	2847	30%
Robyg	2808	1900	-32%	2570	35%
Atal	2833	2460	-13%	1678	-32%
Victoria Dom	2020	1014	-50%	1365	35%
Cavatina	561	871	55%	1114	28%
Dekpol	472	466	-1%	666	43%
Inpro	863	587	-32%	640	9%
Ronson	1006	514	-49%	542	5%
Marvipol	661	430	-35%	402	-7%
JHM Development	454	321	-29%	352	10%
Unidevelopment	423	231	-45%	296	28%
Wikana	255	169	-34%	221	31%
Lokum Deweloper	706	159	-77%	133	-16%
SUMA	26390	23722	-10%	25500	7%

Źródło: raporty bieżące i okresowe największych spółek deweloperskich notowanych na GPW/Catalyst

Dane raportowane przez JLL wskazują, że na 6 największych rynkach mieszkaniowych w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Łódź, Poznań), liczba mieszkań sprzedanych w 2025 r. wyniosła 43 tys. (+9% r/r). W samym 4Q 2025 liczba sprzedanych mieszkań wg raportów JLL wyniosła 11,6 tys., co oznacza wzrost o 17% w stosunku do analogicznego okresu w roku poprzednim.



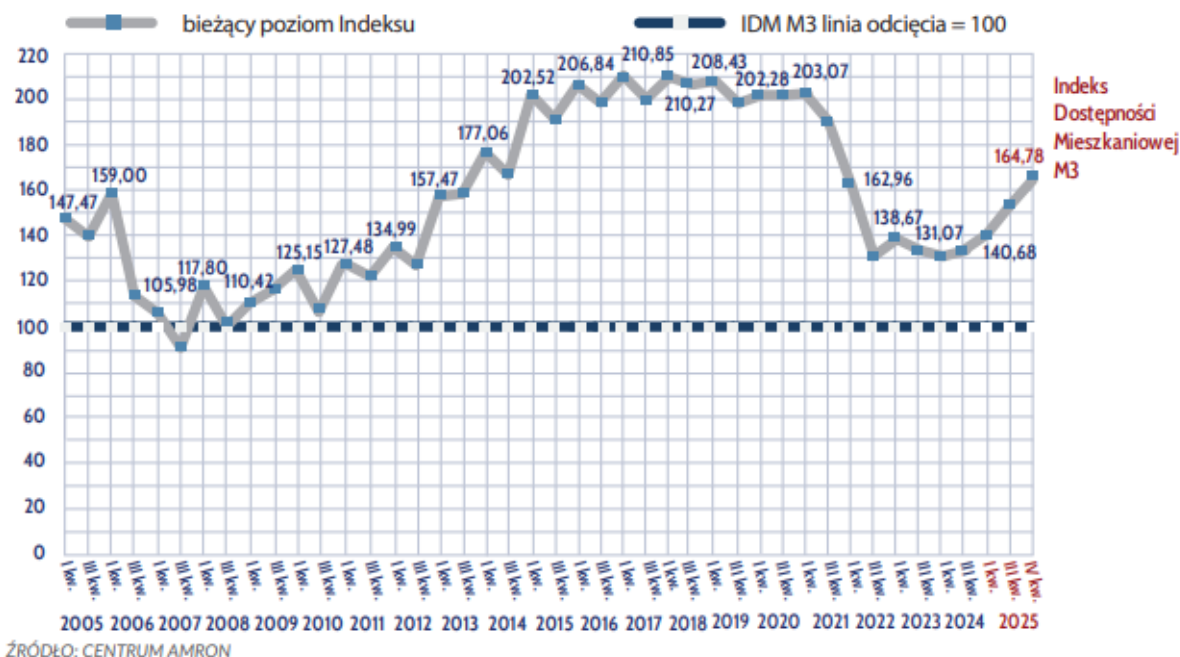
Źródło: Raporty kwartalne JLL „Rynek mieszkaniowy w Polsce”

Popyt w 2024 roku znajdował się pod dużym wpływem niepewności regulacyjnej związanej z programami wsparcia mieszkalnictwa. Sprzeczne sygnały płynące z koalicji rządowej dot. kontynuacji programu „Bezpieczny Kredyt 2%” lub wprowadzenia nowej formy wsparcia kredytobiorców sprawiły, że część kupujących wstrzymywała się z decyzją o zakupie mieszkania.

Pomimo dynamicznego wzrostu oferty, średnie ceny ofertowe mieszkań kontynuowały trend wzrostowy, jednak znacząco spadła jego dynamika - w największych aglomeracjach w 2024 roku ceny wzrastały w zależności od rynku o 5-12%, w 2023 roku było to 14-22%.

W 2025 widoczna jest stabilizacja lub niewielkie, nie przekraczające 2 proc. wzrosty średnich cen lokali w ofercie. Największy wzrost w skali roku miał miejsce w Trójmieście.

Poziom stóp procentowych wciąż pozostaje na wysokim poziomie w porównaniu do wcześniejszych lat, choć należy zauważyć jego obniżkę w 2025 r. z 5,75% do obecnie 3,75%. W efekcie zdolność kredytowa kupujących jest wciąż ograniczona, co tłumi popyt na nieruchomości mieszkaniowe. Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3, publikowany w raporcie AMRON-SARFiN, uwzględniający zmiany dochodu rozporządzalnego oraz cen mieszkań, spadł z poziomu 202,3 na koniec 1Q 2021 do 134,74 na koniec 3Q 2022 r. i od tego czasu pozostawał na podobnym poziomie. Od 2Q 2025 r. zaobserwowano znaczące odbicie indeksu, co wiąże się ze wspomnianym spadkiem stóp procentowych oraz stagnacją cen w obliczu realnego wzrostu wynagrodzeń.



Źródło: Raport AMRON-SARFiN 4/2025

W 2024 nastąpiło znaczące spowolnienie sprzedaży. W 2025 r. widać pozytywną dynamikę kwartalną, którą można wiązać z redukcją stopy referencyjnej NBP. Biorąc pod uwagę wysoki poziom oferty, w najbliższych kwartałach prawdopodobna jest dalsza stabilizacja cen ofertowych.

Wg danych JLL, w całym 2024 r. łącznie na sześciu rynkach wprowadzono do sprzedaży 56,5 tys. mieszkań wobec 43,1 tys. mieszkań w 2023 r. oraz 46,5 tys. mieszkań w 2022 r. 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 2Q 2022 r. 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.

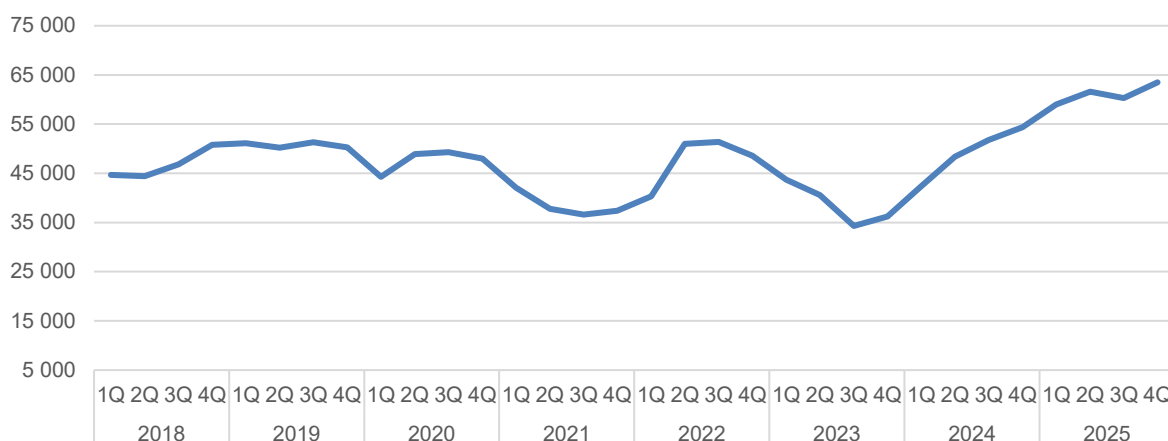
Istotny wzrost popytu w 2023 r. spowodował systematyczne kurczenie się oferty, głównie w segmencie popularnym oraz mieszkań kwalifikujących się do programu „Bezpieczny Kredyt 2%”. Deweloperzy początkowo ostrożnie podchodzili do zwiększania podaży, liczba lokali wprowadzonych w 1Q 2023 r. wyniosła 6,9 tys. jednostek by w 4Q 2023 r. wzrosnąć do 16 tys. W całym 2023 r. do oferty wprowadzono 43,1 tys. lokali, co było najniższym wynikiem od dziesięciu lat.

Wg danych JLL, oferta na 6 największych rynkach mieszkaniowych w Polsce spadła do 36,2 tys. na koniec 4Q 2023, a swoje minimum osiągnęła kwartał wcześniej (34,3 tys. lokali).

Rok 2024 stał pod znakiem odbudowywania oferty – łącznie na 6 największych rynkach oferta zwiększyła się o 18,2 tys. mieszkań (wzrost o 50%). Począwszy od 4Q23, w każdym kwartale liczba ofert wprowadzanych do oferty była większa od sprzedaży. W efekcie, na koniec grudnia 2024 r. oferta wzrosła do 54,4 tys. jednostek.

W 2025 obserwowana była kontynuacja wzrostu oferty. Na koniec roku 2025 oferta wynosi już 63,5 tys. mieszkań. Wzrost oferty w 4Q 2025 wynika w dużym stopniu z dużej liczby lokali wprowadzonych na rynek w Łodzi.

Liczba mieszkań w ofercie na koniec kwartału na 6 największych rynkach



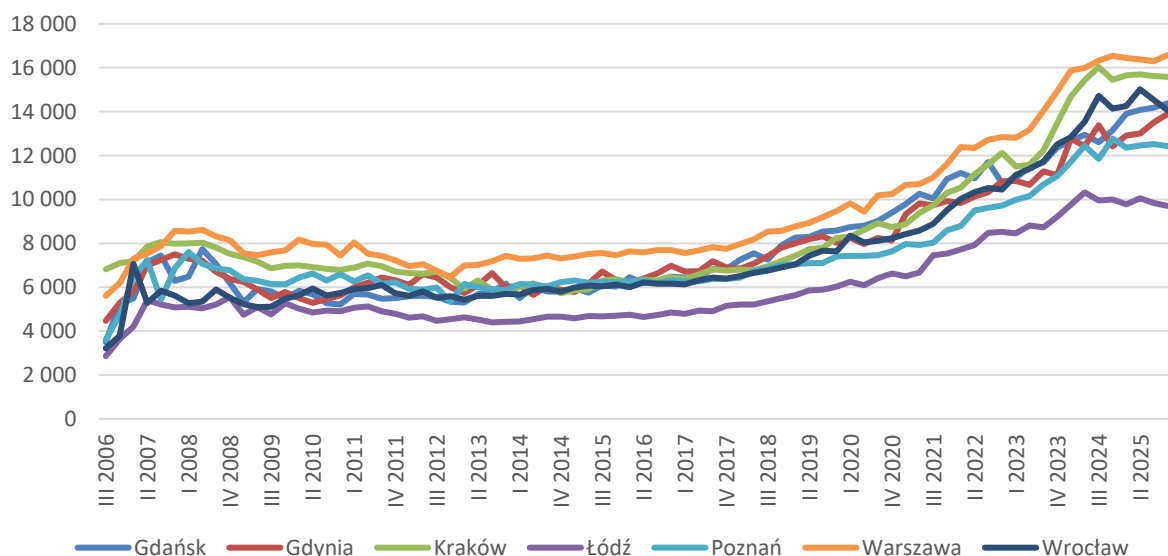
Źródło: Raporty kwartalne JLL „Rynek mieszkaniowy w Polsce”

Wg raportu JLL, 3Q 2025 był pierwszym kwartałem od 3Q 2023, w którym sprzedaż przekroczyła nowe wprowadzenia. Czwarty kwartał 2025 roku utrwalił podział rynków na dwie grupy pod względem równowagi podaży-popytu. Warszawa i Trójmiasto pozostają w sytuacji równowagi rynkowej. Pozostałe rynki borykają się z nadwyżką podaży.

Znaczącą różnicą pomiędzy hossą zakończoną w 2008 r. i tą z ostatnich lat jest bardzo odmienna dynamika zmian cen. Otóż w samym 2007 r. ceny mieszkań dla 7 największych miast w Polsce wzrosły o 50%. Następnie od szczytu w 4Q 2007 r. do dołka w 4Q 2012 r. ceny mieszkań spadły średnio o 24%. Jednak nawet po takim spadku, ceny w dołku w 2012 r. były wyższe niż ceny w 4Q 2006 r., a więc zaledwie rok przed szczytem. Warto jednak zaznaczyć, że w okresach największej paniki rynki nieruchomości najczęściej krótkoterminowo zastygają, tzn. bardzo istotnie spada liczba transakcji, ponieważ kupujący oczekują niższych cen, z którymi najczęściej nie godzą się sprzedający. Płynność na rynku wraca na ogół dopiero po kilku miesiącach, gdy obie strony „oswoją się” ze zmienioną rzeczywistością.

Istotnie inną charakterystykę miała hossa ostatnich lat. Łącznie w trakcie 13-letniego okresu wzrostu, trwającego od końca 2012 r., ceny urosły o blisko 140%. W tym okresie ceny najmocniej wzrosły w Gdańsku (o 169%), Warszawie (+156%) i we Wrocławiu (o 151%), a najmniej w Łodzi (o 114%).

Ceny transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP „Rynek nieruchomości - Informacja kwartalna”

Na rynkach, na których Emitent prowadzi działalność (lub zamierza prowadzić na bazie posiadanego banku ziemi) przez ostatnie 12 miesięcy (4Q 2024 – 4Q 2025) ceny transakcyjne, zgodnie z danymi NBP, zanotowały 12% wzrost w Gdyni, 1% w Krakowie oraz nie zmieniły się w Warszawie.

Średnia cena transakcyjna wg stanu na 4Q 2025 r. najwyższa była w Warszawie i wyniosła 16 583 zł, następnie w Krakowie 15 588 zł, a w Gdyni wyniosła 13 893 zł.

5.11. Pozycja Victoria Dom na rynku deweloperskim

Opisując w niniejszym punkcie pozycję konkurencyjną, Emitent zastosował alternatywne pomiary wyników dostarczające dodatkowych informacji na temat sytuacji finansowej Emitenta, przedstawiając stosowne wyjaśnienia i powody ich zastosowania, aby Inwestorzy mogli zrozumieć ich przydatność i wiarygodność (wytyczne ESMA „Alternatywne pomiary wyników (APM)” – 05/10/2015 ESMA/2015/1415pl). Do nich należą zaprezentowane w niniejszym punkcie:

- marża brutto na sprzedaży – iloraz zysku na sprzedaży do przychodów ze sprzedaży wyrażony w procentach,
- udział SG&A w przychodach – iloraz sumy kosztów sprzedaży oraz kosztów ogólnego zarządu do przychodów ze sprzedaży wyrażony w procentach,
- dług netto / kapitał własny – relacja długu netto (zobowiązania finansowe oprocentowane (kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, leasing finansowy) minus środki pieniężne i inne aktywa pieniężne) do kapitału własnego,
- dług netto / liczba sprzedanych lokali – relacja długu netto (zobowiązania finansowe oprocentowane (kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, leasing finansowy) minus środki pieniężne i inne aktywa pieniężne) do ilości sprzedanych lokali w danym roku kalendarzowym,
- EBITDA - zysk/(strata) na działalności operacyjnej powiększony o amortyzację,
- EBIT - zysk/(strata) na działalności operacyjnej.

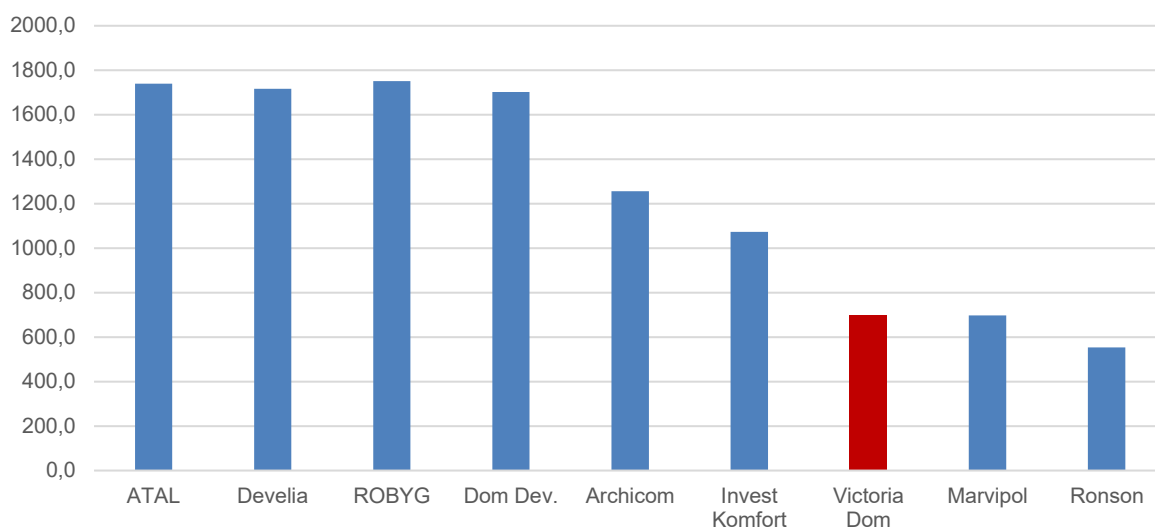
Wskaźniki te zostały obliczone przez Emitenta na podstawie danych pochodzących ze sprawozdań finansowych poszczególnych spółek i nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta.

Emitent prezentuje wybrane mierniki APM, ponieważ stanowią one użyteczną informację dla potencjalnych nabywców obligacji, która pozwoli im na kompleksową ocenę sytuacji finansowej Emitenta.

Emitent ponadto wskazuje, że przedstawionym powyżej alternatywnym pomiarom wyników nie należy nadawać większego znaczenia lub wpływu niż pomiarom bezpośrednim wynikającym ze Sprawozdania Finansowego.

Victoria Dom jest jednym z największych deweloperów działających w Polsce pod kątem kapitału własnego. Poniższy wykres przedstawia największe spółki deweloperskie w Polsce pod kątem kapitału własnego:

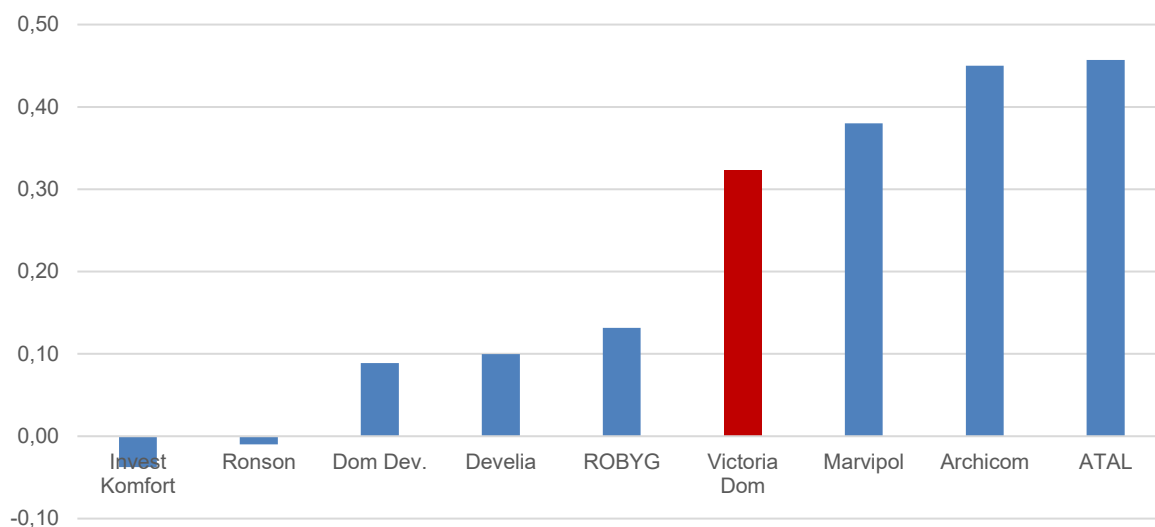
Kapitał własny na koniec 2024 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdań finansowych spółek

Poziom wskaźnika dług netto / kapitał własny na 31 grudnia 2024 r. dla Grupy Emitenta był na średnim poziomie na tle pozostałych największych podmiotów z branży (wykres poniżej) i wyniósł 0,32x. Grupa Emitenta szacuje, że poziom wskaźnika ok. 0,50-0,70 jest optymalny do dalszego rozwoju Grupy.

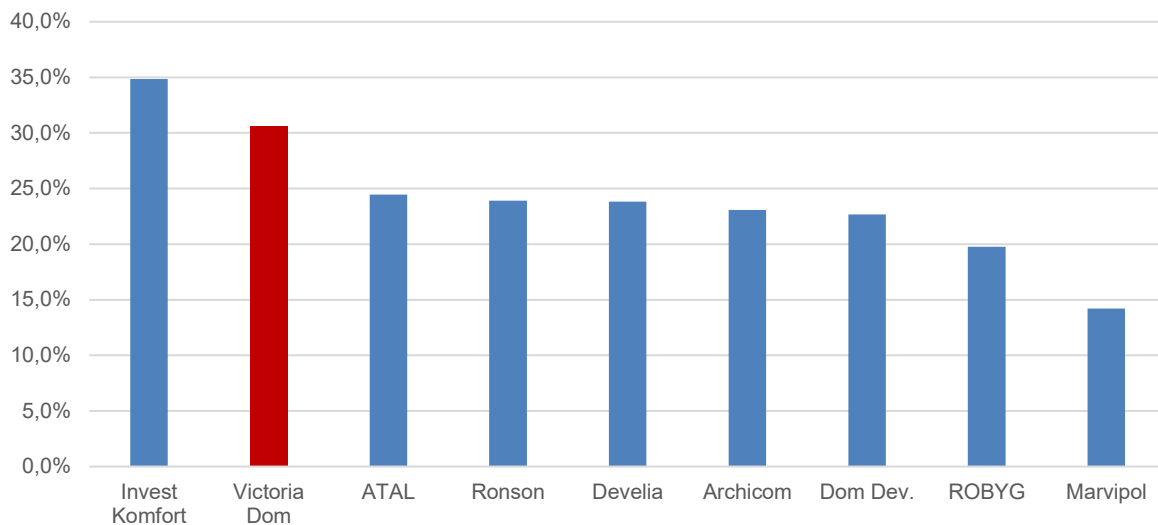
Dług netto/kapitał własny na koniec 2024 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdań finansowych spółek

Analizując sytuację Spółki, należy zwrócić uwagę na poziom marży brutto na sprzedaży w ostatnich dwóch latach 2023-2024. Średnia marża operacyjna (marża EBIT) wynosi 30,6%, co jest jednym z wyższych wyników na tle największych deweloperów giełdowych.

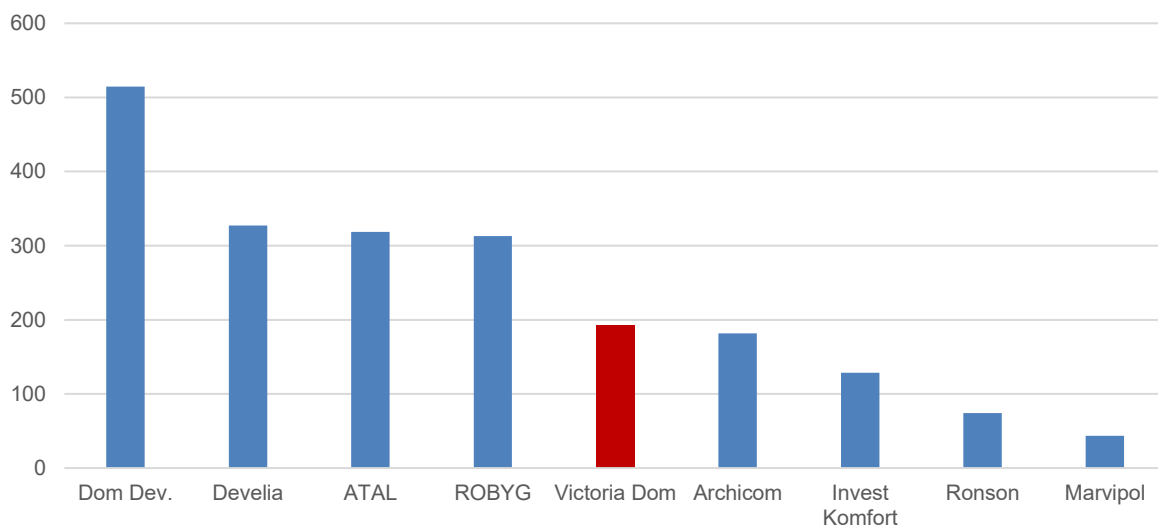
Rentowność operacyjna (średnia z lat 2023-2024)



Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdań finansowych spółek

W rezultacie zysk netto Grupy w latach 2023-2024 r. był na wysokim poziomie (ok. 200 mln zł) w ujęciu nominalnym.

Zysk netto (średnia z lat 2023-2024)



Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdań finansowych spółek

5.12. Działalność dodatkowa

W marcu 2020 r. Emitent zaciągnął zobowiązanie leasingowe w MLeasing sp. z o.o. związane z finansowaniem samolotu Bombardier Challenger 300, które na 31 grudnia 2024 r. wynosi 21,5 mln złotych (41,6 mln zł na dzień zaciągnięcia zobowiązania) z ostatecznym terminem spłaty do dnia 15 marca 2027 r. We wrześniu 2021 r. Emitent zaciągnął zobowiązanie leasingowe w MLeasing sp. z o.o. związane z finansowaniem śmigłowca Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHW, które na 31 grudnia 2024 r. wynosi 4,2 mln złotych (6,5 mln zł na dzień zaciągnięcia zobowiązania) z ostatecznym terminem spłaty do dnia 15 października 2027 r. Samolot i śmigłowiec zostały zakupione na własne potrzeby i potrzeby szeroko rozumianej Grupy i są wykorzystywane do tego celu. Emitent, aby minimalizować koszty utrzymania samolotu i śmigłowca, wynajmuje go innym podmiotom.

W ramach swojej działalności przewozów lotniczych Emitent współpracuje w oparciu o umowę z dnia 12 marca 2020 r. z zewnętrzną profesjonalną firmą zajmującą się zarządzaniem środkami transportu lotniczego oraz organizacją lotów. Partner ten posiada stosowne uprawnienia i certyfikaty do organizacji i realizacji lotów komercyjnych. Warunki umowy oraz współpraca odbywa się w oparciu o stawki wolnorynkowe.

Emitent osiąga przychody poprzez wynajem samolotu do realizacji lotów komercyjnych do współpracującej z nim firmy organizującej loty komercyjne oraz poprzez wynajem śmigłowca do podmiotu zewnętrznego.

Loty są organizowane:

- dla Emitenta w ramach swojej działalności operacyjnej – organizacja lotów na spotkania biznesowe związane z zakupem nieruchomości oraz również dla celów rozwoju biznesu i analizy innych rynków,
- za odpłatnością dla podmiotów z Grupy Kapitałowej Emitenta oraz podmiotów zewnętrznych pozyskiwanych przez partnera obsługującego loty komercyjne.

Firmą organizującą loty jest AMC Aviation sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, która posiada stosowne licencje na organizację lotów pasażerskich oraz zajmuje się dla Emitenta zarządzaniem zdolnością do lotu środków transportu lotniczego, organizacją załogi do lotów, nadzorem nad szkoleniami załogi, planowaniem i organizacją lotów, sprzedażą charterów.

Działalność przewozów lotniczych oraz wynajmu śmigłowca mają charakter poboczny. W 2024 r. wartość przychodów z tytułu najmu śmigłowca wyniosła około 0,8 mln. zł. W analizowanym okresie Emitent nie uzyskał przychodów z tytułu czarteru samolotu.

Ekonomiczny cel zakup samolotu związany jest z faktem prowadzenia przez Emitenta i spółki z Grupy Kapitałowej, której częścią jest Emitent, działalności deweloperskiej w Polsce oraz Niemczech, jak również planowanej dalszej ekspansji na rynkach europejskich. Na dzień 31 grudnia 2024 r. spółki z Grupy Kapitałowej, której częścią jest Emitent prowadzą 6 projektów deweloperskich w Berlinie oraz Lipsku, a wartość aktywów zaangażowanych w projekty deweloperskie poza Polską wynosi około 98 milionów Euro. Używanie samolotu znacznie zwiększa efektywność zarządzania biznesem Emitenta oraz podmiotów z Grupy Kapitałowej, której częścią jest Emitent. Realizacja lotów dla zewnętrznych kontrahentów ma na celu zmniejszenie kosztów eksploatacyjnych używania samolotu dla Emitenta oraz dla podmiotów z Grupy Kapitałowej której częścią jest Emitent.

5.13. Podstawy wszelkich oświadczeń Emitenta dotyczących jego pozycji konkurencyjnej

Emitent nie przeprowadzał badań mających na celu określenie jego pozycji konkurencyjnej na rynku krajowym. Emitent oceniając swoją pozycję konkurencyjną i rynek, na którym prowadzi działalność, opiera się na następujących artykułach / źródłach:

Raporty JLL „Rynek mieszkaniowy w Polsce” – w zakresie informacji o rynku mieszkaniowym w Polsce;

Raporty bieżące oraz okresowe giełdowych spółek deweloperskich – w zakresie danych sprzedażowych oraz sprawozdań finansowych.

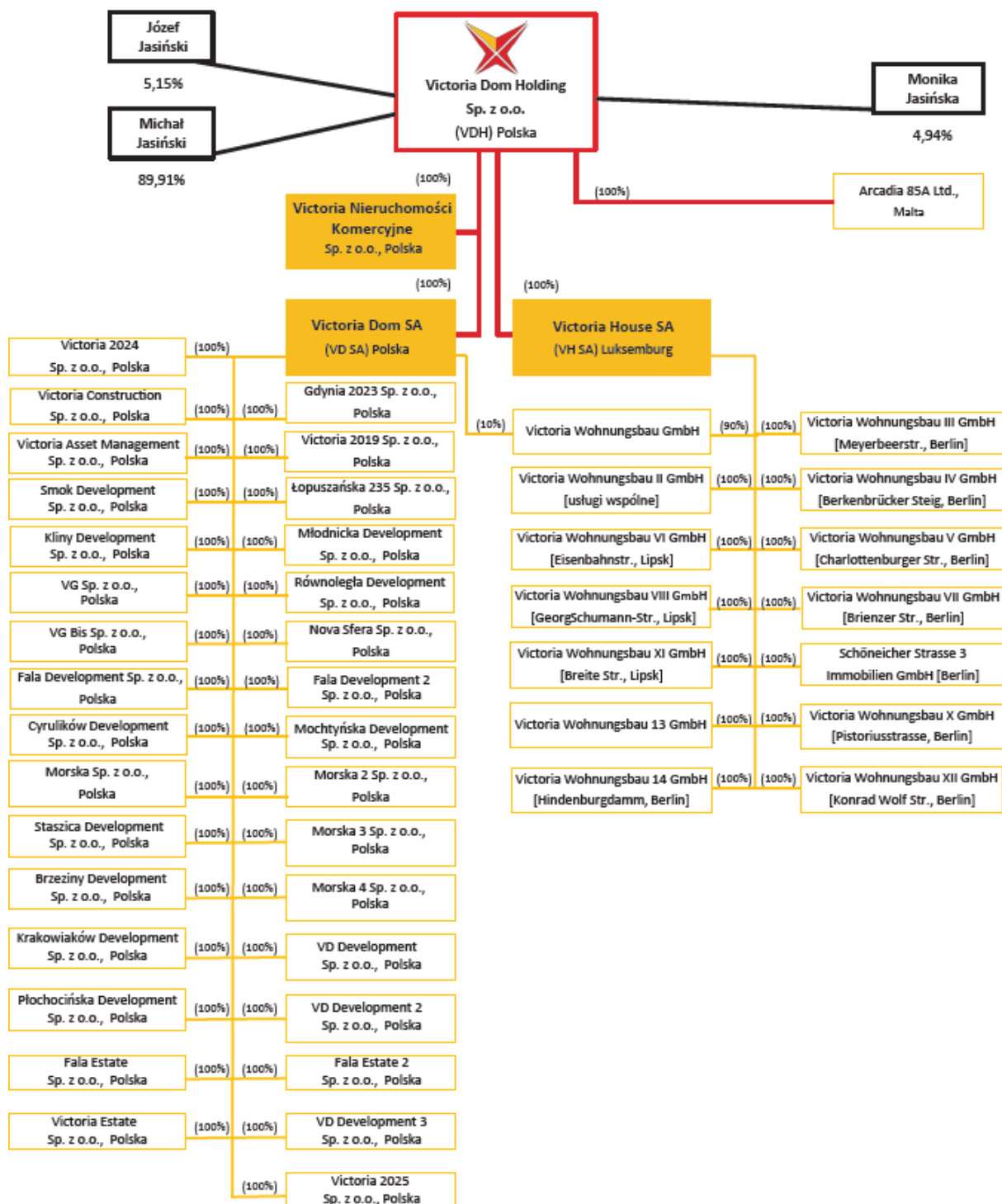
Emitent potwierdza, że powyższe informacje zostały dokładnie powtórzone oraz, że w stopniu, w jakim jest tego świadom i w jakim może to ocenić na podstawie informacji opublikowanych przez osoby trzecie, nie zostały pominięte żadne fakty, które sprawiłyby, że powtórzone informacje byłyby niedokładne lub wprowadzałyby w błąd.

6. STRUKTURA ORGANIZACYJNA

6.1. Krótki opis grupy kapitałowej Emitenta oraz miejsce Emitenta w tej grupie

Na Datę Prospektu Grupę tworzą Emitent oraz spółki zależne od Emitenta. Ponadto jedna spółka – Victoria Wohnungsbau GmbH – jest dla Emitenta jednostką stowarzyszoną (w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości). Grupa Emitenta należy do grupy kapitałowej spółki Victoria Dom Holding sp. z o.o.

Powyższe zostało przedstawione na poniższym schemacie.



Źródło: Emitent

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2023 r. Emitent posiadał udziały w jednostkach:

- Victoria 2019 sp. z o.o. – jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- Łopuszańska 235 sp. z o.o. – jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),

- Victoria Asset Management sp. z o.o. – jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- Równoległa Development sp. z o.o. – jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- Młodnicka Development sp. z o.o. – jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- Victoria Construction sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- Smok Development sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- Kliny Development sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- VG sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziałów)
- Nova Sfera sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- VG Bis sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- Fala Development sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- Fala Development 2 sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- Morska sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- Morska 2 sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- Gdynia 2023 sp. z o.o. – jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- Victoria Wohnungsbau GmbH – jednostka stowarzyszona (10% udziału w kapitale i 10% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka w której Emitent posiada zaangażowanie w kapitale i na którą wywiera znaczący wpływ).

W dniu 1 lutego 2024 r. nastąpiło zawiązanie spółki Victoria 2024 sp. z o.o., w której Emitent objął 100% udziałów i 100% praw głosów, a w konsekwencji objął kontrolę nad tą jednostką.

W dniu 17 lipca 2024 r. nastąpiło zawiązanie spółki Mochtyńska Development sp. z o.o., w której Emitent objął 100% udziałów i 100% praw głosów, a w konsekwencji objął kontrolę nad tą jednostką.

W dniu 19 lipca 2024 r. nastąpiło zawiązanie spółki Cyrulików Development sp. z o.o., w której Emitent objął 100% udziałów i 100% praw głosów, a w konsekwencji objął kontrolę nad tą jednostką.

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2024 r. Emitent posiadał udziały w jednostkach:

- Victoria 2019 sp. z o.o. – jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- Łopuszańska 235 sp. z o.o. – jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- Victoria Asset Management sp. z o.o. – jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- Równoległa Development sp. z o.o. – jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),

- Młodnicka Development sp. z o.o. – jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- Victoria Construction sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- Smok Development sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- Kliny Development sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- VG sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- Nova Sfera sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- VG Bis sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- Fala Development sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- Fala Development 2 sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- Morska sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- Morska 2 sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- Gdynia 2023 sp. z o.o. – jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- Victoria Wohnungsbau GmbH – jednostka stowarzyszona (10% udziału w kapitale i 10% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka w której Emitent posiada zaangażowanie w kapitale i na którą wywiera znaczący wpływ),
- Victoria 2024 sp. z o.o. – jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- Mochtyńska Development sp. z o.o.- jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- Cyrulików Development sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- Morska 3 sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki).

W dniu 20 grudnia 2024 r. nastąpiło zawiązanie spółki Staszica Development sp. z o.o., w której Emitent objął 100% udziałów i 100% praw głosów, a w konsekwencji objął kontrolę nad tą jednostką.

W dniu 31 stycznia 2025 r. nastąpiło zawiązanie spółki Brzeziny Development sp. z o.o., w której Emitent objął 100% udziałów i 100% praw głosów, a w konsekwencji objął kontrolę nad tą jednostką.

W dniu 25 lutego 2025 r. nastąpiło zawiązanie spółki Morska 4 sp. z o.o., w której Emitent objął 100% udziałów i 100% praw głosów, a w konsekwencji objął kontrolę nad tą jednostką.

W dniu 26 lutego 2025 r. nastąpiło zawiązanie spółki Krakowiaków Development sp. z o.o., w której Emitent objął 100% udziałów i 100% praw głosów, a w konsekwencji objął kontrolę nad tą jednostką.

W dniu 13 marca 2025 r. nastąpiło zawiązanie spółki VD Development sp. z o.o., w której Emitent objął 100% udziałów i 100% praw głosów, a w konsekwencji objął kontrolę nad tą jednostką.

W dniu 13 marca 2025 r. nastąpiło zawiązanie spółki VD Development 2 sp. z o.o., w której Emitent objął 100% udziałów i 100% praw głosów, a w konsekwencji objął kontrolę nad tą jednostką.

W dniu 13 czerwca 2025 r. nastąpiło zawiązanie spółki Płochocińska Development sp. z o.o., w której Emitent objął 100% udziałów i 100% praw głosów, a w konsekwencji objął kontrolę nad tą jednostką.

Na dzień bilansowy 30 czerwca 2025 r. Emitent posiadał udziały w jednostkach:

- Victoria 2019 sp. z o.o. – jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- Łopuszańska 235 sp. z o.o. – jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- Victoria Asset Management sp. z o.o. – jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- Równoległa Development sp. z o.o. – jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- Młodnicka Development sp. z o.o. – jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- Victoria Construction sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- Smok Development sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- Kliny Development sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- VG sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- Nova Sfera sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- VG Bis sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- Fala Development sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- Fala Development 2 sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- Morska sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- Morska 2 sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- Gdynia 2023 sp. z o.o. – jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- Victoria Wohnungsbau GmbH – jednostka stowarzyszona (10% udziału w kapitale i 10% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka w której Emitent posiada zaangażowanie w kapitale i na którą wywiera znaczący wpływ),
- Victoria 2024 sp. z o.o. – jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- Mochtyńska Development sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- Cyrulików Development sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- Morska 3 sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej

liczbie głosów spółki),

- Staszica Development sp. z o.o. – jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- Brzeziny Development sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- Morska 4 sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- Krakowiaków Development sp. z o. o - jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- VD Development sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- VD Development 2 sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki),
- Płochocińska Development sp. z o.o. - jednostka zależna (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki).

W dniu 30 lipca 2025 r. nastąpiło zawiązanie spółki Fala Estate sp. z o.o., w której Emitent objął 100% udziałów i 100% praw głosów, a w konsekwencji objął kontrolę nad tą jednostką.

W dniu 30 lipca 2025 r. nastąpiło zawiązanie spółki Fala Estate 2 Sp. z o.o., w której Emitent objął 100% udziałów i 100% praw głosów, a w konsekwencji objął kontrolę nad tą jednostką.

W dniu 29 września 2025 r. nastąpiło zawiązanie spółki Victoria Estate sp. z o.o., w której Emitent objął 100% udziałów i 100% praw głosów, a w konsekwencji objął kontrolę nad tą jednostką.

W dniu 10 października 2025 r. nastąpiło zawiązanie spółki VD Development 3 sp. z o.o., w której Emitent objął 100% udziałów i 100% praw głosów, a w konsekwencji objął kontrolę nad tą jednostką.

W dniu 28 listopada 2025 r. nastąpiło zawiązanie spółki Victoria 2025 sp. z o.o., w której Emitent objął 100% udziałów i 100% praw głosów, a w konsekwencji objął kontrolę nad tą jednostką.

6.2. Wskazanie uzależnienia Emitenta od innych podmiotów w ramach grupy kapitałowej

Emitent jest zależny od innego podmiotu w ramach Grupy – spółki Victoria Dom Holding sp. z o.o. Struktura właścicielska tej spółki została przedstawiona w pkt 10.1 części III Prospektu – "Dokument Rejestacyjny".

Równocześnie wskazani poniżej udziałowcy spółki Victoria Dom Holding sp. z o.o. pełnią funkcje w organach Emitenta, tj.:

- Michał Jasiński – jest prezesem Zarządu Emitenta oraz prezesem zarządu spółki Victoria Dom Holding sp. z o.o.,
- Krystyna Jasińska – jest przewodniczącym Rady Nadzorczej Emitenta,
- Monika Jasińska – jest członkiem Rady Nadzorczej Emitenta.

Ponadto, udziałowcy spółki Victoria Dom Holding sp. z o.o. są ze sobą powiązani rodzinnie, tj. Michał Jasiński oraz Monika Jasińska są rodzeństwem, zaś Krystyna Jasińska jest ich matką.

7. INFORMACJE O TENDENCJACH

7.1. Oświadczenie o tendencjach

Zarząd oświadcza, że od daty zakończenia ostatniego okresu sprawozdawczego, za który opublikowano zbadane przez biegłego rewidenta informacje finansowe, tj. 31 grudnia 2024 r. nie wystąpiły żadne istotne zmiany w perspektywach Grupy Emitenta.

W pierwszej połowie 2025 r. Grupa osiągnęła 272 mln zł przychodów ze sprzedaży, o 10% więcej r/r. Głównym powodem zwiększenia przychodów było przekazanie w pierwszej połowie 2025 roku większej

liczby lokali, która wyniosła 406, w porównaniu do 387 w pierwszej połowie 2024 r. Zwiększona została także marża brutto, która wyniosła w pierwszej połowie 2025 r. 45% w porównaniu do 38% w pierwszej połowie 2024 r. Dzięki wyższej marży na projektach znacząco wzrósł zysk z działalności operacyjnej, który w 1H 2025 r. wyniósł 82,6 mln zł (+42% r/r) oraz zysk netto, który w 1H 2025 r. wyniósł 37 mln zł w porównaniu do 27,1 mln zł przed rokiem (+37% r/r).

W porównaniu do danych bilansowych na koniec 31.12.2024 r. kapitał własny wzrósł o kilkanaście mln zł do 716,6 mln zł na koniec czerwca 2025 r.

Zobowiązania długoterminowe na dzień 30.06.2025 r. wynosiły 716 mln zł (+169,9 mln h/h), z czego 654,2 mln zł to obligacje, 18,2 mln zł kredyty, a 213 mln zł leasing. Wartość zobowiązań krótkoterminowych wyniosła 282,1 mln zł (+70,3 mln zł h/h), z czego 17,1 mln zł to obligacje, 90,1 mln zł kredyty, a 3,8 mln zł leasing. Rozliczenia międzyokresowe (zaliczki od klientów) wyniosły 221,4 mln zł (+30,9 mln zł h/h).

Na koniec okresu sprawozdawczego 30.06.2025 r. Grupa posiadała 282,2 mln zł środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (z uwzględnieniem środków na mieszkaniowych rachunkach powierniczych) co implikuje wartość długu netto na poziomie 522,5 mln zł (+296,1 mln zł h/h). Stosunek długu netto do kapitałów własnych na koniec 1H 2025 r. wyniósł 0,73x (0,32x na koniec 2024 r.).

Po dniu bilansowym 30.06.2025 r., Grupa wyemitowała łącznie 208,6 mln zł obligacji, spłacając 130,8 mln zł starszych serii. Ponadto, Grupa pozyskała kredyt o wartości 30 mln zł, zwiększyła wartość limitu kredytowego w VeloBanku do 165 mln zł, oraz podpisała umowę kredytu w rachunku bieżącym z Unicredit SA/NV do kwoty 73,5 mln zł, a także dokonała całościowego przedterminowego wykupu obligacji serii P2023B o wartości 50 mln zł.

7.2. Informacje na temat jakichkolwiek znanych tendencji, niepewnych elementów, żądań, zobowiązań lub zdarzeń, które wedle wszelkiego prawdopodobieństwa mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy Emitenta przynajmniej w ciągu bieżącego roku obrotowego

Dalszy rozwój Emitenta uzależniony jest od wielu czynników. Poniżej przedstawione zostały najważniejsze z nich:

1. Zmienność poziomu sprzedaży lokali – w ostatnich latach Grupa doświadczała dużej zmienności popytu na rynku mieszkaniowym. Dobre sprzedażowo okresy jak 2H 2020-2021 oraz 2023 były przeplatane słabszymi latami jak 2022 czy 2024 r. Rok 2023 r. charakteryzował się zwiększonym popytem na mieszkania po zastoju w 2022 r. oraz po wprowadzeniu przez rząd programu „Bezpieczny kredyt 2%”, który zmobilizował ludzi do zakupu mieszkań z wykorzystaniem preferencyjnych warunków kredytowych. W efekcie Grupa Emitenta sprzedała 2020 lokali (+67% r/r). Zakończenie tego programu oraz niepewność co do wprowadzenia kolejnego programu tego typu przez rząd spowodowała wstrzymanie się przez część klientów z decyzjami i w efekcie miała wpływ na spadek sprzedaży w 2024 r. o 50% do 1014 lokali w porównaniu do rekordowego 2023 r. W 2025 r. spadek stóp procentowych oraz jasna deklaracja w sprawie braku kontynuacji programów rządowych spowodowały wzrost sprzedaży o 35% r/r do 1365 lokali;
2. Dostępność kredytów hipotecznych – Ponadto dostępność finansowania zewnętrznego jest kluczowym czynnikiem stymulacji popytu na mieszkania, jako że większość klientów finansuje zakup mieszkania za pomocą kredytów hipotecznych. Dalszy spadek stóp procentowych wpływa na większą zdolność kredytową klientów, co ma pozytywny wpływ na popyt na produkty Grupy Emitenta. Emitent opisał problem szerzej w pkt. 1.1 Prospektu;
3. Zmienność cen mieszkań oraz kosztów inwestycji – decyzje podejmowane przez Emitenta muszą uwzględniać stosunkowo długi horyzont czasowy dla każdej inwestycji, jak również znaczące wahania cen gruntów, poziomu kosztów budowy i cen sprzedaży mieszkań w trakcie trwania projektów. Na Datę Prospektu prawdopodobna jest stabilizacja cen mieszkań, choć nie można wykluczyć ich spadku w przypadku dalszego zwiększania podaży lub wzrostów w obliczu kolejnych obniżek stóp procentowych. Prawdopodobny jest też wzrost kosztów inwestycji (np. w przypadku zwiększonej konkurencji ze strony projektów infrastrukturalnych dla generalnych wykonawców oraz

zwiększonych wymagań dotyczących projektów np. budowa schronów) oraz wzrost cen działek. Powyższe może wywrzeć znaczący wpływ na rentowność Emitenta i jego potrzeby finansowe;

4. Polityka Rady Polityki Pieniężnej w zakresie kształtowania się poziomu stóp procentowych – wysokie stopy procentowe przekładają się na stosunkowo wysoki koszt kredytów i zmniejszenie zdolności kredytowej konsumentów. Wpływają one także na wyższy koszt obsługi zadłużenia dla przedsiębiorstw. Na Datę Prospektu stopa referencyjna w Polsce wyniosła 3,75%. Utrzymanie stóp procentowych na wysokim poziomie może negatywnie wpływać na popyt na mieszkania;
5. Wystąpienie niekorzystnych zdarzeń związanych z wojną w Ukrainie i na Bliskim Wschodzie – w przypadku niekorzystnych rozstrzygnięć związanych z wojną na Ukrainie lub wydłużonym okresem wojny na Bliskim Wschodzie możliwy jest ponowny wzrost cen kluczowych surowców, powodujący wzrost cen dóbr kluczowych dla gospodarki, w tym cen robót budowlanych, usług, urządzeń oraz materiałów, oraz ograniczenia w dostępności materiałów budowlanych, urządzeń, usług oraz przerwanie lub zakłócenie ciągłości dostaw, co będzie miało wpływ na koszt i terminowość realizacji projektów Grupy. Ponadto możliwy jest wzrost niepokoju wśród społeczeństwa oraz wstrzymanie się z podejmowaniem ważnych decyzji, co może rzutować na popyt na produkty Grupy Emitenta.

8. PROGNOZY LUB OSZACOWANIA ZYSKÓW

Emitent nie zamieścił w Prospekcie prognoz ani wyników szacunkowych.

9. ORGANY ADMINISTRACYJNE, ZARZĄDZAJĄCE I NADZORCZE

Zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych, organem zarządzającym w Spółce jest Zarząd, a organem nadzorującym Rada Nadzorcza. Opis zasad ładu korporacyjnego dotyczących Zarządu i Rady Nadzorczej został sporządzony na podstawie Statutu i Regulaminu Rady Nadzorczej Spółki.

9.1. Zarząd

Organem zarządzającym Emitenta jest Zarząd.

9.1.1. Skład Zarządu

Zarząd Spółki składa się z jednego albo większej liczby członków, w tym Prezesa Zarządu.

Rada Nadzorcza ustala liczbę członków Zarządu i wybiera Prezesa Zarządu, a w wypadku, gdy Zarząd jest wieloosobowy, wybiera również jednego albo większą liczbę Wiceprezesów Zarządu oraz pozostałych członków Zarządu. Kadencja członków Zarządu wynosi trzy lata.

9.1.2. Kompetencje Zarządu

Zarząd Spółki kieruje całokształtem działalności Spółki, reprezentuje Spółkę na zewnątrz. Do kompetencji Zarządu należą wszelkie sprawy nie zastrzeżone do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej.

9.1.3. Członkowie Zarządu na Datę Prospektu

Na Datę Prospektu, w skład Zarządu wchodzi czterech członków. Poniżej przedstawiono życiorysy zawodowe członków Zarządu:

Michał Jasiński – Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu Victoria Dom w latach 2008-2013.

Współzałożyciel Victoria Dom, w ramach Spółki i poprzednika prawnego Emitenta, Michał Jasiński nadzorował dział sprzedaży i marketingu Emitenta od 1998 r. W 2013 r. objął funkcję Prezesa Zarządu. Michał Jasiński przed założeniem Spółki zajmował się działalnością handlową w rodzinnym biznesie prowadzonym w Polsce oraz za granicą.

Waldemar Wasiluk – Wiceprezes Zarządu

Posiada wieloletnie doświadczenie operacyjne i zarządcze, które zdobył pracując w takich firmach jak Coca-Cola, Ebrewery, Żywiec, Polmos Lublin. Prowadził różnorodne projekty restrukturyzacyjne oraz w zakresie przejęć i fuzji na rynku polskim oraz Europy Środkowo-Wschodniej. Absolwent prestiżowej uczelni INSEAD w Fontainebleau pod Paryżem oraz Nottingham Trent University w Wielkiej Brytanii, ukończył Wyższą Szkołę Morską w Szczecinie.

Anna Piotrowska – Członek Zarządu

Prawnik, absolwentka Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego. Doświadczenie zawodowe zdobywała w wiodących kancelariach prawnych, w tym w Kancelarii Radcy Prawnego prof. dr hab. Witolda Modzelewskiego, jako członek zespołu karno-skarbowego i gospodarczego; w Kancelarii Adwokackiej Adwokata Pawła Rybińskiego kierowała zespołem ds. nieruchomości (mienie warszawskie, mienie zabużańskie, świadczenie pomocy prawnej najemcom powierzchni w centrach handlowych na terenie całego kraju). Współpracowała z Ministerstwem Gospodarki głównie w zakresie analizy aktów prawnych mającej na celu ograniczanie barier w przedsiębiorczości, tzw. „czarna lista barier”. Od czerwca 2011 r. związana z Victoria Dom.

Bożena Subda – Członek Zarządu

Z wykształcenia ekonomistka, absolwentka Uniwersytetu w Białymstoku. Studia podyplomowe na kierunku rachunkowości i finansów przedsiębiorstw ukończyła w białostockiej Wyższej Szkole Ekonomicznej. Od 1981 r. w zawodzie księgowej – doświadczenie zdobywała, m.in. w Fabryce Mebli Forte S.A. w Ostrowi Mazowieckiej. W Victoria Dom działa od 2008 r., gdzie obejmuje stanowisko głównej księgowej.

Miejszem wykonywania obowiązków członków Zarządu Emitenta jest siedziba Emitenta.

Poniżej przedstawiono informacje na temat innych spółek kapitałowych i osobowych, w których członkowie Zarządu: (i) pełnią funkcje w organach zarządzających lub nadzorczych, lub (ii) posiadają bezpośrednio akcje/udziały (ze względu na ciągłą zmienność drobnych pakietów akcji w przypadku spółek notowanych na GPW lub na innym rynku regulowanym w Polsce lub za granicą wskazano jedynie te spółki, w których posiadane przez danego członka Zarządu udziały lub akcje zapewniają więcej niż 1% głosów na walnym zgromadzeniu takiej spółki), lub (iii) są współnikami. Zadania wykonywane przez członków Zarządu we wskazanych poniżej podmiotach nie mają istotnego znaczenia dla Emitenta, z wyjątkiem zadań wykonywanych przez członków Zarządu w spółkach celowych powoływanych w zakresie działalności przedsiębiorstwa Emitenta w celu realizacji konkretnych projektów deweloperskich, a także wykonywanych w spółce Victoria House SA z siedzibą w Munsbach (Luksemburg) oraz jej spółkach celowych w Niemczech.

Imię i nazwisko	Spółka	Pełniona funkcja
Michał Jasiński	Victoria 2019 sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Łopuszańska 235 sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Victoria Asset Management sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Równoległa Development sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Młodnicka Development sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Smok Development sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Kliny Development sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	VG sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Nova Sfera sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	VG Bis sp. z o.o.	Prezes Zarządu

	Fala Development sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Fala Development 2 sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Morska sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Morska 2 sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Gdynia 2023 sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Dom Kredytowy Victoria sp. z o.o.	Wspólnik
	JM Holding sp. z o.o.	Wspólnik
	Victoria Dom Holding sp. z o.o.	Prezes Zarządu, wspólnik
	Victoria 2024 sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Mochtyńska Development sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Cyrulików Development sp. z o. o.	Prezes Zarządu
	Polastar sp. z o.o.	Prezes Zarządu, wspólnik
	Morska 3 sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Staszica Development sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Brzeziny Development sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Morska 4 sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Krakowiaków Development sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	VD Development sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	VD Development 2 sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Płochocińska Development sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Fala Estate sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Fala Estate 2 sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Victoria Estate sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	VD Development 3 sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Victoria 2025 sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Victoria House SA	Członek Zarządu
	Arcadia 85A Ltd	Członek Zarządu
	Victoria Wohnungsbau I GmbH	Członek Zarządu
	Victoria Wohnungsbau II GmbH	Członek Zarządu
	Victoria Wohnungsbau III GmbH	Członek Zarządu
	Victoria Wohnungsbau IV GmbH	Członek Zarządu
	Victoria Wohnungsbau V GmbH	Członek Zarządu
	Victoria Wohnungsbau VI GmbH	Członek Zarządu
	Victoria Wohnungsbau VII GmbH	Członek Zarządu
	Victoria Wohnungsbau VIII GmbH	Członek Zarządu

	Schöneicher Straße 3 Immobilien GmbH	Członek Zarządu
	Victoria Wohnungsbau X GmbH	Członek Zarządu
	Victoria Wohnungsbau XI GmbH	Członek Zarządu
	Victoria Wohnungsbau XII GmbH	Członek Zarządu
	Victoria Wohnungsbau 13 GmbH	Członek Zarządu
	Victoria Wohnungsbau 14 GmbH	Członek Zarządu
Waldemar Wasiluk	Victoria 2019 sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Łopuszańska 235 sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Victoria Asset Management sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Młodnicka Development sp. z o.o.	Członek Zarządu
	VG sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Nova Sfera sp. z o.o.	Członek Zarządu
	VG Bis sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Gdynia 2023 sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Dom Kredytowy Victoria sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	JM Holding sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	Green Venture S.A.	Prezes Zarządu, akcjonariusz
	Victoria 2024 sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Morska 3 sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Staszica Development sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Brzeziny Development sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Morska 4 sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Krakowiaków Development sp. z o.o.	Członek Zarządu
	VD Development sp. z o.o.	Członek Zarządu
	VD Development 2 sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Płochocińska Development sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Fala Estate sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Fala Estate 2 sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Victoria Estate sp. z o.o.	Członek Zarządu
	VD Development 3 sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Victoria 2025 sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Victoria House SA	Członek Zarządu
	Mochtyńska Development sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Cyrulików Development sp. z o. o.	Członek Zarządu

	Arcadia 85A Ltd	Członek Zarządu
	Victoria Wohnungsbau I GmbH	Członek Zarządu
	Victoria Wohnungsbau II GmbH	Członek Zarządu
	Victoria Wohnungsbau III GmbH	Członek Zarządu
	Victoria Wohnungsbau IV GmbH	Członek Zarządu
	Victoria Wohnungsbau V GmbH	Członek Zarządu
	Victoria Wohnungsbau VI GmbH	Członek Zarządu
	Victoria Wohnungsbau VII GmbH	Członek Zarządu
	Victoria Wohnungsbau VIII GmbH	Członek Zarządu
	Schöneicher Straße 3 Immobilien GmbH	Członek Zarządu
	Victoria Wohnungsbau X GmbH	Członek Zarządu
	Victoria Wohnungsbau XI GmbH	Członek Zarządu
	Victoria Wohnungsbau XII GmbH	Członek Zarządu
	Victoria Wohnungsbau 13 GmbH	Członek Zarządu
	Victoria Wohnungsbau 14 GmbH	Członek Zarządu
Anna Piotrowska	Victoria 2019 sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Łopuszańska 235 sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Victoria Asset Management sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Smok Development sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Kliny Development sp. z o.o.	Członek Zarządu
	VG sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Nova Sfera sp. z o.o.	Członek Zarządu
	VG Bis sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Fala Development sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Fala Development 2 sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Morska sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Morska 2 sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Gdynia 2023 sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Victoria Dom Holding sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Victoria 2024 sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Mochtyńska Development sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Morska 3 sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Staszica Development sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Brzeziny Development sp. z o.o.	Członek Zarządu

	Morska 4 sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Krakowiaków Development sp. z o.o.	Członek Zarządu
	VD Development sp. z o.o.	Członek Zarządu
	VD Development 2 sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Płochocińska Development sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Fala Estate sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Fala Estate 2 sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Victoria Estate sp. z o.o.	Członek Zarządu
	VD Development 3 sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Victoria Nieruchomości Komercyjne sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Victoria 2025 sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Cyrulików Development Sp. z o. o.	Członek Zarządu
Bożena Subda	Łopuszańska 235 sp. z o.o.	Członek Zarządu

9.2. Rada Nadzorcza

Organem nadzorczym Emitenta jest Rada Nadzorcza. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności.

9.2.1. Skład Rady Nadzorczej

Walne Zgromadzenie dokonuje ustalenia liczby członków Rady Nadzorczej, wyboru Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz pozostałych jej członków. Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej jest wybierany i odwoływany przez Radę Nadzorczą. Kadencja członków Rady Nadzorczej wynosi trzy lata.

9.2.2. Kompetencje Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Emitenta we wszystkich dziedzinach jego działalności. W ramach wykonywania swoich kompetencji Rada Nadzorcza sprawuje również nadzór nad procesem sprawozdawczości finansowej Emitenta, w tym nad funkcjonowaniem systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem oraz zapewnienia zgodności w obszarze sporządzania sprawozdań finansowych. Rada Nadzorcza dokonuje corocznie, za ubiegły rok obrotowy, oceny sytuacji Spółki i swojej pracy i przedstawia te oceny na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu, którego przedmiotem jest zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i sprawozdania finansowego za ten rok obrotowy.

Do zadań Rady Nadzorczej należy w szczególności:

- wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki;
- udzielenie zgody albo odmowa jej udzielenia na dokonanie przez Zarząd czynności, dla których taka zgoda jest wymagana;
- rozpatrywanie i opiniowanie wszystkich spraw mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia;
- ocena sprawozdań finansowych Spółki i sprawozdań Zarządu z działalności Spółki, w zakresie ich zgodności z księgami, dokumentami i ze stanem faktycznym;
- ocena wniosków zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty;
- sporządzenie i przedstawienie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania Rady Nadzorczej, zawierającego zwięzłą ocenę sytuacji Spółki, z uwzględnieniem

- systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki;
- dokonanie i przedstawienie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu oceny swojej pracy.

9.2.3. Sposób funkcjonowania Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza działa zgodnie z postanowieniami Kodeksu Spółek Handlowych, Statutu, Regulaminu Rady Nadzorczej oraz uchwałami Walnego Zgromadzenia.

Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane są w miarę potrzeby, nie rzadziej niż trzy razy w roku obrotowym. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej z własnej inicjatywy, albo na wniosek Zarządu lub członka Rady Nadzorczej. W przypadku nieobecności Przewodniczącego posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej. Zwołanie posiedzenia Rady Nadzorczej następuje za pomocą telefaksu lub poczty elektronicznej z potwierdzeniem nadania lub za pomocą listów poleconych albo przekazywanych poprzez kuriera. Zaproszenie powinno zostać wystosowane do członka Rady Nadzorczej przynajmniej na dwa tygodnie przed wyznaczonym terminem posiedzenia, a w sytuacjach nagłych na 3 dni przed wyznaczonym terminem posiedzenia.

9.2.4. Członkowie Rady Nadzorczej na Datę Prospektu

Na Datę Prospektu w skład Rady Nadzorczej wchodzi trzech członków. Poniżej przedstawiono życiorysy zawodowe członków Rady Nadzorczej:

Krystyna Jasińska – Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą od lat 80. Założyciel JKJ Development Jasiński sp. j. (poprzednika prawnego Victoria Dom).

Jan Król – Członek Rady Nadzorczej

Wicemarszałek Sejmu III kadencji; poseł I, II, III kadencji sejmu (1989-2001); członek władz Unii Wolności do 2005 r.; od 2006 r. przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą; członek Rady Nadzorczej Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości, doradca kancelarii Domański, Zakrzewski, Palinka.

Monika Jasińska – Członek Rady Nadzorczej

Doktorantka SWPS Uniwersytetu Humanistyczno-Społecznego w Warszawie, wieloletni współpracownik Emitenta.

Miejszem wykonywania obowiązków członków rady nadzorczej Emitenta jest siedziba Emitenta.

Osoby wchodzące w skład organu nadzorczego Emitenta nie prowadzą działalności poza przedsiębiorstwem Emitenta, która mogłaby mieć istotne znaczenie dla Emitenta.

9.3. Konflikt interesów w organach administracyjnych, zarządzających i nadzorczych

Według wiedzy Emitenta, nie występują żadne konflikty interesów w organach administracyjnych, zarządzających i nadzorczych oraz wśród osób zarządzających wyższego stopnia.

Istnieją powiązania rodzinne pomiędzy Członkami Zarządu i Rady Nadzorczej. Członek Rady Nadzorczej Krystyna Jasińska jest matką Michała Jasińskiego - Prezesa Zarządu. Jednocześnie, wszystkie ze wskazanych powyżej osób są wspólnikami spółki Victoria Dom Holding sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, która jest jedynym akcjonariuszem Emitenta i sprawuje bezpośrednią kontrolę nad Emitentem. Dodatkowo, Prezes Zarządu pełni jednocześnie funkcję prezesa zarządu spółki Victoria Dom Holding sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Ponadto Monika Jasińska – wspólnik spółki Victoria Dom Holding sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jest córką Krystyny Jasińskiej - Członka Rady Nadzorczej oraz siostrą Michała Jasińskiego - Prezesa Zarządu.

W związku z powyższym, istnieje potencjalne ryzyko wystąpienia konfliktu interesów, który mógłby polegać na kolizji pomiędzy obowiązkiem działania przez członków organów Emitenta w interesie

Emitenta lub zachowywania niezależności, a obowiązkiem działania w interesie innego podmiotu, zobowiązaniami rodzinnymi lub interesami osobistymi. Według wiedzy Emitenta nie istnieje żaden konflikt interesów wynikający z powiązań rodzinnych.

10. GŁÓWNI AKCJONARIUSZE

10.1. Informacje czy Emitent jest bezpośrednio lub pośrednio podmiotem posiadanym lub kontrolowanym oraz wskazanie podmiotu posiadającego lub kontrolującego oraz opis charakteru kontroli i istniejących mechanizmów zapobiegających nadużywaniu tej kontroli

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 – 419 udziałów – 89,91% udziału procentowego w kapitale i 89,91% udziału w ogólnej liczbie głosów na zgromadzeniu wspólników,
2. Józef Jasiński – 24 udziały – 5,15% udziału procentowego w kapitale i 5,15% udziału w ogólnej liczbie głosów na zgromadzeniu wspólników,
3. 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 prawa regulujące zasady odpowiedzialności deliktowej, odszkodowawczej oraz nakładające odpowiedzialność karną i cywilną za działania na szkodę Spółki.

10.2. Opis wszelkich znanych emitentowi ustaleń, których realizacja może w późniejszej dacie spowodować zmiany w sposobie kontroli emitenta

Emitent nie zna żadnych ustaleń, których realizacja może w późniejszej dacie spowodować zmiany w sposobie kontroli Emitenta.

11. INFORMACJE FINANSOWE DOTYCZĄCE AKTYWÓW I PASYWÓW EMITENTA, JEGO SYTUACJI FINANSOWEJ ORAZ ZYSKÓW I STRAT

11.1. Historyczne informacje finansowe

Do Prospektu zostały włączone przez odniesienie następujące sprawozdania finansowe:

- skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Victoria Dom S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2023 r., które zostało przekazane do publicznej wiadomości w dniu 14 maja 2024 r.

https://cms.victoriadom.pl/wp-content/uploads/2026/03/SSF_VD_2023.xml.zip

Poniżej zaprezentowano też wersję pdf pliku, która jest pełnym odwzorowaniem skonsolidowanych sprawozdań w formacie xml:

https://cms.victoriadom.pl/wp-content/uploads/2026/03/SSF_VD_2023.pdf

wraz z informacją dodatkową, która stanowi integralną część sprawozdania:

<https://cms.victoriadom.pl/wp-content/uploads/2026/03/Informacja-dodatkowa-do-SSF-2023-GKVD.pdf>

W związku z faktem, że skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej Victoria Dom S.A. są sporządzane w ustandaryzowanym formacie XML określonym przez Ministerstwo

Finansów, zgodnym z ustawą o rachunkowości, którego odczytem jest plik pdf o nazwie „SSF_VD_2023”, Emitent wyjaśnia, że skróty „Rok spr.” i „Rok poprz.” oznaczają odpowiednio:

- W części „Bilans” – dotyczą stanu na dzień bilansowy, tj. „Stan na 31.12.2023 r.” i „Stan na 31.12.2022 r.”
 - W częściach „RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant kalkulacyjny)”, „Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)”, „Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym”, „INFORMACJA DODATKOWA DOTYCZĄCA PODATKU DOCHODOWEGO” – dotyczą danych za lata obrotowe objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, tj. „01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.” i „01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.”
- skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Victoria Dom S.A za rok zakończony 31 grudnia 2024 r., które zostało przekazane do publicznej wiadomości w dniu 15 maja 2025 r.

https://cms.victoriadom.pl/wp-content/uploads/2026/03/SSF_VD_2024.xml.zip

Poniżej zaprezentowano też wersję pdf pliku, która jest pełnym odwzorowaniem skonsolidowanych sprawozdań w formacie xml:

https://cms.victoriadom.pl/wp-content/uploads/2026/03/SSF_VD_2024.pdf

wraz z informacją dodatkową, która stanowi integralną część sprawozdania:

<https://cms.victoriadom.pl/wp-content/uploads/2026/03/Informacja-dodatkowa-do-SSF-2024-GKVD.pdf>

W związku z faktem, że skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej Victoria Dom S.A. są sporządzane w ustandaryzowanym formacie XML określonym przez Ministerstwo Finansów, zgodnym z ustawą o rachunkowości, którego odczytem jest plik pdf o nazwie „SSF_VD_2024”, skróty „Rok spr.” i „Rok poprz.” oznaczają odpowiednio:

- W części „Bilans” – dotyczą stanu na dzień bilansowy, tj. „Stan na 31.12.2024 r.” i „Stan na 31.12.2023 r.”
- W częściach „RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant kalkulacyjny)”, „Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)”, „Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym”, „INFORMACJA DODATKOWA DOTYCZĄCA PODATKU DOCHODOWEGO” – dotyczą danych za lata obrotowe objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, tj. „01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.” i „01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.”

Dodatkowe wyjaśnienie do posiadanych przez Victoria Dom S.A. obligacji Victoria House SA (nota 14 HIF 2024):

W przypadku posiadanych przez Victoria Dom S.A. obligacji Victoria House SA nie było możliwe ustalenie ich wartości godziwej na dzień bilansowy w oparciu o transakcje rynkowe, z uwagi na brak aktywnego rynku dla tego instrumentu. W związku z tym zgodnie z § 14 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 17 listopada 2024 roku w sprawie uznawania i metod wyceny oraz ujawniania i prezentacji instrumentów finansowych do ustalenia wartości godziwej został wykorzystany model zdyskontowanych przepływów pieniężnych.

Według informacji wynikających z posiadanego przez Victoria House SA raportu w zakresie cen transferowych za rok 2024, stopa wolna od ryzyka dla podobnych instrumentów na rynku luksemburskim wynosiła 2,33%, biorąc pod uwagę wskaźniki ryzyka dla rynku oraz spółki oczekiwana stopa zwrotu brutto (przed podatkiem) dla obligacji Victoria House SA wynosi ok. 7,36%.

Victoria Dom S.A. dokonała oszacowania wartości godziwej posiadanych obligacji za pomocą modelu wyceny przy użyciu oczekiwanej stopy zwrotu w wysokości 7,36%. Na dzień 31.12.2024 roku wartość godziwa obligacji wynosiła według przeprowadzonych wyliczeń 28 742 982,41 złotych i była niższa niż wykazana w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych wartość obligacji o 2 083 935,14 złotych.

Z uwagi na nieistotną wartość aktualizacji wartości obligacji Grupa nie zdecydowała się na ujęcie jej

skutków w historycznych skonsolidowanych informacjach finansowych.

Dodatkowe wyjaśnienie do posiadanej przez Victoria Dom S.A. pożyczki udzielonej jednostce stowarzyszonej Victoria Wohnungsbau GmbH (nota 52 HIF 2024):

Victoria Dom S.A. dokonała oszacowania kwoty możliwej do uzyskania zgodnie z § 28 ust. 8 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 17 listopada 2024 roku. Zgodnie z tym przepisem kwotą możliwą do odzyskania jest bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowana za pomocą efektywnej stopy procentowej, którą jednostka stosowała dotychczas, wyceniając przeszacowywany składnik aktywów finansowych lub portfel podobnych składników aktywów finansowych. Kwota możliwa do odzyskania na dzień 31.12.2024 roku wynosiła według przeprowadzonych wyliczeń 17 184 163,35 złotych i była niższa niż wykazana w niniejszych historycznych skonsolidowanych informacjach finansowych pożyczki o 24 569,39 złotych.

Z uwagi na nieistotną wartość odpisu z tytułu utraty wartości Grupa nie zdecydowała się na ujęcie go w historycznych skonsolidowanych informacjach finansowych.

Włączone przez odniesienie dokumenty zostały opublikowane na stronie internetowej Emitenta:

<https://www.victoriadom.pl/sprawozdania-finansowe/>

11.2. Badanie historycznych rocznych informacji finansowych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Victoria Dom S.A za rok zakończony 31 grudnia 2023 r. zostało zbadane przez biegłego rewidenta, a sprawozdanie z badania zostało przekazane do publicznej wiadomości w dniu 14 maja 2024 r. Sprawozdanie z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2023 rok dostępne jest na Stronie Internetowej Emitenta:

<https://cms.victoriadom.pl/wp-content/uploads/2026/03/Sprawozdanie-z-badania-SSF-GK-Victoria-Dom-za-2023-r.pdf>

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Victoria Dom S.A za rok zakończony 31 grudnia 2024 r. zostało zbadane przez biegłego rewidenta, a sprawozdanie z badania zostało przekazane do publicznej wiadomości w dniu 15 maja 2025 r. Sprawozdanie z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2024 rok dostępne jest na Stronie Internetowej Emitenta:

<https://cms.victoriadom.pl/wp-content/uploads/2026/03/Sprawozdanie-z-badania-SSF-GK-Victoria-Dom-za-2024-r.pdf>

Sprawozdania biegłego rewidenta są włączone do Prospektu przez odniesienie.

11.3. Śródroczne i inne informacje finansowe

Po dacie ostatnich rocznych skonsolidowanych sprawozdań finansowych za rok 2024 zbadanych przez biegłego rewidenta, Emitent opublikował dnia 30 września 2025 roku skonsolidowany raport okresowy za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 r.

Śródroczne informacje finansowe Grupy za okres od 1 stycznia 2025 r. do 30 czerwca 2025 r. zostały zamieszczone w Części VI Prospektu. Śródroczne informacje finansowe nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta, były poddane przeglądowi przez biegłego rewidenta.

Śródroczne informacje finansowe zamieszczone w Części VI Prospektu różnią się od opublikowanych w skonsolidowanym raporcie okresowym za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku. Różnice wskazane są pkt 13 Wprowadzenia do SIF w Części VI Prospektu.

11.4. Przegląd śródrocznych informacji finansowych

Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznych informacji finansowych Grupy sporządzony za okres od 1 stycznia 2025 r. do 30 czerwca 2025 r., został zamieszczony w Części VI Prospektu.

11.5. Przyszłe informacje finansowe

Niżej wymienione informacje finansowe, które opublikowane zostaną przez Emitenta w okresie ważności Prospektu na stronie internetowej <https://www.victoriadom.pl/sprawozdania-finansowe> zostaną automatycznie włączone do Prospektu przez odniesienie w momencie ich publikacji bez konieczności sporządzania i zatwierdzania suplementu do Prospektu lub podejmowania przez Emitenta innych działań:

- Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r. poddawane badaniu przez biegłego rewidenta – w dniu 1 czerwca 2026 r.
- Półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta sporządzone za okres od 1 stycznia 2025 r. do 30 czerwca 2026 r. – w dniu 30 września 2026 r.

Wyżej wymienione informacje finansowe, które zostają zamieszczone w Prospekcie przez odniesienie, nie były brane pod uwagę przez KNF w ramach weryfikacji i Zatwierdzenia Prospektu.

Ewentualne zmiany wyżej wskazanych terminów oraz terminy publikacji raportów okresowych w roku 2026 podane zostaną przez Emitenta raportem bieżącym. Raporty bieżące Emitenta publikowane są na stronie: <https://www.victoriadom.pl/raporty/>

11.6. Postępowania sądowe i arbitrażowe

Na Datę Prospektu nie toczy się lub w okresie ostatnich 12 miesięcy poprzedzających Datę Prospektu nie toczyło się jakiekolwiek postępowanie przed organami rządowymi, sądowe, arbitrażowe lub administracyjne, które samodzielnie może mieć lub miało istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Spółki lub Grupy. Ponadto, według wiedzy Emitenta nie istnieją okoliczności, które mogą skutkować postępowaniem przed organami rządowymi, sądowym, arbitrażowym lub administracyjnym, które samodzielnie może mieć istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Spółki lub Grupy.

Za posiadanie istotnego wpływu na sytuację finansową lub rentowność Spółki lub Grupy uznaje się w szczególności postępowania sądowe, administracyjne lub arbitrażowe, w których wartość przedmiotu danego postępowania przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta.

11.7. Znaczące zmiany w sytuacji finansowej Emitenta

Grupa informuje, że w okresie od 30 czerwca 2025 r. wystąpiły następujące zmiany w sytuacji finansowej Grupy Emitenta:

W dniu 18 lipca 2025 r. Grupa umorzyła 30.785 sztuk obligacji serii Y1/Y2 o wartości nominalnej 30,785 mln zł.

W dniu 13 sierpnia 2025 roku Grupa zawarła umowę o kredyt rewalwingowy z Bankiem Spółdzielczym w Ostrowi Mazowieckiej do wysokości 30 000 000,00 złotych z przeznaczeniem na finansowanie statutowej działalności operacyjnej.

W dniu 26 sierpnia 2025 r. Grupa wyemitowała obligacje serii AA o wartości nominalnej 70,0 mln zł.

W dniu 17 września 2025 r. Grupa wyemitowała obligacje serii P2024D o wartości 88,597 mln zł.

W dniu 30 września 2025 r. Grupa wyemitowała obligacje serii P2024D2 o wartości 50,0 mln zł.

W dniu 21 grudnia 2025 r. Grupa dokonała przedterminowego całościowego wykupu obligacji serii P2023A o wartości 88,2 mln zł (pozostałe 11,8 mln zł zostało umorzonych w dniu 17 października 2025 r.).

W dniu 4 marca 2026 r. Grupa podpisała umowę kredytu w rachunku bieżącym z UniCredit SA/NV do kwoty 73,5 mln zł, a w dniu 5 marca 2026 r. Grupa podpisała aneks do kredytu w VeloBanku w przedmiocie zwiększenia limitu kredytowego do kwoty 165 mln zł.

W dniu 2 kwietnia 2026 r. Grupa dokonała całościowego przedterminowego wykupu obligacji serii P2023B o wartości 50 mln zł.

Ponadto, Grupa wypłaciła pozostałą do zapłaty część dywidendy z zysku za 2024 r. w wysokości 40 mln zł (łącznie kwota dywidendy 60 mln zł).

12. DODATKOWE INFORMACJE

12.1. Kapitał zakładowy

Na Datę Prospektu kapitał zakładowy Spółki wynosi 2 000 000 zł (słownie: dwa miliony złotych) i dzieli się na:

- 19 000 000 (słownie: dziewiętnaście milionów) imiennych akcji zwykłych serii A o numerach od 000.000.001 do 019.000.000 oraz
- 1 000 000 (słownie: jeden milion) imiennych akcji zwykłych serii B o numerach od 000.000.001 do 001.000.000.

Wartość nominalna każdej akcji Spółki wynosi 0,10 zł.

Kapitał zakładowy Emitenta jest w całości opłacony. Akcje nie są uprzywilejowane w zakresie prawa głosu, prawa do dywidendy ani podziału majątku w przypadku likwidacji Spółki.

Zgodnie z postanowieniami § 9 Statutu, akcje Spółki na okaziciela mogą być zamieniane na akcje imienne, a akcje Spółki imienne mogą być zamieniane na akcje na okaziciela.

12.2. Statut Emitenta

Emitent jest zarejestrowany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000305793.

Emitent działa na podstawie Statutu (tekst jednolity przyjęty uchwałą nr 13/2020 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 3 czerwca 2020 r.).

Podstawowym przedmiotem rzeczywiście wykonywanej działalności przez Spółkę jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Szczegółowy opis działalności prowadzonej przez Emitenta został zamieszczony w pkt. 5.1 Prospektu.

Zgodnie z § 4 Statutu przedmiotem działalności Spółki, według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- 1) produkcja wyrobów dla budownictwa z tworzyw sztucznych – PKD 22.23.Z,
- 2) produkcja cegieł, dachówek i materiałów budowlanych z wypalanej gliny – PKD 23.32.Z,
- 3) produkcja wyrobów budowlanych z betonu – PKD 23.61.Z,
- 4) produkcja wyrobów budowlanych z gipsu – PKD 23.62.Z,
- 5) produkcja masy betonowej prefabrykowanej – PKD 23.63. Z,
- 6) produkcja pozostałych wyrobów z betonu, gipsu i cementu – PKD 23.69.Z,
- 7) produkcja konstrukcji metalowych i ich części – PKD 25.11.Z,
- 8) produkcja metalowych elementów stolarki budowlanej – PKD 25.12.Z,
- 9) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków – PKD 41.10.Z,
- 10) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych – PKD 41.20.Z,
- 11) roboty związane z budową dróg i autostrad – PKD 42.11.Z,
- 12) roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych – PKD 42.21.Z,
- 13) rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych – PKD 43.11.Z,
- 14) przygotowanie terenu pod budowę – PKD 43.12.Z,
- 15) wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich – PKD 43.13.Z,
- 16) wykonywanie instalacji elektrycznych – PKD 43.21.Z,
- 17) wykonywanie instalacji wodnokanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych – PKD 43.22.Z,
- 18) wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych – PKD 43.29.Z,
- 19) tynkowanie – PKD 43.31.Z,
- 20) zakładanie stolarki budowlanej – PKD 43.32.Z,

- 21) posadzkarstwo, tapetowanie i oblicowywanie ścian – PKD 43.33.Z,
- 22) malowanie, szklenie – PKD 43.34.Z,
- 23) wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych – PKD 43.39.Z,
- 24) wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych – PKD 43.91.Z,
- 25) pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej nieskasyfikowane – PKD 43.99.Z,
- 26) sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego – PKD 46.73.Z,
- 27) pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej nie sklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych – PKD 64.99.Z,
- 28) pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych – PKD 66.19.Z,
- 29) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – PKD 68.10.Z,
- 30) wynajem i zarządzanie nieruchomościami – PKD 68.20.Z,
- 31) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami – PKD 68.31.Z,
- 32) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie – PKD 68.32.Z,
- 33) działalność w zakresie architektury – PKD 71.11.Z,
- 34) działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne – PKD 71.12.Z,
- 35) wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych – PKD 77.32.Z,
- 36) działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach – PKD 81.10.Z,
- 37) sprzątanie obiektów – PKD 81.2,
- 38) niespecjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych – PKD 81.21.Z,
- 39) działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni – PKD 81.30.Z,
- 40) działalność rachunkowo – księgowa (z wyłączeniem doradztwa podatkowego i działalności biegłych rewidentów) – PKD 69.20.Z,
- 41) działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura – PKD 82.11.Z.

§ 5 Statutu Emitenta zawiera zastrzeżenie, że zmiana przedmiotu działalności Spółki może nastąpić bez obowiązku wykupienia akcji od akcjonariuszy, którzy nie zgadzają się na zmianę, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia będzie powzięta większością dwóch trzecich głosów w obecności osób reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego.

13. ISTOTNE UMOWY

Na potrzeby niniejszego Prospektu, za umowy istotne zostały uznane te umowy, które nie zostały zawarte w normalnym toku działalności Emitenta lub które mają istotne znaczenie dla prowadzonej przez Emitenta działalności (mogą spowodować powstanie po stronie dowolnego członka Grupy Kapitałowej Emitenta zobowiązania lub prawa, które może mieć istotne znaczenie dla zdolności Emitenta do wypełniania swoich zobowiązań wobec Obligatariuszy), to jest: (i) umowy, których wartość przekracza 10% wartości kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Emitenta na dzień 31 grudnia 2024 r., lub (ii) umowy Emitenta oraz jego podmiotów zależnych, które nie spełniają kryterium finansowego wskazanego w pkt (i) powyżej, jednakże są dla przedsiębiorstwa Emitenta lub jego spółek zależnych istotne z innych względów.

Umowy istotne zostały podzielone na dwie podstawowe grupy umów: (1) umowy kredytowe oraz (2) emisje obligacji.

13.1. Umowy kredytowe

Umowa limitu kredytowego wielocelowego zawarta przez Emitenta z Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.

Emitent zawarł w dniu 7 lipca 2020 r. umowę limitu kredytowego wielocelowego z Powszechna Kasa

Oszczędności Bank Polski S.A. Umowa została zmieniona aneksami, ostatni z dnia 25 marca 2026 r. Przedmiotem umowy jest udzielenie Emitentowi (kredytobiorca) limitu kredytowego na następujących warunkach:

- 1) maksymalna kwota kredytu – 90.000.000,00 zł:
 - 90.000.000 zł do dnia 31 marca 2029 r.;
 - 70.000.000 zł w okresie od dnia 01 kwietnia 2029 r. do dnia 30 kwietnia 2029 r.;
 - 40.000.000 zł w okresie od dnia 01 maja 2029 r. do dnia 31 lipca 2029 r.
- 2) wysokość udzielonego finansowania na Datę Prospektu - 80.000.000,00 zł;
- 3) okres kredytowania – od dnia 7 lipca 2020 r. do dnia 31 lipca 2029 r.;
- 4) cel kredytu:
 - a) finansowanie / refinansowanie kosztów netto przedsięwzięć deweloperskich mieszkaniowych, zaakceptowanych uprzednio przez PKO BP S.A.,
 - b) finansowanie bieżącej działalności gospodarczej oraz finansowanie bieżących zobowiązań Emitenta związanych z realizacją inwestycji i rozliczeń z wykonawcami,
 - c) gwarancje bankowe wystawione na zabezpieczenie zobowiązań Emitenta wobec beneficjentów gwarancji.
- 5) oprocentowanie – zmienne będące sumą stawki referencyjnej WIBOR 1M + 2,50 p.p.;
- 6) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:
 - a) hipoteka umowna łączna z najwyższym pierwszeństwem do kwoty 135 000 000,00 zł na przysługującym Emitentowi:
 - prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz prawo własności posadowionego na nim budynku, stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w Warszawie przy ul. Żupniczej 17A;
 - prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz prawo własności posadowionego na nim budynku, stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w Warszawie przy ul. Chodakowskiej 38;
 - prawo własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Marywilskiej, wraz z roszczeniem o przeniesienie Hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne powstałe po hipotece umownej do kwoty 15 000 000,00 złotych ustanowionej na rzecz PKO BP S.A. w granicach opróżnionego miejsca hipotecznego, z chwilą, gdy stanie się ono wolne;
 - b) przelew wierzytelności pieniężnych z umów ubezpieczenia budowy inwestycji od ryzyk budowlano-montażowych, zawartej z ubezpieczycielem uzgodnionym z PKO BP SA, na kwotę nie niższą niż kwota wynikająca z kontraktu z generalnym wykonawcą, a po ich zakończeniu – z umowy ubezpieczenia wzniesionych budynków od ognia i innych zdarzeń losowych, zawartej z ubezpieczycielem uzgodnionym z PKO BP S.A. na łączną sumę umów ubezpieczenia nie mniejszą niż kwota zaangażowania z tytułu limitu; ubezpieczenie inwestycji będzie finansowane ze środków pochodzących z limitu,
 - c) przelew wierzytelności pieniężnych i praw z umowy zawartej z generalnym wykonawcą inwestycji oraz gwarancji należytego wykonania umowy zawartej z generalnym wykonawcą inwestycji, o ile gwarancja zostanie udzielona,
 - d) zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunkach Emitenta z wyłączeniem otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego i zastaw rejestrowy, o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, na wierzytelnościach z umowy o prowadzenie wyżej wymienionych rachunków z wyłączeniem otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 300.000.000,00 zł.
 - e) oświadczenie Emitenta o poddaniu się egzekucji w trybie art 777 § 1 pkt 5 k.p.c., w formie aktu notarialnego, do kwoty 153.000.000,00 zł, z określeniem terminu wystąpienia z wnioskiem

o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności do dnia 31 lipca 2035 r.;

- 7) Umowa przewiduje postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie jej postanowień może skutkować wstrzymaniem kolejnych wypłat kredytu, podwyższeniem oprocentowania kredytu, żądaniem wcześniejszej spłaty części lub całości limitu lub możliwością żądania ustanowienia dodatkowych zabezpieczeń.

Na Datę Prospektu łączne zadłużenie bez odsetek i opłat dodatkowych Emitenta z tytułu umowy wynosi 3.156.098,46 zł.

Umowa o kredyt deweloperski zawarta przez Emitenta z Bankiem Spółdzielczym w Ostrowi Mazowieckiej

Emitent zawarł w dniu 20 lipca 2023 r. umowę o kredyt deweloperski z Bankiem Spółdzielczym w Ostrowi Mazowieckiej, działającym w imieniu własnym oraz w imieniu banków uczestniczących w ramach umowy konsorcjum bankowego z dnia 19 lipca 2023 r., tj. Banku Spółdzielczego w Białej Rawskiej, Banku Spółdzielczego w Płońsku, Banku Spółdzielczego w Brańsku, Banku Spółdzielczego w Szczytnie, Mazowieckiego Banku Spółdzielczego w Łomiankach oraz Warszawskiego Banku Spółdzielczego. Przedmiotem umowy jest udzielenie Emitentowi kredytu deweloperskiego na następujących warunkach:

- 1) kwota kredytu – 40.000.000 zł;
- 2) okres kredytowania – do 30 czerwca 2028 r.;
- 3) spłata kapitału nastąpi w szesnastu ratach kwartalnych płatnych ostatniego dnia roboczego każdego kwartału w następujący sposób:
 - pierwsza rata w kwocie 2.500.000 zł została zapłacona przez Emitenta w dniu 30 września 2024 r.;
 - czternaście kolejnych rat będzie płatnych w okresie od 31 grudnia 2024 r. do 31 marca 2028 r. w kwocie po 2.500.000 zł każda;
 - ostatnia rata w kwocie 2.500.000 zł będzie płatna do 30 czerwca 2028 r.
- 4) cel kredytu – spłata kredytu w kwocie 40.000.000 zł udzielonego przez PKO BP S.A. na cele związane z działalnością deweloperską na podstawie umowy kredytu obrotowego odnawialnego w walucie polskiej z dnia 29 czerwca 2021 r.;
- 5) oprocentowanie – zmienne będące sumą stawki referencyjnej WIBOR 3M + 2,50 p.p.;
- 6) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:
 - a) hipoteka umowna łączna:
 - do sumy 12.000.000 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej,
 - do sumy 22.000.000 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Białej Rawskiej,
 - do sumy 14.000.000 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Płońsku,
 - do sumy 10.000.000 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Brańsku,
 - do sumy 10.000.000 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Szczytnie,
 - do sumy 6.000.000 zł na rzecz Mazowieckiego Banku Spółdzielczego w Łomiankach,
 - do sumy 6.000.000,00 zł na rzecz Warszawskiego Banku Spółdzielczego;ustanowiona na zasadzie równego pierwszeństwa wpisu na działkach gruntu nr: 283/2, 283/6, 283/7, 283/8, 283/9, 283/10, 294/5, 294/8, 294/9, 294/10, 294/11 o łącznej powierzchni 4,5152 ha w miejscowości Blizne Łaszczyńskiego, gmina Stare Babice, powiat warszawski zachodni, województwo mazowieckie stanowiących własność Emitenta oraz działkach gruntu nr: 295/7, 295/16, 295/17, 295/18, 295/19 o łącznej powierzchni 0,9542 ha położonych w miejscowości Blizne Łaszczyńskiego, gmina Stare Babice, powiat warszawski zachodni, województwo mazowieckie stanowiących własność Emitenta;
 - b) po dwie sztuki weksli własnych in blanco wystawionych przez Emitenta wraz z deklaracją

wekslową odrębnie dla Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej i każdego z banków uczestniczących w konsorcjum;

- c) stosowne oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji złożone przez Emitenta:
- do kwoty 12 000 000 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej,
 - do kwoty 22 000 000 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Białej Rawskiej,
 - do kwoty 14 000 000 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Płońsku
 - do kwoty 10 000 000 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Brańsku,
 - do kwoty 10 000 000 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Szczytnie,
 - do kwoty 6 000 000 zł na rzecz Mazowieckiego Banku Spółdzielczego w Łomiankach,
 - do kwoty 6 000 000 zł na rzecz Warszawskiego Banku Spółdzielczego;
- w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. w formie aktu notarialnego, z tytułu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z udzielonego kredytu; Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej oraz każdy z banków uczestniczących w konsorcjum może wystąpić do sądu o nadanie klauzuli wykonalności w terminie do 30 czerwca 2031 r.;
- d) pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach bieżących, rachunku pomocniczym oraz wszelkich innych rachunkach Emitenta, z wyjątkiem mieszkaniowych rachunków powierniczych, prowadzonych przez Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej;
- 7) Umowa kredytu przewiduje postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień umowy kredytowej może skutkować podwyższeniem oprocentowania kredytu.

Na Datę Prospektu łączne zadłużenie bez odsetek i opłat dodatkowych Emitenta z tytułu umowy o kredyt deweloperski wynosi 22.500.000,00 zł.

Umowa korporacyjnej linii kredytowej zawarta przez Emitenta z VeloBank S.A.

Emitent zawarł w dniu 4 marca 2024 r. umowę korporacyjnej linii kredytowej z VeloBank S.A. Umowa została zmieniona aneksami, ostatni z dnia 05 marca 2026 r. Przedmiotem umowy jest udzielenie Emitentowi korporacyjnej linii kredytowej na następujących warunkach:

- 1) kwota kredytu – do 165.000.000 zł;
- 2) okres kredytowania – do 20 czerwca 2028 r., przy czym do 30 grudnia 2024 r. obowiązuje karencja w spłacie kredytu, a przed dniem 04 marca 2026 r. kredyt został spłacony w kwocie 15.000.000 zł;
- 3) harmonogram spłaty kredytu przewiduje spłatę poniższych kwot w terminach wskazanych poniżej:
 - 5 mln zł w terminie do dnia 31 grudnia 2026 r. (nie później niż 12 miesięcy od daty podpisania aneksu nr 3 do umowy, tj. dnia 05 marca 2026 r.),
 - 25 mln zł w terminie do dnia 30 czerwca 2027 r.,
 - 30 mln zł w terminie do dnia 30 września 2027 r.,
 - 30 mln zł w terminie do dnia 31 grudnia 2027 r.,
 - 30 mln zł w terminie do dnia 31 marca 2028 r.,
 - 30 mln zł w terminie do dnia 20 czerwca 2028 r.;
- 4) cel kredytu – finansowanie i refinansowanie dowolnego celu związanego z działalnością gospodarczą prowadzoną przez Emitenta, wchodzącą w zakres jego statutowej działalności gospodarczej przewidzianej w Statucie Emitenta;
- 5) oprocentowanie – zmienne będące sumą stawki referencyjnej WIBOR 3M + 2,90 p.p.;
- 6) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:
 - a) hipoteka umowna łączna do kwoty 247.500.000,00 zł ustanowiona na zabezpieczenie kapitału, odsetek oraz innych należności ubocznych wynikających z umowy, ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem na:
 - prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdyni składającej

- się z działki o nr ew. 370 z obrębu Cisowa 0012, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1Y/00042664/6,
- prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdyni składającej się z działki o nr ew. 375 z obrębu Cisowa 0012, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1Y/00055605/9,
 - nieruchomości gruntowej położonej w Gdyni składającej się z działek o nr ew. 371, 372 i 373 z obrębu Cisowa 0012, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1Y/00010942/6,
 - nieruchomości gruntowej położonej w Gdyni składającej się z działek o nr ew. 376 i 382 z obrębu Cisowa 0012, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1Y/00043363/3,
 - nieruchomości gruntowej położonej w Gdyni składającej się z działki o nr ew. 381 z obrębu Cisowa 0012, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1Y/00068914/2,
 - nieruchomości gruntowej położonej w Gdyni składającej się z działki o nr ew. 384 z obrębu Cisowa 0012, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1Y/00008306/9,
 - nieruchomości gruntowej położonej w Gdyni składającej się z działek o nr ew. 385, 387, 388, 389, 391, 393, 397 z obrębu Cisowa 0012, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1Y/00002911/1,
 - nieruchomości gruntowej położonej w Gdyni składającej się z działek o nr ew. 396/1, 400/1, 400/3, 401/1, 401/3, 403/1, 405/4 z obrębu Cisowa 0012, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1Y/00134421/3,
 - nieruchomości gruntowej położonej w Julianowie składającej się z działki o nr ew. 21/17 z obrębu 0020, Julianów, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1I/00060984/9, a dla której został złożony wniosek o odłączenie tej działki i założenie dla tej działki nowej KW,
 - nieruchomości gruntowej położonej w Julianowie składającej się z działki o nr ew. 21/18 z obrębu 0020, Julianów, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA5M/00249640/7,
 - nieruchomości gruntowej położonej w Julianowie składającej się z działek o nr ew. 21/19, 21/20, 21/21 z obrębu 0020, Julianów, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1I/00063043/2,
 - nieruchomości gruntowej położonej w Julianowie składającej się z działki o nr ew. 23/20 z obrębu 0020, Julianów, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1I/00063046/3,
 - nieruchomości gruntowej położonej w Julianowie składającej się z działki o nr ew. 23/21, 23/22, 23/23 z obrębu 141804_5.0020, Julianów, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1I/00063041/8,
 - nieruchomości gruntowej położonej w Julianowie składającej się z działek o nr ew. 25/64, 25/65 (powstałych z podziału działki o nr ew. 25/47) z obrębu 0020, Julianów, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1I/00063040/1,
 - nieruchomości gruntowej położonej w Julianowie składającej się z działek o nr ew. 25/66, 25/67 (powstałych z podziału działki o nr ew. 25/49) z obrębu 0020, Julianów, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1I/00063045/6,
 - nieruchomości gruntowej położonej w Julianowie składającej się z działki o nr ew. 25/52 z

obrębu 0020, Julianów, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA11/00063039/1,

- nieruchomości gruntowej położonej w Julianowie składającej się z działki o nr ew. 25/54 z obrębu 0020, Julianów, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA11/00063044/9,
 - nieruchomości gruntowej położonej w Julianowie składającej się z działki o nr ew. 25/60 z obrębu 0020, Julianów, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA11/00060989/4,
 - nieruchomości gruntowej położonej w Julianowie składającej się z działki o nr ew. 27/43, 27/52, 25/61 z obrębu 0020, Julianów, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA11/00060986/3,
 - nieruchomości gruntowej położonej w Julianowie składającej się z działki o nr ew. 27/45, 27/54, 25/62 z obrębu 0020, Julianów, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA11/00058490/2,
 - nieruchomości gruntowej położonej w Julianowie składającej się z działki o nr ew. 27/45, 27/54, 25/62 z obrębu 0020, Julianów, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA11/00058490/2,
- b) pełnomocnictwo do wszystkich rachunków Emitenta prowadzonych w VeloBank S.A.;
- c) weksel własny in blanco wystawiony przez Emitenta wraz z deklaracją wekslową;
- d) oświadczenie Emitenta o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego;
- e) oświadczenie wszystkich dłużników VeloBank S.A. z tytułu zabezpieczenia kredytu (tj. właścicieli oraz użytkowników wieczystych nieruchomości stanowiących zabezpieczenie kredytu) o poddaniu się na rzecz banku egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego, o treści i formie zaakceptowanej przez bank;
- 7) Umowa kredytu przewiduje postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień umowy kredytowej może skutkować podwyższeniem oprocentowania kredytu.

Na Datę Prospektu łączne zadłużenie bez odsetek i opłat dodatkowych Emitenta z tytułu umowy o kredyt deweloperski wynosi 150.000.000,00 zł.

Umowa o kredyt rewalwingowy zawarta przez Emitenta z Bankiem Spółdzielczym w Ostrowi Mazowieckiej

Emitent zawarł w dniu 13 sierpnia 2025 r. umowę o kredyt rewalwingowy z Bankiem Spółdzielczym w Ostrowi Mazowieckiej z siedzibą w Ostrowi Mazowieckiej, działającym w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz banku uczestniczącego tj. Banku Spółdzielczego w Białej Rawskiej z siedzibą w Białej Rawskiej, w ramach umowy konsorcjum bankowego nr 1/K/2025 z dnia 13 sierpnia 2025 r. Przedmiotem umowy jest udzielenie Emitentowi (kredytobiorca) kredytu rewalwingowego na następujących warunkach:

- 1) kwota kredytu – 30.000.000,00 zł
 - 2) okres kredytowania – od 13 sierpnia 2025 r. do 31 lipca 2027 r.,
 - 3) cel kredytu – przeznaczenie na finansowanie bieżących potrzeb kredytobiorcy,
 - 4) oprocentowanie – zmienne będące sumą stawki referencyjnej WIBOR 1M + 2,70 p.p.;
 - 5) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:
 - a) hipoteka umowna z najwyższym pierwszeństwem:
 - do sumy 25.500.000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej,
 - do sumy 19.500.000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Białej Rawskiej
- ustanowiona odrębnie dla Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej i Banku Spółdzielczego w Białej Rawskiej na zasadzie równego pierwszeństwa wpisu na

nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, gmina m.st. Warszawa, dzielnica Ursus, województwo mazowieckie, stanowiąca własność STASZICA DEVELOPMENT sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (KRS: 0001146313), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WA5M/00492587/5,

- b) po 2 szt. (dwie sztuki) weksli własnych in blanco wystawionych przez Emitenta wraz z deklaracją wekslową odrębnie dla Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej i Banku Spółdzielczego w Białej Rawskiej,
 - c) stosowne oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji złożone przez kredytobiorcę w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. w formie aktu notarialnego wystawionego:
 - do kwoty 34.000.000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej,
 - do kwoty 26.000.000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Białej Rawskiejz możliwością wystąpienia przez Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej oraz Bank Spółdzielczy w Białej Rawskiej o nadanie klauzuli wykonalności tytułowi w terminie 36 miesięcy od daty wymagalności kredytu, tj. do dnia 31 lipca 2030 r.,
 - d) stosowne oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji złożone przez dłużnika zabezpieczenia – Spółkę pod firmą STASZICA DEVELOPMENT sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (KRS: 0001146313) w trybie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c., wyłącznie z nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr WA5M/00492587/5, w formie aktu notarialnego wystawionego:
 - do kwoty 25.500.000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej,
 - do kwoty 19.500.000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Białej Rawskiejz możliwością wystąpienia przez Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej oraz Bank Spółdzielczy w Białej Rawskiej o nadanie klauzuli wykonalności tytułowi w terminie 36 miesięcy od daty wymagalności kredytu, tj. do dnia 31 lipca 2030 r.,
 - e) pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach bieżących Emitenta wskazanych w umowie o kredyt rewalwingowy, oraz wszelkich innych rachunków Emitenta, za wyjątkiem założonych w Banku Spółdzielczym w Ostrowi Mazowieckiej otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych, prowadzonych przez Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej;
- 6) Umowa przewiduje postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie jej postanowień może skutkować wstrzymaniem wypłaty kredytu, obniżeniem kwoty kredytu, możliwością żądania ustanowienia dodatkowych zabezpieczeń lub wypowiedzeniem umowy kredytu.

Na Datę Prospektu łączne zadłużenie bez odsetek i opłat dodatkowych Emitenta z tytułu umowy wynosi 28.000.000,00 zł.

Umowa o kredyt w rachunku bieżącym zawarta przez Emitenta z UniCredit SA/NV

Emitent zawarł w dniu 04 marca 2026 r. umowę o kredyt w rachunku bieżącym z UniCredit SA/NV, instytucją kredytową utworzoną jako spółka akcyjna z siedzibą w Brukseli (Belgia), działającą w Polsce poprzez oddział UniCredit Spółka Akcyjna Oddział w Polsce z siedzibą w Warszawie. Przedmiotem umowy jest udzielenie Emitentowi kredytu w rachunku bieżącym na następujących warunkach:

- 1) kwota kredytu – do niższej z następujących kwot:
 - a) kwoty w wysokości 73.500.000,00 zł; lub
 - b) kwoty stanowiącej 70% wartości nieruchomości należącej do Emitenta, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA1P/00129507/1, obejmującej działki gruntu nr 294/5, 283/2, 283/6, 283/7, 283/8, 283/9, 283/10, 294/8, 294/9, 294/10 oraz 294/11 o powierzchni 4,5152 ha („Nieruchomość”), określonej przez Bank na podstawie analizy ostatniej dostępnej Wyceny Nieruchomości; lub
 - c) kwoty określonej przez Bank w pisemnym zawiadomieniu skierowanym do kredytobiorcy, zapewniającej spełnienie warunku przekazywania Bankowi dokumentów i danych dotyczących sprawozdawczości Emitenta, w zakresie uzgodnionym z Bankiem.

- 2) okres kredytowania – od 04 marca 2026 r. do 04 marca 2028 r.,
- 3) okres dostępności środków: od 04 marca 2026 r. do 04 marca 2028 r.; w okresie dostępności środków każda całkowita lub częściowa spłata kredytu powoduje odnowienie kredytu w wysokości tej spłaty, przez co każda spłacona kwota kredytu zostaje udostępniona Emitentowi do ponownego wykorzystania,
- 4) cel kredytu – finansowanie bieżącej działalności gospodarczej kredytobiorcy,
- 5) oprocentowanie – zmienne będące sumą stawki referencyjnej WIBOR 1M + 2,5 p.p.,
- 6) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:
 - a) hipoteka umowna do kwoty 110.250.000,00 PLN o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, ustanowiona na rzecz Banku na Nieruchomości;
 - b) oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez kredytobiorcę w formie aktu notarialnego, o treści zasadniczo zgodnej ze wzorem przekazanym przez Bank, do kwoty w wysokości 110.250.000,00 zł z całego majątku kredytobiorcy na podstawie art. 777 § 1 punkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego; oraz
 - c) pełnomocnictwo do dysponowania wszelkimi rachunkami bankowymi kredytobiorcy prowadzonymi przez Bank.
- 7) Umowa przewiduje postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie jej postanowień może skutkować wstrzymaniem wypłaty kredytu, obniżeniem kwoty kredytu, możliwością żądania ustanowienia dodatkowych zabezpieczeń lub wypowiedzeniem umowy kredytu.

Na Datę Prospektu łączne zadłużenie bez odsetek i opłat dodatkowych Emitenta z tytułu umowy wynosi 0,00 zł.

13.2. Emisje obligacji

Poniżej został przedstawiony krótki opis tych serii obligacji wyemitowanych przez Emitenta, które na Datę Prospektu nie zostały w całości wykupione. Na Datę Prospektu łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych obligacji przez Emitenta wynosi 656 277 000,00 zł.

Emisja obligacji serii Z

Emisja obligacji serii Z została przeprowadzona na następujących warunkach:

- decyzja o emisji obligacji serii Z została podjęta na mocy uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 15 listopada 2024 r.;
- obligacje serii Z zostały wyemitowane jako obligacje zwykłe na okaziciela, nieposiadające formy dokumentu;
- obligacje serii Z zostały wyemitowane w trybie oferty publicznej w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a i b Rozporządzenia Prospektowego nie wymaga się sporządzania prospektu ani memorandum informacyjnego.;
- obligacje serii Z zostały wyemitowane jako obligacje niezabezpieczone;
- wielkość emisji – na Datę Prospektu zostało przydzielonych 86.277 obligacji o łącznej wartości nominalnej 86.277.000 zł;
- wartość nominalna jednej obligacji – 1.000 zł, cena emisyjna jednej obligacji – 1.000 zł;
- dzień wykupu obligacji nastąpi 11 grudnia 2027 r.;
- wysokość oprocentowania – WIBOR 6M powiększona o marżę w wysokości 4,8%;
- wypłata oprocentowania obligacji jest realizowana co 6 miesięcy;
- przydział obligacji serii Z został dokonany w dniu 3 grudnia 2024 r.

Warunki emisji obligacji serii Z zawierają postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień warunków emisji obligacji serii Z może skutkować możliwością żądania przedterminowego wykupu obligacji posiadanych przez danego obligatariusza.

Na Datę Prospektu łączna liczba wyemitowanych i niewykupionych obligacji serii Z wynosi 86.277 obligacji o łącznej wartości nominalnej 86.277.000 zł.

Emisja obligacji serii P2024D2

Emisja obligacji serii P2024D2 została przeprowadzona na następujących warunkach:

- decyzja o emisji obligacji serii P2024D2 została podjęta na mocy uchwały Zarządu Emitenta nr 2 z dnia 16 września 2025 r.;
- obligacje serii P2024D2 zostały wyemitowane jako obligacje zwykłe na okaziciela, nieposiadające formy dokumentu;
- obligacje serii P2024D2 zostały wyemitowane w trybie oferty publicznej w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a Rozporządzenia Prospektowego nie wymaga się sporządzania prospektu ani memorandum informacyjnego.;
- obligacje serii P2024D2 zostały wyemitowane jako obligacje niezabezpieczone;
- wielkość emisji – na Datę Prospektu zostało przydzielonych 50.000 obligacji o łącznej wartości nominalnej 50.000.000 zł;
- wartość nominalna jednej obligacji – 1.000 zł, cena emisyjna jednej obligacji – 1.000 zł;
- dzień wykupu obligacji nastąpi 17 czerwca 2029 r.;
- wysokość oprocentowania – WIBOR 6M powiększona o marżę w wysokości 4,10%;
- wypłata oprocentowania obligacji jest realizowana co 6 miesięcy;
- przydział obligacji serii P2024D2 został dokonany w dniu 30 września 2025 r.

Warunki emisji obligacji serii P2024D2 zawierają postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień warunków emisji obligacji serii P2024D2 może skutkować możliwością żądania przedterminowego wykupu obligacji posiadanych przez danego obligatariusza.

Na Datę Prospektu łączna liczba wyemitowanych i niewykupionych obligacji serii P2024D2 wynosi 50.000 obligacji o łącznej wartości nominalnej 50.000.000 zł.

Emisja obligacji serii AA

Emisja obligacji serii AA została przeprowadzona na następujących warunkach:

- decyzja o emisji obligacji serii AA została podjęta na mocy uchwały Zarządu Emitenta nr 2 z dnia 26 sierpnia 2025 r.;
- obligacje serii AA zostały wyemitowane jako obligacje zwykłe na okaziciela, nieposiadające formy dokumentu;
- obligacje serii AA zostały wyemitowane w trybie art. 33 pkt 2) w zw. z art. 34 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie niestanowiącym oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Prospektowego;
- obligacje serii AA zostały wyemitowane jako obligacje zabezpieczone;
- wielkość emisji – na Datę Prospektu zostało przydzielonych 70.000 obligacji o łącznej wartości nominalnej 70.000.000 zł;
- wartość nominalna jednej obligacji – 1.000 zł, cena emisyjna jednej obligacji – 1.000 zł;
- dzień wykupu obligacji nastąpi w dniu 26 sierpnia 2030 r., przy czym obowiązkowy częściowy wcześniejszy wykup obligacji zostanie dokonany w drodze wykupu obligacji za kwotę 10.000.000 zł w dniu 26 sierpnia 2028 r. oraz za kwotę 10.000.000 w dniu 26 sierpnia 2029 r.;
- wysokość oprocentowania – WIBOR 6M powiększona o marżę;
- wypłata oprocentowania obligacji jest realizowana co 6 miesięcy;
- przydział obligacji serii AA został dokonany w dniu 26 sierpnia 2025 r.

Warunki emisji obligacji serii AA zawierają postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień warunków emisji obligacji serii AA może skutkować możliwością żądania przedterminowego wykupu obligacji posiadanych przez danego obligatariusza.

Na Datę Prospektu łączna liczba wyemitowanych i niewykupionych obligacji serii AA wynosi 70.000 obligacji o łącznej wartości nominalnej 70.000.000 zł.

Program prospektowych emisji obligacji 2023

W dniu 26 sierpnia 2020 r. Zarząd Emitenta podjął uchwałę w sprawie ustalenia II Programu Emisji Obligacji, zmienioną Uchwałą nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 07 marca 2023 r. w sprawie zmiany treści Uchwały Zarządu Spółki Victoria Dom S.A. nr 2 z dnia 26 sierpnia 2020 r. w sprawie II Programu Emisji Obligacji, na podstawie której w Spółce został ustanowiony program emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200.000.000 zł („**Program Prospektowy 2023**”). Prospekt sporządzony przez Spółkę w związku z Programem Prospektowym 2023 został zatwierdzony przez KNF w dniu 24 października 2023 r. Suplement nr 1 do tego prospektu został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 27 lutego 2024 r., natomiast suplement nr 2 do tego prospektu został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 28 maja 2024 r.

W ramach Programu Prospektowego 2023, Emitent wyemitował:

- w dniu 28 listopada 2023 r. 100.000 (słownie: sto tysięcy) obligacji zwykłych na okaziciela serii P2023A o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 100.000.000 zł (słownie: sto milionów złotych), dla których został nadany kod ISIN: PLVCTDM00181. Obligacje te były emitowane po cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej, tj. 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych). Obligacje serii P2023A oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej równej wskaźnikowi WIBOR 6M powiększonemu o marżę w wysokości 5,95%. Przydział obligacji serii P2023A został dokonany w dniu 21 grudnia 2023 r. Termin wykupu obligacji serii P2023A przypada na dzień 21 grudnia 2026 r.

W dniu 21 grudnia 2025 r. nastąpił przedterminowy całościowy wykup obligacji serii P2023A - na żądanie Emitenta.

- w dniu 06 marca 2024 r. 50.000 (słownie: pięćdziesiąt tysięcy) obligacji zwykłych na okaziciela serii P2023B o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 50.000.000 zł (słownie: pięćdziesiąt milionów złotych), dla których został nadany kod ISIN: PLVCTDM00199. Obligacje te były emitowane po cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej, tj. 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych). Obligacje serii P2023B oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej równej wskaźnikowi WIBOR 6M powiększonemu o marżę w wysokości 5,25%. Przydział obligacji serii P2023B został dokonany w dniu 03 kwietnia 2024 r. Termin wykupu obligacji serii P2023B przypada na dzień 02 kwietnia 2027 r.

W dniu 2 kwietnia 2026 r. nastąpił przedterminowy wykup wszystkich nie umorzonych ani nie pozostających własnością Emitenta obligacji serii P2023B.

- w dniu 09 lipca 2024 r. 50.000 (słownie: pięćdziesiąt tysięcy) obligacji zwykłych na okaziciela serii P2023C o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 50.000.000 zł (słownie: pięćdziesiąt milionów złotych), dla których został nadany kod ISIN: PLVCTDM00207. Obligacje te były emitowane po cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej, tj. 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych). Obligacje serii P2023C oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej równej wskaźnikowi WIBOR 6M powiększonemu o marżę w wysokości 4,95%. Przydział obligacji serii P2023C został dokonany w dniu 1 sierpnia 2024 r. Termin wykupu obligacji serii P2023C przypada na dzień 01 sierpnia 2027 r.

Wszystkie obligacje emitowane w ramach Programu Prospektowego 2023 były emitowane w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, na podstawie ww. prospektu.

Wszystkie obligacje emitowane w ramach Programu Prospektowego 2023 zostały, z dniem ich emisji, wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów

Wartościowych w Warszawie S.A. – w ramach rynku Catalystr.

Program prospektowych emisji obligacji 2024

W dniu 19 lipca 2024 r. Zarząd Emitenta podjął uchwałę w sprawie ustanowienia III Publicznego Programu Emisji Obligacji, na podstawie której w Spółce został ustanowiony program emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 400.000.000 zł („**Program Prospektowy 2024**”). Prospekt sporządzony przez Spółkę w związku z Programem Prospektowym 2024 został zatwierdzony przez KNF w dniu 21 listopada 2024 r. Suplement nr 1 do tego prospektu został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 17 stycznia 2025 r.

W ramach Programu Prospektowego 2024, Emitent wyemitował:

- w dniu 31 stycznia 2025 r. 50.000 (słownie: pięćdziesiąt tysięcy) obligacji zwykłych na okaziciela serii P2024A o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 50.000.000 zł (słownie: pięćdziesiąt milionów złotych), dla których został nadany kod ISIN: PLVCTDM00223. Obligacje te były emitowane po cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej, tj. 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych). Obligacje serii P2024A oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej równej wskaźnikowi WIBOR 6M powiększonemu o marżę w wysokości 4,80%. Przydział obligacji serii P2024A został dokonany w dniu 31 stycznia 2025 r. Termin wykupu obligacji serii P2024A przypada na dzień 31 stycznia 2028 r.
- w dniu 7 kwietnia 2025 r. 180.000 (sto osiemdziesiąt tysięcy) obligacji zwykłych na okaziciela serii P2024B o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 180.000.000 zł (słownie: sto osiemdziesiąt milionów złotych), dla których został nadany kod ISIN: PLVCTDM00231. Obligacje te były emitowane po cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej, tj. 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych). Obligacje serii P2024B oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej równej wskaźnikowi WIBOR 6M powiększonemu o marżę w wysokości 4,30%. Przydział obligacji serii P2024B został dokonany w dniu 7 kwietnia 2025 r. Termin wykupu obligacji serii P2024B przypada na dzień 7 października 2028 r., przy czym w Ostatecznych Warunkach Obligacji serii P2024B przewidziano obowiązkowy częściowy wcześniejszy wykup Obligacji, który nastąpi w drodze wykupu co najmniej 33 % sztuk pierwotnie wyemitowanych Obligacji w terminie 3 lat od dnia emisji, tj. w dniu 7 kwietnia 2028 r.
- w dniu 11 czerwca 2025 r. 81.403 (osiemdziesiąt jeden tysięcy czterysta trzy) obligacji zwykłych na okaziciela serii P2024C o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 81.403.000 zł (słownie: osiemdziesiąt jeden milionów czterysta trzy tysiące złotych), dla których został nadany kod ISIN: PLVCTDM00249. Obligacje te były emitowane po cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej, tj. 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych). Obligacje serii P2024C oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej równej wskaźnikowi WIBOR 6M powiększonemu o marżę 4,30%. Przydział obligacji serii P2024C został dokonany w dniu 11 czerwca 2025 r. Termin wykupu obligacji serii P2024C przypada na dzień 11 marca 2029 r.
- w dniu 17 września 2025 r. 88.597 (osiemdziesiąt osiem tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt siedem) obligacji zwykłych na okaziciela serii P2024D o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 88.597.000 zł (słownie: osiemdziesiąt osiem milionów pięćset dziewięćdziesiąt siedem tysięcy złotych), dla których został nadany kod ISIN: PLVCTDM00256. Obligacje te były emitowane po cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej, tj. 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych). Obligacje serii P2024D oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej równej wskaźnikowi WIBOR 6M powiększonemu o marżę 4,10%. Przydział obligacji serii P2024D został dokonany w dniu 17 września 2025 r. Termin wykupu serii P2024D przypada na dzień 17 czerwca 2029 r.

Wszystkie obligacje emitowane w ramach Programu Prospektowego 2024 były emitowane w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, na podstawie ww. prospektu.

Wszystkie obligacje emitowane w ramach Programu Prospektowego 2024 zostały, z dniem ich emisji, wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. – w ramach rynku Catalyst.

14. DOSTĘPNE DOKUMENTY

W okresie ważności Prospektu, można się zapoznawać z następującymi dokumentami:

- statut Emitenta.

Powyższy dokument dostępny jest w wersji elektronicznej na stronie internetowej Emitenta: [www\[.\]victoriadom\[.\]pl](http://www.victoriadom.pl). Informacje zamieszczone na stronie internetowej Emitenta nie stanowią treści Prospektu, o ile nie zostały włączone do Prospektu poprzez wyraźne odniesienie do nich.

Emitent oraz Firma Inwestycyjna nieodpłatnie dostarczą egzemplarz Prospektu na trwałym nośniku każdemu potencjalnemu Inwestorowi, na żądanie. W przypadku gdy potencjalny Inwestor zwróci się z wyraźnym wnioskiem o egzemplarz papierowy, Emitent oraz Firma Inwestycyjna dostarczą papierową wersję Prospektu. Obowiązek dostarczenia ogranicza się do jurysdykcji, w której jest składana Oferta Publiczna Obligacji.

IV. DOKUMENT OFERTOWY

1. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE W PROSPEKCIE

Wszystkie osoby odpowiedzialne za informacje zamieszczone w Prospekcie zostały wskazane w pkt. 1 części III Prospektu – "Dokument rejestracyjny".

Oświadczenia osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w Prospekcie zostały zamieszczone w pkt. 1 części III Prospektu – "Dokument rejestracyjny".

Wzmianka o informacjach uzyskanych od osób trzecich na potrzeby Prospektu została zamieszczona w pkt. 1 części III Prospektu – "Dokument rejestracyjny".

2. CZYNNIKI RYZYKA

Czynniki ryzyka zostały przedstawione w części II Prospektu.

3. PODSTAWOWE INFORMACJE

3.1. Interesy osób fizycznych i prawnych zaangażowanych w ofertę

W ocenie Emitenta, na Datę Prospektu, interesy osób prawnych i fizycznych ograniczają się do udziału w przygotowaniu emisji Obligacji oraz jej obsługi. Podmiotami w szczególności zaangażowanymi w przygotowanie emisji są Firma Inwestycyjna i członkowie konsorcjum dystrybucyjnego, prowadzący zapisy na Obligacje o ile takie powstanie, Doradca Prawny, a także Emitent i osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta.

Zarząd Emitenta z uwagi na zamiar pozyskania środków na dalszy rozwój zainteresowany jest sprzedażą maksymalnej liczby oferowanych Obligacji.

Firma Inwestycyjna zawarła umowę z Emitentem, na mocy której świadczy na rzecz Spółki usługi związane z przeprowadzaniem ofert publicznych Obligacji oraz wprowadzeniem Obligacji do obrotu. Wynagrodzenie Firmy Inwestycyjnej zależne jest od ilości sprzedanych Obligacji. W związku z powyższym Firma Inwestycyjna zainteresowana jest sprzedażą maksymalnej liczby oferowanych Obligacji.

Doradca Prawny zawarł umowę z Emitentem, na mocy której świadczy usługi prawne w zakresie przygotowania określonych części Prospektu oraz w zakresie jego zatwierdzenia przez KNF. Wynagrodzenie Doradcy Prawnego zostało ukształtowane w sposób ryczałtowy, niezależny od wyników oferty publicznej Obligacji.

Emitentowi, na dzień zatwierdzenia Prospektu, nie są znane fakty, które pozwalałyby sądzić, że zaangażowanie któregośkolwiek z ww. podmiotów (a w szczególności Firmy Inwestycyjnej) mogłoby prowadzić lub prowadzi do konfliktu interesów o istotnym znaczeniu dla emisji Obligacji. Emitent nie posiada również wiedzy na temat mogącego istnieć konfliktu interesów pomiędzy ww. podmiotami (w tym w szczególności z Firmą Inwestycyjną). Współpraca z ww. wymienionymi podmiotami (w tym w szczególności z Firmą Inwestycyjną) będzie przebiegać na podstawie umów już podpisanych oraz przepisów prawa. Z tytułu wykonywania ww. umów wspomniane podmioty otrzymają wynagrodzenie.

Firma Inwestycyjna oraz Doradca Prawny nie posiadają udziałowych papierów wartościowych Emitenta lub udziałowych papierów wartościowych jednostek zależnych Emitenta. Pomiędzy Firmą Inwestycyjną oraz Doradcą Prawnym a głównymi akcjonariuszami Emitenta nie istnieją żadne dodatkowe umowy lub uzgodnienia.

3.2. Powody zorganizowania oferty i sposób wykorzystania wpływów pieniężnych

Cel emisji Obligacji nie został określony. Emitent może określić cel emisji Obligacji danej Serii w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

Emitent przeznaczy wpływy netto z emisji Obligacji na finansowanie kapitału obrotowego Emitenta,

w tym w szczególności na zakup nowych gruntów pod inwestycje deweloperskie oraz uzupełnienie finansowania wkładu własnego do projektów deweloperskich. Emitent dopuszcza możliwość wykorzystania wpływów z emisji Obligacji do spłaty zadłużenia z tytułu wykupu uprzednio wyemitowanych obligacji. Jeżeli wpływy z danej serii Obligacji będą miały być wykorzystane do konkretnych celów, w tym do spłaty zadłużenia w szczególności z tytułu wykupu uprzednio wyemitowanych obligacji, informacja na ten temat zostanie wskazana w odpowiednich Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

Środki z emisji Obligacji nie zostaną przeznaczone na udzielenie pożyczek ani innego rodzaju finansowania osobom fizycznym lub podmiotom spoza Grupy Kapitałowej Emitenta.

Przy założeniu, że Emitent w ramach Programu Emisji Obligacji wyemituje Obligacje do maksymalnej kwoty 500 000 000 zł, i że wszystkie te Obligacje zostaną objęte, szacunkowe koszty emisji wyniosą 15 000 000 zł, zaś szacunkowa kwota wpływów netto wyniesie około 485 000 000 zł.

4. INFORMACJE O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT OFERTY

4.1. Opis rodzaju i klasy papierów wartościowych stanowiących przedmiot oferty publicznej

Na podstawie Prospektu oraz Ostatecznych Warunków Emisji Danej Serii Obligacji, w ramach Programu Emisji Obligacji, zgodnie z art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, zostaną wyemitowane Obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 500 000 000 złotych. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1 000,00 zł.

Cena Emisyjna jednej Obligacji oraz Ostateczna liczba Obligacji oferowanych w ramach danej serii zostaną każdorazowo wskazane w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości w sposób, w jaki udostępniony został niniejszy Prospekt, tj. na Stronie Internetowej Emitenta. Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii zostaną udostępnione w terminie umożliwiającym Inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później niż przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Informacje zawarte w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii w odniesieniu do poszczególnych serii Obligacji powinny być analizowane łącznie z informacjami zawartymi w niniejszym Prospekcie oraz wszelkimi suplementami. Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii wraz z niniejszym Prospektem oraz wszelkimi suplementami stanowić będą dla poszczególnych serii Obligacji warunki emisji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach. Wzór Ostatecznych Warunków Emisji Danej Serii stanowi Załącznik nr 4 do Prospektu.

Na podstawie Prospektu, w ramach Programu Emisji Obligacji, Emitent zamierza ubiegać się o wprowadzenie do obrotu w ASO GPW Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 500 000 000 złotych.

Poszczególne serie Obligacji będą emitowane na podstawie uchwał Zarządu Emitenta, zgodnie z Uchwałą Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 03 marca 2026 r. w sprawie ustanowienia IV Publicznego Programu Emisji Obligacji.

Obligacje nie będą uprzywilejowane. Zbywalność Obligacji nie będzie ograniczona. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.

Obligacje mogą być emitowane jako zabezpieczone, jak i niezabezpieczone. Informacja w zakresie zabezpieczenia zostanie wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji. W przypadku emisji Obligacji zabezpieczonych, Emitent dokona uzupełnienia Prospektu stosownym suplementem, celem przedstawienia danych wymaganych przepisami Rozporządzenia Delegowanego, w tym w szczególności określonych w jego załączniku nr 21.

Na Datę Prospektu Obligacje nie są oznaczone przez KDPW kodem ISIN. Informacja o wstępnym kodzie ISIN nadanym Obligacjom danej serii będzie zawarta w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji Obligacji

danej serii.

Stosownie do obowiązku przewidzianego w art. 16 Ustawy o Obligacjach, dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na stronie internetowej Spółki w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach będą przekazywane w formie drukowanej do podmiotu wskazanego w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji, tj. do Agenta Dokumentacyjnego.

4.2. Przepisy prawne, na mocy których utworzono papiery wartościowe

Obligacje emitowane są w oparciu o Ustawę o Obligacjach oraz Ustawę o Ofercie.

4.3. Wskazanie, czy papiery wartościowe są papierami wartościowymi imiennymi, czy na okaziciela, oraz czy mają one formę dokumentu, czy też są zdematerializowane

Obligacje będą obligacjami zwykłymi na okaziciela oraz będą zdematerializowane, tj. nie będą miały formy dokumentu.

Obligacje w Dniu Emisji zostaną zarejestrowane w Depozycie na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW na podstawie art. 8 ust. 2 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5 ust. 1 Ustawy o Obrocie z zastrzeżeniem, że w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji, takie Obligacje zostaną uprzednio zarejestrowane w prowadzonej przez Agenta Emisji Ewidencji.

Informacja o trybie rejestracji Obligacji danej serii zostanie każdorazowo wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

Podmiotem odpowiedzialnym za prowadzenie depozytu, w którym rejestrowane będą Obligacje, będzie Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Książęcej 4, 00-498 Warszawa. W przypadku Obligacji emitowanych z udziałem Agenta Emisji, Agent Emisji będzie podmiotem odpowiedzialnym za prowadzenie Ewidencji.

4.4. Całkowita kwota papierów wartościowych w ofercie publicznej

W ramach Programu Emisji Obligacji zostaną wyemitowane Obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 500 000 000 zł (słownie: pięćset milionów złotych) w trybie oferty publicznej.

Ostateczna liczba Obligacji oferowanych w ramach danej serii podana zostanie w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości w sposób, w jaki udostępniony został niniejszy Prospekt, tj. na Stronie Internetowej. Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii zostaną udostępnione w terminie umożliwiającym inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później niż przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

W Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji Emitent może zastrzec swoje uprawnienie do zwiększenia wskazanej w tych Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji liczby Obligacji będących przedmiotem danej emisji, jeżeli łączna liczba Obligacji, na które Inwestorzy złożą zapisy, będzie większa od wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji liczby Obligacji będących przedmiotem danej emisji. W przypadku zastrzeżenia ww. uprawnienia, w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji Emitent wskaże jednocześnie: (i) maksymalną wielkość, do której Emitent jest uprawniony zwiększyć liczbę Obligacji będących przedmiotem danej emisji oraz (ii) maksymalny termin, w którym Emitent może skorzystać z ww. uprawnienia. Realizacja przez Emitenta przedmiotowego uprawnienia następować będzie w drodze udostępnienia informacji o zwiększeniu liczby Obligacji będących przedmiotem danej emisji do publicznej wiadomości w sposób, w jaki udostępniony został Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www.victoriadom.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www.michaelstrom.pl). Realizacja przez Emitenta przedmiotowego uprawnienia nie wymaga sporządzenia i publikacji przez Emitenta suplementu lub komunikatu aktualizującego do Prospektu, w tym Ostatecznych Warunków Emisji Danej Serii Obligacji.

4.5. Waluta emisji papierów wartościowych

Walutą emitowanych Obligacji będzie złoty polski (zł, PLN).

4.6. Informacja o uprzywilejowaniu papierów wartościowych

Zobowiązania z Obligacji stanowią bezpośrednie, bezwarunkowe, niepodporządkowane zobowiązania Emitenta, które są równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz, z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, będą równorzędne (pari-passu) w stosunku do wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych niepodporządkowanych oraz niezabezpieczonych rzeczowo zobowiązań Emitenta.

Obligacje mogą być emitowane jako zabezpieczone jak i niezabezpieczone. Informacja w zakresie zabezpieczenia zostanie wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji. W przypadku emisji Obligacji zabezpieczonych, Emitent dokona uzupełnienia Prospektu stosownym suplementem, celem przedstawienia danych wymaganych przepisami Rozporządzenia Delegowanego, w tym w szczególności określonych w jego załączniku nr 21.

4.7. Opis praw związanych z papierami wartościowymi

4.7.1. Informacje ogólne

Prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy związane z Obligacjami zostaną określone w Podstawowych Warunkach Emisji Obligacji i Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii. Obligacje będą uprawniały wyłącznie do świadczeń pieniężnych w postaci zapłaty kwoty odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji oraz Odsetek. Świadczenia pieniężne będą wypłacane przez Emitenta w polskich złotych.

Świadczenia pieniężne z tytułu wykupu obligacji oraz odsetek będą realizowane przez Emitenta za pośrednictwem KDPW, zgodnie z Regulacjami KDPW.

Jeżeli Dzień Płatności danego świadczenia z tytułu Obligacji przypadnie na dzień nie będący Dniem Roboczym, zapłata tego świadczenia nastąpi w pierwszym przypadającym po nim Dniu Roboczym, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności. Świadczenia pieniężne z Obligacji będą spełnione na rzecz podmiotów będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji.

Za zobowiązania wynikające z Obligacji Emitent odpowiada całym swoim majątkiem.

Termin przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji, w tym z tytułu świadczeń okresowych, wynosi 10 lat.

Z chwilą wykupu Obligacje podlegają umorzeniu.

4.7.2. Prawo do Wykupu Obligacji

4.7.2.1. Dzień Wykupu

Dzień Wykupu danej serii Obligacji zostanie określony w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii w pkt 3. (INFORMACJE DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI).

4.7.2.2. Wcześniejszy wykup

Podstawowe Warunki Emisji Obligacji przewidują zdarzenia, których wystąpienie skutkować będzie wcześniejszym terminem wymagalności Obligacji niż Dzień Wykupu (Dzień Wcześniejszego Wykupu), w szczególności stanowią, że w razie spełnienia określonych przesłanek Obligacje podlegają wcześniejszemu wykupowi na żądanie Emitenta lub na żądanie Obligatariusza.

Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii mogą przewidywać, że w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, Obligatariusz uprawniony będzie do otrzymania dodatkowej premii obok wartości nominalnej Obligacji oraz Odsetek należnych do Dnia Wcześniejszego Wykupu.

Bez względu na powyższe, zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, jeżeli Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie całości lub części zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje na żądanie Obligatariusza podlegają natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenia pieniężne.

Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 dni, chyba że Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii wskażą krótszy okres.

Zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenie pieniężne, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

Ponadto, zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji Emitenta, chociażby nie nastąpił jeszcze termin ich wykupu.

4.7.2.3. Wartość i sposób wykupu

Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza aktualnej wartości nominalnej Obligacji (Należności Głównej) za każdą Obligację posiadaną przez Obligatariusza w Dniu Ustalenia Praw do wykupu.

Wykup odbędzie się przez zapłatę świadczenia z tytułu wykupu na rachunek pieniężny Obligatariusza służący do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza. Podstawą określenia wysokości świadczenia z tytułu wykupu będzie ilość Obligacji znajdujących się na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza lub przysługujących Obligatariuszowi Obligacji zapisanych na rachunku zbiorczym na koniec dnia ustalenia prawa do świadczeń z tytułu wykupu. Dniem Ustalenia Prawa do świadczeń z tytułu wykupu będzie 3 (trzeci) Dzień Roboczy przed Dniem Wykupu lub inny dzień ustalony zgodnie z Regulacjami KDPW, który zostanie określony oddzielnie dla każdej serii Obligacji i przedstawiony w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii w pkt 3. (INFORMACJE DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI).

Emitent może zaoferować posiadaczom Obligacji wyemitowanych w ramach IV Publicznego Programu Emisji Obligacji objęcie obligacji nowej emisji w ramach rolowania posiadanych Obligacji. Ewentualna oferta objęcia obligacji nowych emisji skierowana do posiadaczy podlegających wykupowi Obligacji wyemitowanych w ramach IV Publicznego Programu Emisji Obligacji każdorazowo przeprowadzana będzie w formie oferty publicznej. W takim przypadku obligatariusz po zapoznaniu się z warunkami nowoofertowanych obligacji będzie mógł podjąć decyzję o przyjęciu oferty objęcia nowych obligacji. Jeśli obligatariusz złoży deklarację objęcia Obligacji oferowanych w ramach rolowania, należność z tytułu Wykupu Obligacji podlegających rolowaniu stanowić będzie opłacenie zapisu na nowo oferowane obligacje. Szczegółowe warunki oferty objęcia Obligacji, kierowanej do posiadaczy Obligacji wyemitowanych w ramach IV Programu Emisji Obligacji przekazane zostaną do publicznej wiadomości w odpowiednim dokumencie, w terminie umożliwiającym inwestorom podjęcie decyzji.

4.7.3. Świadczenia z tytułu odsetek

Obligatariusz, oprócz świadczenia z tytułu wykupu Obligacji, uprawniony będzie do otrzymania Odsetek.

Odsetki będą płatne z dołu w dniu ich płatności określonym w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii. Dzień Płatności Odsetek będzie zarazem stanowił ostatni dzień okresu odsetkowego, tj. okresu, za który naliczane będą odsetki od wartości nominalnej Obligacji. Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii przewidywać będą liczbę okresów odsetkowych oraz ich długość.

Pierwszy okres odsetkowy rozpoczynać się będzie w Dniu Emisji Obligacji (z wyłączeniem tego dnia) i kończyć się będzie ostatniego dnia danego okresu odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny okres odsetkowy rozpoczynać się będzie w dacie ostatniego dnia poprzedniego okresu odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończyć się będzie w ostatnim dniu okresu odsetkowego (łącznie z tym dniem). Ostatni okres odsetkowy kończyć się będzie w Dniu Wykupu (łącznie z tym dniem).

Po Dniu Wykupu Obligacje nie będą oprocentowane, chyba że Emitent opóźni się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych za okres od dnia wymagalności świadczenia do dnia jego zapłaty.

Obligacje będą oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

Wysokość świadczenia z tytułu Odsetek ustalana będzie w oparciu o ilość Obligacji znajdujących się na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza lub przysługujących Obligatariuszowi Obligacji zapisanych na rachunku zbiorczym na koniec Dnia Ustalenia Prawa do świadczeń z tytułu Odsetek.

Dniem Ustalenia Prawa do świadczeń z tytułu Odsetek będzie 3 (trzeci) Dzień Roboczy przed dniem płatności Odsetek lub inny dzień ustalony zgodnie z regulacjami KDPW, który zostanie określony oddzielnie dla każdej serii Obligacji i przedstawiony w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii w pkt 3. (INFORMACJE DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI).

Szczegółowy opis świadczeń z tytułu Odsetek przedstawiono w poz. 4.8 niniejszej części Prospektu.

4.7.4. Świadczenia niepieniężne

Obligacje nie będą uprawniać do żadnych świadczeń niepieniężnych.

4.8. Nominalna stopa procentowa

Obligacje są oprocentowane.

Płatność Odsetek

Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia). Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.

Naliczanie Odsetek

Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:

- 1) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
- 2) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji łącznie.

Informacje o dniu rozpoczęcia wypłaty Odsetek, o wymaganych terminach płatności Odsetek (czyli o Dniach Płatności Odsetek) dla Obligacji danej serii oraz o Stopie Bazowej, stanowią informacje oznaczone jako kategoria C w załączniku nr 14 do Rozporządzenia Prospektowego i nie jest możliwe ich zamieszczenie w niniejszym Prospekcie. Informacje te będą uzupełnione w Warunkach Ostatecznych Danej Serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Wysokość Odsetek

Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N * Opr * \frac{LD}{365}$$

gdzie:

O – wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy

Opr – Stopa Procentowa ustalona zgodnie z punktem 15.4. (Ustalenie Stopy Procentowej) Podstawowych Warunków Emisji;

N – wartość nominalna jednej Obligacji

LD – rzeczywista liczba dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu)

Wynik powyższego działania matematycznego ulega zaokrągleniu do jednego grosza (przy czym 5/10

i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

Kwota Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego będzie obliczana przez Agenta Kalkulacyjnego. Agent Kalkulacyjny zawiadomi Emitenta o kwocie Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego. Swoje obowiązki Agent Kalkulacyjny będzie wykonywał w terminach przewidzianych przez Warunki Emisji oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Podwyższenie Stopy Procentowej

Jeżeli Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie wyższy niż 0,80, to Stopa Procentowa ulegnie zwiększeniu o 0,50 punktu procentowego (w skali roku). Podwyższona Stopa Procentowa będzie obowiązywać począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego na poziomie powyżej 0,80. Obniżenie Stopy Procentowej do poziomu sprzed podwyższenia nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie równy lub niższy niż 0,80. Obniżona Stopa Procentowa, właściwa wg poziomów określonych powyżej będzie obowiązywała począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego na poziomie równym lub niższym niż 0,80.

4.9. Termin zapadalności

Obligacje będą wykupywane w Dniu Wykupu lub w datach wcześniejszego wykupu zgodnie z postanowieniami Podstawowych Warunków Emisji Obligacji i Ostatecznych Warunków Emisji Obligacji. Z tytułu wykupu każdej Obligacji w Dniu Wykupu lub odpowiednio w datach wcześniejszego wykupu Emitent zobowiązany jest do dokonania płatności Należności Głównej wraz z należnymi i niewypłaconymi Odsetkami na rzecz Obligatariuszy wraz z ewentualną premią w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

Okres zapadalności Obligacji zostanie określony oddzielnie dla każdej serii Obligacji w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

Prawo Emitenta do wykupu Obligacji przed Datą Wykupu

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupowanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości Należności Głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji), w każdym z Dni Roboczych, począwszy od pierwszego dnia II Okresu Odsetkowego.

W celu dokonania wcześniejszego wykupu Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Roboczy, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu oraz tryb wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. czy wcześniejszy wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu.

Wcześniejszy wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.

Z tytułu wykonania wcześniejszego wykupu Emitent wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z Podstawowymi Warunkami Emisji Obligacji. Wysokość premii - w przypadku jej zastrzeżenia - zostanie ustalona zgodnie z postanowieniami Podstawowych Warunków Emisji Obligacji i wskazana w Ostatecznych Warunków Emisji Danej Serii Obligacji.

Natychmiastowy Wykup Obligacji

Niezależnie od postanowień zawartych w Podstawowych Warunkach Emisji Obligacji w przypadku:

- a) niezawinionego przez Emitenta opóźnienia w wykonaniu w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszego niż 3 dni, na żądanie Obligatariusza posiadane przez niego Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi;
- b) gdy Emitent jest w zwłoce w wykonaniu w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, na żądanie Obligatariusza posiadane przez niego Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi;
- c) likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;
- d) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

W przypadku wystąpienia zdarzenia określonego w pkt. a lub b powyżej, Obligatariusz może doręczyć Emitentowi – w trakcie utrzymywania się opóźnienia lub zwłoki – Żądanie Wcześniejszego Wykupu, zgodnie z którym należące do niego Obligacje podlegać będą natychmiastowemu wykupowi zgodnie z Ustawą o Obligacjach. Pozostałe przypadki nie wymagają złożenia Żądania Wcześniejszego Wykupu Emitentowi przez Obligatariusza.

W przypadku, gdy wystąpi którykolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (Przypadek Naruszenia), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 17.2 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Przypadku Naruszenia. Obligacje wskazane w żądaniu danego Obligatariusza i temu Obligatariuszowi przysługujące Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniały Przypadek Naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji.

A. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta

- i. Emitent nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10% Kapitału Własnego, lub
- ii. Emitent ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub
- iii. Emitent zaprzestał wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosił taki zamiar, przy czym przez trwale zaprzestanie wykonywania zobowiązań, rozumie się zaprzestanie wykonywania zobowiązań przez co najmniej 60 dni.

B. Wyплата dywidendy i inne wypłaty na rzecz akcjonariuszy

- i. podjęcie uchwały walnego zgromadzenia Emitenta w sprawie wypłaty dywidendy lub dokonanie jakiejkolwiek wypłaty po Dniu Emisji, w tym w formie zaliczki, w jakiejkolwiek formie w kwocie wyższej niż 50% zysku netto wykazanego w ostatnim zbadanym Sprawozdaniu Finansowym,
- ii. podjęcie uchwały walnego zgromadzenia Emitenta w sprawie obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia akcji lub nabycia akcji własnych lub dokonanie jakiejkolwiek wypłaty z któregokolwiek z ww. tytułów,

C. Zaprzestanie prowadzenia działalności

Emitent zmieni rodzaj prowadzonej podstawowej działalności gospodarczej, tj. działalności

Emitenta lub spółek Grupy Emitenta polegającej na:

- działalności deweloperskiej,
- prowadzeniu robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek,
- wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub na zlecenie,
- działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości wykonywanej na zlecenie,
- działalności w zakresie architektury oraz,
- w przypadku Emitenta i innych spółek z Grupy posiadających udziały w Podmiotach Zależnych, działalności firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

Za zmianę rodzaju prowadzonej podstawowej działalności gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy Emitenta z podstawowej działalności gospodarczej, wyniosą mniej niż 75% całkowitych przychodów Grupy Emitenta, na podstawie ostatniego rocznego oraz półrocznego Sprawozdania Finansowego.

D. Finansowanie podmiotów spoza Grupy

Emitent lub inny podmiot z Grupy Emitenta udziela podmiotom spoza Grupy pożyczek, nabędą obligacje, weksle, wierzytelności, w których dłużnikiem będzie podmiot inny niż podmiot z Grupy Emitenta lub udziela jakichkolwiek innych form finansowania podmiotom spoza Grupy Emitenta, z wyłączeniem transakcji w ramach podstawowej działalności Grupy Emitenta w zakresie budownictwa mieszkaniowego realizowanego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

E. Obciążanie majątku

Emitent lub podmiot z Grupy Kapitałowej ustanowi jakiekolwiek zabezpieczenie na swoim majątku na zabezpieczenie zobowiązań podmiotu trzeciego, tj. spoza Grupy Emitenta, w szczególności hipotekę, zastaw, zastaw rejestrowy, dokona przewłaszczenia na zabezpieczenie, cesji, udzieli poręczenia lub gwarancji, przejmie zobowiązania, zwolni z długu inny podmiot lub przystąpi do długu, z wyłączeniem transakcji w ramach podstawowej działalności Grupy Emitenta w zakresie budownictwa mieszkaniowego realizowanego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

F. Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego

Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie wyższy niż 1,00.

G. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

- i. Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego;
- ii. Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli.

H. Postępowania egzekucyjne

Przeciwko Emitentowi lub któremukolwiek podmiotowi z Grupy Kapitałowej Emitenta zostanie wszczęte postępowania egzekucyjne lub nastąpi zajęcie majątku, których łączna wartość jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) przekroczy 10% Kapitału Własnego Emitenta (liczona sumarycznie w stosunku do egzekucji i zajęć Emitenta i wszystkich innych podmiotów z Grupy Kapitałowej Emitenta).

I. Transakcja rażąco niekorzystna

Emitent lub inny podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu, nie należącego do Grupy Emitenta, której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 5.000.000 złotych na warunkach rażąco niekorzystnych w stosunku do powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, przy czym za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie po wartości o 30% niższej od wartości

rynkowej.

J. Rozwiązanie Emitenta

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Walnego Zgromadzenia o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent ma siedzibę w Dniu Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w K.s.h.

K. Rynek ASO GPW

Po wprowadzeniu do obrotu na ASO GPW, Obligacje zostaną wycofane z obrotu na tym rynku na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW.

L. Obowiązki informacyjne

Niewywiązywanie się Emitenta z obowiązku udostępnienia Obligatariuszom rocznych Sprawozdań Finansowych wraz z opinią biegłego rewidenta lub półrocznych Sprawozdań Finansowych w terminach wskazanych w pkt. 17.1 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji

M. Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent:

- i. w terminie 14 dni od dnia złożenia stosownego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub
- ii. w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

N. Wskazane w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii

Wystąpi zdarzenie wskazane jako dodatkowa Podstawa Wcześniejszego Wykupu w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

4.10. Wskazanie poziomu rentowności

Wśród wskaźników obliczających rentowność obligacji wyróżniamy:

- wskaźnik rentowności nominalnej,
- wskaźnik rentowności bieżącej.

Wskaźnik rentowności nominalnej

Rentowność nominalną obligacji oblicza się na podstawie następującego wzoru:

$$r_n = \frac{C}{W_n} * 100\%$$

gdzie:

r_n – rentowność nominalna

C – odsetki należne za okres jednego roku

W_n – wartość nominalna obligacji

Wskaźnik rentowności nominalnej pokazuje stosunek wartości rocznego kuponu odsetkowego do wartości nominalnej obligacji. Informuje o wysokości stopy zwrotu z inwestycji w Obligacje w skali roku w momencie emisji.

Wskaźnik rentowności bieżącej

Rentowność bieżącą obligacji oblicza się na podstawie następującego wzoru:

$$r_b = \frac{C}{P} * 100\%$$

gdzie:

r_b – rentowność bieżąca

C – odsetki należne za okres jednego roku

P – cena rynkowa obligacji

Wskaźnik rentowności bieżącej pokazuje stosunek wartości rocznego kuponu odsetkowego do obecnej ceny rynkowej obligacji. Informuje o wysokości stopy zwrotu z inwestycji w Obligacje w skali roku na rynku wtórnym. Należy podkreślić, że wraz ze zmianami ceny rynkowej obligacji zmianie ulegał będzie również wskaźnik rentowności bieżącej.

Jeżeli znana jest wartość wypłacanych w przyszłości odsetek wartość obligacji można obliczyć korzystając z następującego wzoru:

$$P = \frac{C_1}{(1 + YTM)^1} + \frac{C_2}{(1 + YTM)^2} + \dots + \frac{C_n + W_w}{(1 + YTM)^n}$$

gdzie:

P – wartość obligacji

C_1, C_2, C_n – wielkość strumieni odsetkowych

W_w – wartość wykupu

YTM – stopa zwrotu w terminie do wykupu

n – liczba okresów odsetkowych

4.11. Sposób reprezentacji posiadaczy papierów wartościowych wraz ze wskazaniem organizacji reprezentującej inwestorów oraz przepisów dotyczących reprezentacji

4.11.1. Bank – Reprezentant

Emitent nie przewiduje zawarcia umowy o reprezentację z bankiem-reprezentantem w rozumieniu art. 78 Ustawy o Obligacjach.

4.11.2. Zgromadzenie obligatariuszy

Emitent zdecydował o ustanowieniu Zgromadzenia Obligatariuszy dla Obligacji wszystkich serii emitowanych w ramach Programu Emisji Obligacji.

Obligatariusze będą mogli uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy na warunkach określonych w Ustawie o Obligacjach. Zasady zwoływania i organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zasady podejmowania uchwał Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach, chyba że Ostateczne Warunki Emisji poszczególnych serii Obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji Obligacji będą zawierać odmienne postanowienia.

Poniżej przedstawiono kluczowe zasady zwoływania i organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zasady podejmowania uchwał, zgodnie z Ustawą o Obligacjach.

Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent: (1) w przypadkach określonych w Podstawowych Warunkach Emisji, (2) na wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/10 łącznej skorygowanej wartości nominalnej Obligacji, w rozumieniu przepisów Ustawy o Obligacjach, (3) z własnej inicjatywy.

Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy należy złożyć Emitentowi na piśmie lub w postaci elektronicznej wraz z uzasadnieniem. Jeżeli w terminie 14 dni od złożenia żądania Emitent nie zwoła Zgromadzenia Obligatariuszy, sąd rejestrowy może upoważnić Obligatariuszy, występujących z tym żądaniem, do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy.

Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie opublikowane na stronie internetowej Emitenta co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy. Ogłoszenie powinno wskazywać co najmniej datę, godzinę, miejsce i porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy oraz

informacje o miejscu złożenia świadectwa depozytowego oraz sposobie uczestniczenia w Zgromadzeniu.

Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w siedzibie Emitenta, w miejscowości będącej siedzibą podmiotu prowadzącego rynek regulowany, jeśli Obligacje zostaną wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, albo w innym miejscu na terenie Rzeczypospolitej Polskiej wskazanym w Podstawowych Warunkach Emisji. Jeśli Ostateczne Warunki Emisji nie będą stanowiły inaczej, udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy może odbywać się przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.

Uprawnieni do uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy są Obligatariusze, pod warunkiem złożenia u Emitenta świadectwa depozytowego na 7 dni przed wyznaczonym terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nieodebrania świadectwa przed jego zakończeniem. Listę uprawnionych Obligatariuszy Emitent udostępnia w swojej siedzibie przez co najmniej 3 dni robocze przed rozpoczęciem Zgromadzenia Obligatariuszy. Obligatariusze mogą przeglądać listę oraz żądać przekazania odpisu tej listy, a także dokumentów dotyczących spraw objętych porządkiem obrad.

Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika, z ograniczeniami podmiotowymi wynikającymi z art. 57 Ustawy o Obligacjach. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.

Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek Zarządu Emitenta, wyznaczony przez niego przedstawiciel, albo Obligatariusz wyznaczony przez sąd rejestrowy. Spośród uczestników Zgromadzenia Obligatariuszy wybiera się przewodniczącego do prowadzenia obrad. Przewodniczący sporządza i podpisuje listę obecności uczestników Zgromadzenia Obligatariuszy, która pozostaje do wglądu podczas trwania obrad. Na wniosek Obligatariuszy, lista może zostać sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję.

Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji, o ile Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji nie przewidują surowszych warunków. Zgromadzenie Obligatariuszy może również podjąć uchwałę pomimo braku formalnego zwołania, jeżeli całość skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji jest na nim reprezentowana, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego jego odbycia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad. Za zgodą wszystkich obecnych Obligatariuszy, Zgromadzenie Obligatariuszy może obradować z przerwami, których łączna długość nie może przekroczyć 30 dni.

Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad. Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy mogą dotyczyć w szczególności: (1) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania, (2) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń, (3) zasad przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne, (4) wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji, (5) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy („Postanowienia Kwalifikowane”). Uchwały w sprawie zmiany Postanowień Kwalifikowanych zapadają większością 3/4 głosów, a uchwały te po wprowadzeniu Obligacji do obrotu na rynku regulowanym lub do alternatywnego systemu obrotu oraz uchwały w sprawie obniżenia wartości nominalnej Obligacji – jednogłośnie. Pozostałe uchwały zapadają bezwzględną większością głosów, o ile Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji nie przewidują surowszych warunków.

Zmiana Ostatecznych Warunków Emisji danej serii Obligacji w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent poprzez publikację oświadczenia na stronie internetowej w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy, przy czym brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody. Z przebiegu obrad

Zgromadzenia Obligatariuszy sporządzany jest protokół, który Emitent publikuje na swojej stronie internetowej.

Na warunkach określonych w art. 70 – 71 Ustawy o Obligacjach, Obligatariuszom przysługuje prawo do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy, która rażąco narusza interesy Obligatariuszy lub jest sprzeczna z dobrymi obyczajami oraz powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały sprzecznej z ustawą.

4.12. Uchwały, zezwolenia i zgody, na których podstawie papiery wartościowe zostaną wyemitowane

Podstawę prawną Programu Emisji Obligacji stanowi Uchwała Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 03 marca 2026 r. w sprawie ustanowienia IV Publicznego Programu Emisji Obligacji, która stanowi załącznik nr 2 do Prospektu.

4.13. Przewidywana data emisji papierów wartościowych

Dni Emisji Obligacji poszczególnych serii emitowanych w ramach Programu określone zostaną każdorazowo Uchwałą Zarządu w sprawie emisji poszczególnych serii Obligacji i przedstawione w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji w pkt 3. (INFORMACJE DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI).

Intencją Emitenta jest, aby emisja pierwszej serii Obligacji w ramach Programu nastąpiła w II kwartale 2026 r.

4.14. Opis wszystkich ograniczeń dotyczących zbywalności papierów wartościowych

Zbywalność Obligacji jest nieograniczona z zastrzeżeniem art. 8 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, który stanowi, że po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu obligacji prawa z tych Obligacji nie mogą być przenoszone. Zgodnie jednak z art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach, jeżeli Emitent nie spełnił w terminie przewidzianym w Warunkach Ostatecznych Obligacji Danej Emisji świadczeń z tytułu wykupu obligacji albo spełnił je tylko w części, możliwość przenoszenia praw z obligacji zostaje przywrócona po upływie tego terminu. Prawa z obligacji nie mogą zostać przeniesione na klienta detalicznego w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie.

Ponadto, Emitent może nabywać własne obligacje jedynie w celu ich umorzenia (art. 76 ust. 1 Ustawy o Obligacjach). Emitent nie może również nabywać własnych obligacji po upływie terminu do spełnienia wszystkich zobowiązań z obligacji, określonego w warunkach emisji (art. 76 ust. 2 Ustawy o Obligacjach). Emitent będący w zwłoce z wykonaniem zobowiązań z obligacji nie może nabywać własnych obligacji (art. 76 ust. 3 Ustawy o Obligacjach).

Z uwagi na obowiązek stosowania środków ograniczających wprowadzony w drodze rozporządzenia Rady (UE) 2022/328 z dnia 25 lutego 2022 r. w sprawie zmiany rozporządzenia Rady (UE) nr 833/2014 dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie oraz w drodze rozporządzenia Rady (UE) 2022/398 z dnia 9 marca 2022 r. zmieniającego rozporządzenie (WE) nr 765/2006 dotyczące środków ograniczających w związku z sytuacją na Białorusi i udziałem Białorusi w agresji Rosji wobec Ukrainy, począwszy od dnia 13 kwietnia 2022 r. zakazane jest zbywanie przez Spółkę Obligacji:

- jakimkolwiek obywatelom rosyjskim lub osobom fizycznym zamieszkałym w Rosji, lub jakimkolwiek osobom prawnym, podmiotom lub organom z siedzibą w Rosji, oraz
- jakimkolwiek obywatelom białoruskim lub osobom fizycznym zamieszkałym na Białorusi, lub dowolnym osobom prawnym, podmiotom lub organom z siedzibą na Białorusi.

Ograniczeń tych nie stosuje się do obywateli państwa członkowskiego i osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim.

4.15. Ostrzeżenie dotyczące regulacji prawa podatkowego

4.15.1. Ostrzeżenie o tym, że przepisy prawa podatkowego państwa członkowskiego Inwestora i państwa członkowskiego kraju założenia Emitenta mogą mieć wpływ na dochody uzyskiwane z tytułu papierów wartościowych

Przepisy prawa podatkowego państwa członkowskiego Inwestora i państwa członkowskiego kraju założenia Emitenta mogą mieć wpływ na dochody uzyskiwane z tytułu papierów wartościowych.

Zawarte w niniejszym Prospekcie informacje podatkowe nie stanowią porady prawnej ani podatkowej, lecz mają charakter ogólny, selektywnie przedstawiają poszczególne zagadnienia i nie uwzględniają wszystkich sytuacji, w jakich może znaleźć się Inwestor. Z tego powodu potencjalnym Inwestorom zaleca się skorzystanie z pomocy osób i podmiotów zajmujących się profesjonalnie doradztwem podatkowym, w celu uzyskania informacji o konsekwencjach podatkowych występujących w ich indywidualnych przypadkach.

Poniższe informacje są oparte wyłącznie na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Rzeczypospolitej Polskiej w czasie przygotowywania Prospektu. Na skutek zmian legislacyjnych lub zmian w interpretacji przepisów podatkowych, w tym na skutek zmian w orzecznictwie sądów administracyjnych lub praktyce organów podatkowych, stwierdzenia zawarte w Prospekcie mogą stracić aktualność. Zmiany takie mogą być retroaktywne.

4.15.2. Informacja o opodatkowaniu papierów wartościowych w przypadku, gdy proponowana inwestycja podlega systemowi podatkowemu specyficznemu dla tego rodzaju inwestycji

4.15.2.1. Podatek dochodowy od osób fizycznych

Poniższy opis nie obejmuje specyficznych konsekwencji podatkowych mających zastosowanie w przypadku podmiotowych lub przedmiotowych zwolnień z podatku dochodowego od osób fizycznych.

4.15.2.1.1. Osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polskiej

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o PIT, osoby fizyczne, jeżeli mają miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów) bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów (nieograniczony obowiązek podatkowy). Zgodnie z art. 3 ust. 1a Ustawy o PIT, za osobę mającą miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uważa się osobę fizyczną, która: (i) posiada na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej centrum interesów osobistych lub gospodarczych (ośrodek interesów życiowych); lub (ii) przebywa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej dłużej niż 183 dni w roku podatkowym. Przepisy te stosuje się z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczypospolita Polska.

4.15.2.2.1. Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odsetek (dyskonta) z Obligacji

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 3 Ustawy o PIT, odsetki (dyskonto) od papierów wartościowych (w tym od obligacji) uważa się za przychody z kapitałów pieniężnych. Przez dyskonto, zgodnie z art. 5a pkt 12 Ustawy o PIT, rozumieć należy różnicę między kwotą uzyskaną z wykupu papieru wartościowego przez emitenta a wydatkami poniesionymi na nabycie papieru wartościowego na rynku pierwotnym lub wtórnym, a w przypadku nabycia papieru wartościowego w drodze spadku lub darowizny - różnicę między kwotą uzyskaną z wykupu a wydatkami poniesionymi przez spadkodawcę lub darczyńcę na nabycie tego papieru wartościowego.

Zgodnie z art. 30a ust. 7 Ustawy o PIT dochodów (przychodów) z odsetek i dyskonta od papierów wartościowych nie łączy się z przychodami z innych źródeł. Zgodnie z art. 30a ust. 1 pkt 2 Ustawy o PIT przychody te opodatkowane są 19% zryczałtowanym podatkiem dochodowym.

Zryczałtowany podatek, o którym mowa powyżej, zgodnie z art. 30a ust. 6 Ustawy o PIT, pobiera się bez pomniejszania przychodu o koszty jego uzyskania.

Zasadniczo zgodnie z art. 41 ust. 4 Ustawy o PIT, płatnicy, o których mowa w art. 41 ust. 1 Ustawy o PIT, a zatem osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, są obowiązani pobierać zryczałtowany podatek dochodowy od dokonywanych wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułu określonego w art. 30a ust. 1 pkt 1-11 oraz 11b-13 tej ustawy, z zastrzeżeniem przypadków opisanych w art. 41 ust. 4d i art. 41 ust. 10 Ustawy o PIT. Co do zasady, zgodnie z art. 41 ust. 4d Ustawy o PIT zryczałtowany podatek dochodowy od odsetek i dyskonta od papierów wartościowych pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów. Zgodnie z art. 41 ust. 10 Ustawy o PIT w przypadku wypłaty odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych płatnikami zryczałtowanego podatku dochodowego są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego.

Tym samym to nie podatnik, a podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych lub rachunek zbiorczy, za pomocą którego odsetki (dyskonto) są wypłacane, jako płatnik, jest odpowiedzialny za rozliczenie 19% zryczałtowanego podatku dochodowego.

Zgodnie z art. 42 ust. 1a Ustawy o PIT w terminie do końca stycznia roku następującego po roku podatkowym płatnicy są obowiązani przesłać do właściwego urzędu skarbowego roczne deklaracje według ustalonego wzoru.

Zgodnie z art. 42 ust. 2 pkt 1 Ustawy o PIT w terminie do końca lutego roku następującego po roku podatkowym płatnicy są obowiązani przesłać podatnikom podlegającym nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polskiej oraz właściwemu urzędowi skarbowemu imienne informacje sporządzone według ustalonego wzoru.

Zgodnie z art. 45 ust. 3b Ustawy o PIT, jeżeli podatek nie zostanie pobrany przez płatnika, osoba fizyczna jest zobowiązana do samodzielnego rozliczenia podatku w zeznaniu rocznym składanym do dnia 30 kwietnia roku następującego po roku podatkowym.

Odrębności w stosunku do powyższych zasad rozliczania podatku przez płatnika mają zastosowanie w przypadku, gdy przychody z tytułu odsetek lub dyskonta przekazywane są na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie. Zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy o PIT w takiej sytuacji płatnik pobiera podatek według stawki 19% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. Ponadto zgodnie z art. 42 ust. 8 Ustawy o PIT płatnik, który dokonał wypłaty należności z tytułu odsetek (dyskonta) od papierów wartościowych na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie, o którym mowa w Ustawie o Obrocie, nie ma obowiązku przesyłania imiennych informacji, o których mowa w art. 42 ust. 2 pkt 1 Ustawy o PIT. W takiej sytuacji, zgodnie z art. 45 ust. 3c Ustawy o PIT, podatnik jest obowiązany wykazać w zeznaniu rocznym kwoty dochodów (przychodów) z odsetek lub dyskonta papierów wartościowych.

Powyżej opisane zasady opodatkowania mogą nie znaleźć zastosowania, jeżeli osoba fizyczna posiada obligacje i uzyskuje odsetki lub dyskonto z obligacji w wykonywaniu działalności gospodarczej, tj. obligacje traktowane są jako aktywa związane z prowadzoną działalnością. W takim przypadku przychody z odsetek lub dyskonta powinny być co do zasady traktowane jako przychody z prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowane według zasad właściwych dla przychodu z tego źródła.

Niezależnie od powyższego, zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 130c Ustawy o PIT, wolne od podatku są dochody osiągnięte przez podatnika, który nie ma na terytorium Rzeczypospolitej miejsca zamieszkania (art. 3 ust. 2a Ustawy o PIT), z odsetek lub dyskonta od obligacji o terminie wykupu nie krótszym niż rok i jednocześnie dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych

do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Rzeczpospolitą Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych, chyba że na moment osiągnięcia dochodu podatnik jest podmiotem powiązanym w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 4 Ustawy o PIT lub w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 4 Ustawy o CIT z emitentem tych obligacji oraz posiada, bezpośrednio lub pośrednio, łącznie z innymi podmiotami powiązanymi w rozumieniu tych przepisów więcej niż 10% wartości nominalnej tych obligacji.

Zgodnie z art. 41 ust. 24 pkt 2 Ustawy o PIT płatnicy nie są obowiązani do poboru podatku od odsetek lub dyskonta, w tym w przypadku, o którym mowa w art. 41 ust. 12 Ustawy o PIT od obligacji o terminie wykupu nie krótszym niż rok i jednocześnie dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Rzeczpospolitą Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych z wyłączeniem płatników, o których mowa w art. 42 ust. 4d i art. 42 ust. 10 Ustawy o PIT dokonujących wypłat na rzecz osób fizycznych mających miejsce zamieszkania na terytorium RP, podlegających obowiązкови podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów), niezależnie od miejsca ich osiągania.

Niepobranie podatku w przypadku, o którym mowa wyżej stosownie do art. 41 ust. 24a Ustawy o PIT następuje pod warunkiem złożenia przez emitenta do właściwego organu podatkowego, oświadczenia, że emitent dochował należytej staranności w poinformowaniu podmiotów powiązanych, z wyłączeniem podmiotów, w przypadku których powiązania wynikają wyłącznie z powiązania ze Skarbem Państwa lub jednostkami samorządu terytorialnego lub ich związkami, o warunkach zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 130c Ustawy o PIT, w stosunku do tych podmiotów powiązanych. Zasady tej nie stosuje się do Skarbu Państwa będącego emitentem obligacji.

4.15.2.2.2. Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odpłatnego zbycia Obligacji

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 6 lit. a) Ustawy o PIT przychody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym Obligacji) uważa się za przychody z kapitałów pieniężnych.

Zgodnie z art. 30b ust. 1 Ustawy o PIT, od dochodów z odpłatnego zbycia papierów wartościowych należy podatek dochodowy wynosi 19%. Dochodów tego rodzaju, zgodnie z art. 30b ust. 5 Ustawy o PIT nie łączy się z dochodami z innych źródeł.

Zgodnie z art. 30b ust. 2 pkt 1 Ustawy o PIT dochód z omawianego źródła jest obliczany jako różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów określonymi na podstawie właściwych przepisów Ustawy o PIT (wydatkami na nabycie papierów wartościowych).

Przychód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych powstaje w momencie przeniesienia na nabywcę własności papierów wartościowych (art. 17 ust. 1ab pkt 1 Ustawy o PIT). Przychodem z odpłatnego zbycia papierów wartościowych jest ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie. Jeżeli jednak cena, bez uzasadnionej przyczyny, znacznie odbiega od wartości rynkowej tych papierów, przychód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) określa organ podatkowy w wysokości rynkowej (art. 19 ust. 1 w związku z art. 17 ust. 2 Ustawy o PIT).

Podatnik jest zobowiązany do samodzielnego rozliczenia podatku z tytułu zbycia papierów wartościowych. Dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych powinny zostać wykazane przez podatnika w odrębnym zeznaniu podatkowym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a Ustawy o PIT. Podatnik sporządza zeznanie z uwzględnieniem imiennej informacji o wysokości osiągniętego dochodu przesłanej przez osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej w terminie do końca lutego roku następującego po roku podatkowym.

Termin na złożenie zeznania przez podatnika upływa dnia 30 kwietnia roku następującego po roku podatkowym, w którym uzyskano przychody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych. W tym samym terminie podatnik jest obowiązany zapłacić należny podatek w kwocie wykazanej w tym zeznaniu (art. 45 ust. 4 pkt 2 Ustawy o PIT).

Powyższe zasady odnoszące się do opodatkowania odpłatnego zbycia obligacji mogą nie mieć zastosowania, jeżeli to odpłatne zbycie następuje w wykonywaniu działalności gospodarczej i obligacje traktowane są jako aktywa związane z prowadzoną działalnością. W takim przypadku przychody z odpłatnego zbycia obligacji powinny być traktowane jako przychody z prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowane według zasad właściwych dla przychodu z tego źródła.

4.15.2.2.3. Osoby fizyczne podlegające ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polskiej

Zgodnie z art. 3 ust. 2a Ustawy o PIT osoby fizyczne, jeśli nie mają miejsca zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiąganych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (ograniczony obowiązek podatkowy). Powyższe przepisy stosuje się z uwzględnieniem właściwych umów w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Umowy te mogą w szczególności inaczej definiować „miejsce zamieszkania” osoby fizycznej oraz precyzować pojęcie „ośrodka interesów życiowych”.

4.15.2.2.4. Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odsetek (dyskonta) z Obligacji

Dochody uzyskane przez nierezydentów z tytułu odsetek oraz dyskonta z tytułu obligacji emitowanych przez podmioty mające siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, traktowane są jako dochody (przychody) osiągane ze źródeł przychodów położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Opisane powyżej zasady opodatkowania dochodów (przychodów) z odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych (w tym obligacji) dotyczące osób fizycznych będących polskimi rezydentami podatkowymi zasadniczo mają zastosowanie również w przypadku takich samych dochodów uzyskiwanych w Rzeczypospolitej Polskiej przez osoby fizyczne podlegające w Rzeczypospolitej Polskiej ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu. Dotyczy to w szczególności obowiązków płatnika w zakresie pobrania podatku, odprowadzenia go do właściwego urzędu skarbowego, złożenia rocznej deklaracji właściwemu urzędowi skarbowemu oraz przesłania imiennej informacji według ustalonego wzoru, o której mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 Ustawy o PIT podatnikowi oraz właściwemu urzędowi skarbowemu. Dodatkowo zgodnie z art. 42 ust. 4 Ustawy o PT na pisemny wniosek podatnika, płatnik, w terminie 14 dni od dnia złożenia tego wniosku, jest obowiązany do sporządzenia i przesłania podatnikowi i właściwemu urzędowi skarbowemu imiennej informacji, o której mowa powyżej. Wyjątek stanowi opisany wyżej art. 41 ust. 24 pkt 2 Ustawy o PIT zgodnie, z którym w przypadku osób fizycznych niemających na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania (ograniczony obowiązek podatkowy), w szczególnych przypadkach opisanych w tym przepisie, na płatniku nie ciąży obowiązek poboru podatku od odsetek lub dyskonta.

Zgodnie z art. 30a ust. 2 Ustawy o PIT przepisy art. 30a ust. 1–5 Ustawy o PIT stosuje się z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Umowa o unikaniu podwójnego opodatkowania może przewidywać niższą stawkę podatku u źródła lub umożliwiać niepobranie podatku u źródła w ogóle. Jednakże zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie (niezapłacenie) podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji.

4.15.2.2.5. Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odpłatnego zbycia Obligacji

Opisane powyżej zasady opodatkowania dochodów (przychodów) z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji), dotyczące osób fizycznych będących polskimi rezydentami podatkowymi, zasadniczo mają zastosowanie również w przypadku dochodów uzyskiwanych na

terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez osoby fizyczne podlegające w Rzeczypospolitej Polskiej ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu.

Zgodnie z art. 30b ust. 3 Ustawy o PIT przepisy art. 30b ust. 1 Ustawy o PIT stosuje się z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Jednakże zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie (niezapłacenie) podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji (art. 30b ust. 3 Ustawy o PIT).

4.15.2.2. Podatek dochodowy od osób prawnych

4.15.2.2.1. Podatnicy podlegający nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polskiej

W świetle art. 1 ust. 1 i 2 Ustawy o CIT, podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych są osoby prawne, spółki kapitałowe w organizacji oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej (z wyjątkiem spółek niemających osobowości prawnej). Przepisy tej ustawy mają również zastosowanie do spółek komandytowo-akcyjnych mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, a począwszy od 1 stycznia 2021 r. także spółek komandytowych i spółek jawnych (na zasadach określonych w Ustawie o CIT w brzmieniu nadanym Ustawą z dnia 28 listopada 2020 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. z 2020 r., poz. 2123). Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o CIT, podatnicy posiadający siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągania (nieograniczony obowiązek podatkowy). Zgodnie z art. 3 ust. 1a Ustawy o CIT, podatnik ma zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej między innymi, gdy na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej są prowadzone w sposób zorganizowany i ciągle bieżące sprawy tego podatnika na podstawie w szczególności: (i) umowy, decyzji, orzeczenia sądu lub innego dokumentu regulujących założenie lub funkcjonowanie tego podatnika, lub (ii) udzielonych pełnomocnictw, lub (iii) powiązań w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 5 Ustawy o CIT.

4.15.2.2.2. Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odsetek (dyskonta) z Obligacji

Przychody z odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych (w tym obligacji) osiągane przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Rzeczypospolitej Polskiej nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu podlegają opodatkowaniu w ramach źródła przychodów, jakim są zyski kapitałowe (art. 7b ust. 1 pkt 6 lit. b Ustawy o CIT). Przychodów z zysków kapitałowych nie łączy się z przychodami osiąganymi przez podatnika z innych źródeł.

Podatek od dochodów osiągniętych przez podatnika z zysków kapitałowych wynosi 19% podstawy opodatkowania. Podatek z tego tytułu podatnik jest zobowiązany rozliczyć samodzielnie w zeznaniu podatkowym, które powinno zostać złożone do końca trzeciego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym osiągnięto przychody z odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych. W tym samym terminie podatnik winien uiścić podatek należny albo różnicę między podatkiem należnym od dochodu wykazanego w zeznaniu a sumą należnych zaliczek za okres od początku roku (art. 27 ust. 1 Ustawy o CIT).

4.15.2.2.3. Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odpłatnego zbycia Obligacji

Zgodnie z Ustawą o CIT przychody uzyskiwane z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Rzeczypospolitej Polskiej nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu podlegają opodatkowaniu w ramach źródła przychodów, jakim są zyski kapitałowe. Dochód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych nie łączy się z dochodami osiąganymi przez podatnika z innych źródeł przychodów i podlega on opodatkowaniu w ramach źródła przychodów, jakim są zyski kapitałowe.

Podatek od dochodów osiągniętych przez podatnika z zysków kapitałowych wynosi 19% podstawy opodatkowania. Dochodem ze źródła przychodów jest różnica pomiędzy nadwyżką sumy przychodów nad kosztami ich uzyskania, osiągnięta w roku podatkowym (art. 7 ust. 2 Ustawy o CIT). Przychodem z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) jest ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie. Jeżeli jednak cena, bez uzasadnionej przyczyny ekonomicznej, znacznie odbiega od wartości rynkowej tych papierów, przychód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych określa organ podatkowy (art. 14 ust. 1 Ustawy o CIT). Kosztami uzyskania przychodów z odpłatnego zbycia papierów wartościowych są wydatki poniesione na nabycie lub objęcie tych papierów. Koszty te można rozpoznać w momencie osiągnięcia odpowiadających im przychodów z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych (art. 16 ust. 1 pkt 8 Ustawy o CIT).

Podatek od dochodu z odpłatnego zbycia papierów wartościowych podatnik jest zobowiązany rozliczyć samodzielnie w zeznaniu podatkowym, które powinno zostać złożone do końca trzeciego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym osiągnięto przychody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych. W tym samym terminie podatnik winien uiścić podatek należny albo różnicę między podatkiem należnym od dochodu wykazanego w zeznaniu a sumą należnych zaliczek za okres od początku roku (art. 27 ust. 1 Ustawy o CIT).

4.15.2.2.4. Podatnicy podlegający ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polskiej

Zgodnie z art. 3 ust. 2 Ustawy o CIT podatnicy, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (ograniczony obowiązek podatkowy). Zgodnie z art. 3 ust. 3 Ustawy o CIT za dochody (przychody) osiągane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez podatników, o których mowa w ust. 2, uważa się m. in. dochody (przychody) z: (i) papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi, dopuszczonych do publicznego obrotu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w ramach regulowanego rynku giełdowego, w tym uzyskane ze zbycia tych papierów albo instrumentów oraz z realizacji praw z nich wynikających; (ii) tytułu należności regulowanych, w tym stawianych do dyspozycji, wypłacanych lub potrącanych, przez osoby fizyczne, osoby prawne albo jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, mające miejsce zamieszkania, siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, niezależnie od miejsca zawarcia umowy i wykonania świadczenia. W przypadkach, gdy podatnik podatku dochodowego od osób prawnych niebędący polskim rezydentem podatkowym prowadzi działalność gospodarczą w Rzeczypospolitej Polskiej poprzez położony w Rzeczypospolitej Polskiej zakład, jeżeli dochody z odsetek (dyskonta) od papierów wartościowych lub dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) mogą zostać przyporządkowane do tego zakładu, poniżej opisane zasady opodatkowania mogą ulegać modyfikacjom.

4.15.2.2.5. Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odsetek (dyskonta) z Obligacji

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy o CIT podatek dochodowy z tytułu przychodów z odsetek z obligacji uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez nierezydentów ustala się w wysokości 20% przychodów. Przy spełnieniu wymogów określonych w art. 21 ust. 3 Ustawy o CIT możliwe jest zwolnienie od podatku dochodowego odsetek wypłacanych przez emitentów obligacji na rzecz spółek powiązanych z emitentem.

Niezależnie od powyższego, zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 50c Ustawy o CIT, wolne od podatku są dochody osiągnięte przez podatnika, który nie ma na terytorium Rzeczypospolitej siedziby lub zarządu (art. 3 ust. 2 Ustawy o CIT), z odsetek lub dyskonta od obligacji o terminie wykupu nie krótszym niż rok i jednocześnie dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Rzeczpospolitą Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych, chyba że na moment osiągnięcia dochodu podatnik jest podmiotem powiązanym w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 4 Ustawy o CIT lub w rozumieniu

art. 23m ust. 1 pkt 4 Ustawy o PIT z emitentem tych obligacji oraz posiada, bezpośrednio lub pośrednio, łącznie z innymi podmiotami powiązanymi w rozumieniu tych przepisów więcej niż 10% wartości nominalnej tych obligacji.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o CIT osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne będące przedsiębiorcami, które dokonują wypłat należności z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 oraz art. 22 ust. 1 są obowiązane jako płatnicy pobierać, z zastrzeżeniem ust. 2, 2b, 2d i 2e, w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat, z uwzględnieniem odliczeń przewidzianych w art. 22 ust. 1a-1e. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskaniem od podatnika certyfikatem rezydencji. Przy weryfikacji warunków zastosowania stawki podatku innej niż określona w art. 21 ust. 1 lub art. 22 ust. 1 Ustawy o CIT, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, płatnik jest obowiązany do dochowania należytej staranności. Przy ocenie dochowania należytej staranności uwzględnia się charakter oraz skalę działalności prowadzonej przez płatnika oraz powiązania płatnika z podatnikiem.

Jeżeli łączna kwota należności wypłacanych z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz art. 22 ust. 1 na rzecz podmiotu powiązanego, przekroczyła w roku podatkowym obowiązującym u wypłacającego te należności łącznie kwotę 2 000 000 zł na rzecz tego samego podatnika, osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne będące przedsiębiorcami są obowiązane jako płatnicy pobrać, z zastrzeżeniem ust. 2g, w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat według stawki podatku określonej w art. 21 ust. 1 pkt 1 lub art. 22 ust. 1 od nadwyżki ponad kwotę 2 000 000 zł z uwzględnieniem odliczeń przewidzianych w art. 22 ust. 1a-1e oraz bez możliwości niepobrania podatku na podstawie właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, a także bez uwzględniania zwolnień lub stawek wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania (art. 26 ust. 2e Ustawy o CIT).

Przepisu tego nie stosuje się, jeżeli podatnik złoży oświadczenie o treści wskazanej w art. 26 ust. 7a Ustawy o CIT, z którego wynikać będzie między innymi to, że posiada dokumenty wymagane przez przepisy prawa podatkowego dla zastosowania stawki podatku albo zwolnienia lub niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Przy spełnieniu wymagań określonych w art. 26 ust. 2g Ustawy o CIT możliwe jest uzyskanie zwolnienia z tytułu wypłaty odsetek na rzecz podmiotu powiązanego kapitałowo z emitentem, pod warunkiem uzyskania opinii o stosowaniu zwolnienia, o której mowa w art. 26b Ustawy o CIT.

Zgodnie z art. 26 ust. 3 Ustawy o CIT płatnicy przekazują stosowne kwoty podatku na rachunek bankowy właściwego urzędu skarbowego w terminie do 7 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek. Ponadto, zgodnie z tym przepisem płatnicy są obowiązani przesłać podatnikom oraz urzędowi skarbowemu informację o dokonanych wypłatach i pobranym podatku sporządzoną według ustalonego wzoru. W myśl art. 26 ust. 2c Ustawy o CIT podatek dochodowy od dochodów (przychodów) z odsetek od papierów wartościowych zapisanych na rachunkach papierów wartościowych albo na rachunkach zbiorczych pobierają jako płatnicy podmioty prowadzące te rachunki.

Zgodnie jednak z art. 26 ust. 1m Ustawy o CIT, w przypadku gdy płatnicy dokonują wypłat należności z tytułów wymienionych w art. 7b ust. 1 pkt 3-6 (w tym obligacji) na rzecz podmiotu mającego siedzibę lub zarząd na terytorium lub w kraju wymienionym w przepisach wydanych na podstawie art. 11j ust. 2 Ustawy o CIT (państwa, terytoria stosujące szkodliwą konkurencję podatkową), są obowiązane do poboru zryczałtowanego podatku dochodowego w wysokości 19% kwoty dokonanej wypłaty.

W przypadku, gdy dochody (przychody) z tytułu odsetek (dyskonta) są przekazywane na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w odpowiednim trybie, płatnik pobiera podatek według stawki 20% od łącznej wysokości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz

wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego (art. 26 ust. 2a Ustawy o CIT).

4.15.2.2.6. Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odpłatnego zbycia Obligacji

Zasadniczo powyżej opisane zasady opodatkowania dochodów (przychodów) z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) dotyczące polskich rezydentów podatkowych podlegających podatkowi dochodowemu od osób prawnych mają zastosowanie również w przypadku dochodów uzyskiwanych w Rzeczypospolitej Polskiej przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Rzeczypospolitej Polskiej ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, o ile umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczypospolita Polska, nie stanowią inaczej.

4.15.2.2.7. Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a Ustawy o PCC umowa sprzedaży oraz zamiany praw majątkowych (w tym Obligacji) podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych. Należy jednak podkreślić, że zgodnie z art. 1 ust. 4 Ustawy o PCC umowy tego rodzaju podlegają opodatkowaniu, jeżeli (i) przedmiotem sprzedaży są prawa majątkowe wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej; (ii) przedmiotem sprzedaży są prawa majątkowe wykonywane za granicą, w przypadku, gdy nabywca ma miejsce zamieszkania lub siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i czynność cywilnoprawna została dokonana na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Ponadto, zgodnie z art. 1 ust. 4a Ustawy o PCC umowa zamiany praw majątkowych podlega również podatkowi, jeżeli co najmniej jedno z praw majątkowych jest wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Co do zasady, w przypadku sprzedaży lub zamiany praw majątkowych stawka podatku od czynności cywilnoprawnych wynosi 1% (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b i pkt 2 lit. b Ustawy o PCC). Podstawę opodatkowania w przypadku umowy sprzedaży stanowi wartość rynkowa prawa majątkowego, a w przypadku umowy zamiany – wartość rynkowa prawa majątkowego, od którego przypada wyższy podatek (art. 6 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. b Ustawy o PCC). Wartość rynkową przedmiotu czynności cywilnoprawnych określa się na podstawie przeciętnych cen stosowanych w obrocie prawami majątkowymi tego samego rodzaju, z dnia dokonania tej czynności, bez odliczania długów i ciężarów (art. 6 ust. 2 Ustawy o PCC). Obowiązek podatkowy w przypadku umowy sprzedaży ciąży na kupującym, a w przypadku umowy zamiany na stronach czynności (art. 4 pkt 1 i 2 Ustawy o PCC) i powstaje z chwilą dokonania czynności cywilnoprawnej (art. 3 ust. 1 pkt 1 Ustawy o PCC).

Podatnicy są obowiązani, bez wezwania organu podatkowego, złożyć deklarację w sprawie podatku od czynności cywilnoprawnych oraz obliczyć i wpłacić podatek w terminie 14 dni od dnia powstania obowiązku podatkowego (art. 10 ust. 1 Ustawy o PCC).

Zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o PCC zwolniona od podatku od czynności cywilnoprawnych jest sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi: (i) firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym, (ii) dokonywana za pośrednictwem firm inwestycyjnych lub zagranicznych firm inwestycyjnych, (iii) dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, (iv) dokonywana poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego – w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie. Dodatkowo zgodnie z art. 9 pkt 7 Ustawy o PCC zwolnieniu od podatku od czynności cywilnoprawnych podlega sprzedaż obligacji skarbowych.

Ponadto w świetle art. 2 pkt 4 Ustawy o PCC sprzedaż lub zamiana praw majątkowych nie podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych w zakresie, w jakim czynności te są opodatkowane podatkiem od towarów i usług albo jeżeli przynajmniej jedna ze stron jest zwolniona z podatku od towarów i usług z tytułu dokonania tej czynności.

4.15.2.2.8. Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z art. 1 ust. 1 Ustawy o podatku od spadków i darowizn, podatkowi od spadków i darowizn podlega nabycie przez osoby fizyczne własności rzeczy znajdujących się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub praw majątkowych (w tym obligacji) wykonywanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej,

tytułem, w szczególności, dziedziczenia, zapisu zwykłego, dalszego zapisu, zapisu windykacyjnego, polecenia testamentowego lub darowizny. Zgodnie z art. 2 Ustawy o podatku od spadków i darowizn, podatnikowi temu podlega także nabycie własności rzeczy znajdujących się za granicą lub praw majątkowych wykonywanych za granicą, jeżeli w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny nabywca był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

W świetle art. 7 ust. 1 Ustawy o podatku od spadków i darowizn, podstawą opodatkowania jest co do zasady wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych po potrąceniu długów i ciężarów (czysta wartość), ustalona według stanu rzeczy i praw majątkowych w dniu nabycia i cen rynkowych z dnia powstania obowiązku podatkowego. Stawki podatku od spadków i darowizn są zróżnicowane (od 3% do 20%) i zależą od rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Ustawa o podatku od spadków i darowizn przewiduje szereg zwolnień od podatku. Obowiązek podatkowy ciąży na nabywcy własności rzeczy lub praw majątkowych (art. 5 Ustawy o podatku od spadków i darowizn). Jeżeli umowa jest zawarta w formie aktu notarialnego, podatek od spadków i darowizn jest pobierany i odprowadzany przez notariusza.

4.15.2.2.9. Odpowiedzialność płatnika

Zgodnie z art. 30 § 1 w zw. z art. 30 § 3 Ordynacji podatkowa płatnicy, którzy nie wykonali swojego obowiązku obliczenia, pobrania oraz wpłacenia podatku do właściwego organu podatkowego, odpowiadają całym swoim majątkiem za podatek, który nie został pobrany lub za podatek pobrany, lecz niewpłacony. W takim wypadku po przeprowadzeniu postępowania podatkowego właściwy organ podatkowy wydaje decyzję o odpowiedzialności płatnika, w której określa wysokość należności z tytułu niepobranego lub pobranego, a niewpłaconego podatku (art. 30 § 4 Ordynacji podatkowej). Płatnik nie ponosi odpowiedzialności, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika; w tych przypadkach organ podatkowy może wydać decyzję o odpowiedzialności podatnika (art. 30 § 5 Ordynacji podatkowej).

4.16. Tożsamość i dane kontaktowe Oferującego

Nie występuje oferujący w rozumieniu art. 2 lit. I) Rozporządzenia 2017/1129.

Emitent jest podmiotem, który oferuje Obligacje i wnosi o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez GPW w ramach rynku Catalyst.

5. WARUNKI OFERTY PUBLICZNEJ PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

5.1. Warunki, parametry i przewidywany harmonogram oferty oraz działania wymagane przy składaniu zapisów

5.1.1. Warunki oferty

Na podstawie Prospektu Emitent oferuje do 500 000 sztuk Obligacji o wartości nominalnej 1 000 złotych każda, emitowanych w seriach, na warunkach określonych w niniejszym Prospekcie oraz Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

Emitent przekaze w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji, m.in. następujące parametry danej serii Obligacji:

- oznaczenie serii,
- liczba oferowanych Obligacji, przy czym w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji Emitent może zastrzec swoje uprawnienie do zwiększenia wskazanej w tych Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji liczby Obligacji będących przedmiotem danej emisji jeżeli łączna liczba Obligacji, na które Inwestorzy złożą zapisy, będzie większa od wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji liczby Obligacji będących przedmiotem danej emisji. W przypadku zastrzeżenia ww. uprawnienia, w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji Emitent wskaże jednocześnie: (i) maksymalną wielkość, do której Emitent

- jest uprawniony zwiększyć liczbę Obligacji będących przedmiotem danej emisji oraz (ii) maksymalny termin, w którym Emitent może skorzystać z ww. uprawnienia,
- łączna wartość nominalna Obligacji, z zastrzeżeniem opisanego powyżej uprawnienia Emitenta do zwiększenia wskazanej w tych Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji liczby Obligacji (a tym samym ich łącznej wartości nominalnej) będących przedmiotem danej emisji,
 - Cena Emisyjna;
 - minimalna wielkość zapisu,
 - miejsca przyjmowania zapisów,
 - tryb powstania praw z Obligacji danej serii i rejestracji Obligacji danej serii w KDPW wraz ze wskazaniem podmiotu dokonującego technicznego przydziału Obligacji lub pełniącego funkcję Agenta Emisji (w zależności od trybu rejestracji Obligacji),
 - podmiot dokonujący technicznego przydziału Obligacji,
 - termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów,
 - termin zakończenia przyjmowania zapisów,
 - przewidywany termin przydziału,
 - przewidywany Dzień Emisji,
 - przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości,
 - przewidywany termin wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez GPW w ramach rynku Catalyst.

Poszczególne serie Obligacji są oferowane w drodze oferty publicznej przeprowadzanej wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, na podstawie Prospektu zatwierdzonego przez KNF. Prospekt jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem (w rozumieniu Ustawy o Ofercie) sporządzonym na potrzeby Oferty, zawierającym informacje na temat Emitenta, Obligacji i Oferty. Niektóre informacje o warunkach oferty objęte niniejszym rozdziałem stanowią informacje oznaczone jako kategoria C w załączniku nr 14 do Rozporządzenia Delegowanego i nie są możliwe do uwzględnienia w Prospekcie. Informacje te będą uzupełnione w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji. Dodatkowo Emitent w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji przekaze również powód zorganizowania oferty danej serii Obligacji.

Poszczególne serie Obligacji w ramach Programu emitowane będą na podstawie Uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 03 marca 2026 r. w sprawie ustanowienia IV Publicznego Programu Emisji Obligacji.

Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji będą każdorazowo dla Obligacji danej serii podawane przez Emitenta do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]victoriadom\[.\]pl](http://www.victoriadom.pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www.michaelstrom.pl)), w terminie umożliwiającym inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później jednak niż przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii.

Michael / Ström Dom Maklerski S.A. oferując Obligacje będzie przestrzegać i stosować się do postanowień przepisów prawa dotyczących oferowania instrumentów finansowych, w tym w szczególności właściwych przepisów wynikających z implementacji do polskiego porządku prawnego postanowień Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE z dnia 15 maja 2014 r. w sprawie rynków instrumentów finansowych oraz zmieniającej dyrektywę 2002/92/WE i dyrektywę 2011/61/UE, w szczególności Ustawy o Obrocie oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie trybu i warunków postępowania firm inwestycyjnych, banków o których mowa w art. 70 ust. 2 ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, oraz banków powierniczych a także do zaleceń KNF zamieszczonych w „Komunikacie KNF w sprawie oferowania obligacji” z dnia 29 maja 2018 r. Zgodnie z wymogami przepisów prawa, o których mowa powyżej:

- a) Michael / Ström Dom Maklerski S.A. dokonuje oceny odpowiedniości i adekwatności instrumentów oferowanych swoim klientom oraz, że dokonując takiej oceny, Michael / Ström Dom Maklerski S.A. bierze pod uwagę indywidualną sytuację klientów, ich wiedzę i doświadczenie na rynku finansowym;
- b) na podstawie informacji o kliencie Michael / Ström Dom Maklerski S.A. dokonuje przypisania klientowi właściwej dla niego grupy docelowej;
- c) jeśli w stosunku do danego klienta Obligacje znajdują się poza grupą docelową, do której został przypisany, pracownicy Michael / Ström Dom Maklerski S.A. nie będą oferować mu nabycia obligacji z wyjątkiem sytuacji w której nabycie lub objęcie nastąpi wyłącznie z inicjatywy klienta;
- d) w przypadku, gdy Obligacje znajdują się w negatywnej grupie docelowej konkretnego klienta, oferowanie Obligacji temu klientowi będzie niedozwolone.

Firma Inwestycyjna może utworzyć konsorcjum dystrybucyjne.

5.1.2. Okres, wraz z ewentualnymi zmianami, w trakcie którego oferta będzie dostępna oraz opis procedury składania zapisów

Terminy obowiązywania oferty

Emitent może oferować Obligacje w okresie ważności Prospektu. Termin ważności Prospektu wynosi 12 miesięcy od daty jego zatwierdzenia, pod warunkiem że został uzupełniony stosownymi suplementami wymaganymi art. 23 Rozporządzenia Prospektowego.

Oferta publiczna Obligacji w ramach Prospektu może trwać po upływie okresu ważności Prospektu wyłącznie wtedy, gdy przed upływem takiego okresu ważności zostanie zatwierdzony i opublikowany kolejny prospekt podstawowy obejmujący trwającą ofertę.

Termin przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii emitowanych w ramach Programu, będzie ustalany odrębnie dla każdej serii i podawany do publicznej wiadomości w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji dotyczących tej serii Obligacji.

Zgodnie z art. 43 ust. 1 Ustawy o Obligacjach termin do zapisywania się na Obligacje nie może być dłuższy niż 3 miesiące od dnia rozpoczęcia danej emisji.

Okres przyjmowania zapisów dla Obligacji danej serii może zostać skrócony w przypadku, gdy inwestorzy złożą zapisy na liczbę Obligacji większą od łącznej liczby Obligacji oferowanych w danej serii. Informacja o skróceniu okresu przyjmowania zapisów zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego 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) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Emitent może również przedłużyć okres przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii z zastrzeżeniem, że okres ten nie może być dłuższy niż 3 miesiące. Informacja o przedłużeniu terminu składania zapisów na daną serię zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego 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) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Zgodnie z art. 43 ust. 2 Ustawy o Obligacjach przydział Obligacji danej serii dokonywany będzie nie później niż w terminie 2 tygodni od dnia zakończenia zapisów.

Odstąpienie od Oferty danej serii Obligacji

Emitent może podjąć w każdym czasie decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji po konsultacji z Firmą Inwestycyjną. Jeżeli odstąpienie od przeprowadzenia Oferty nastąpi przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii od inwestorów, Emitent nie będzie zobowiązany do podania powodów takiego odstąpienia. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od inwestorów do dnia przydziału Obligacji, Emitent, po konsultacji z Firmą Inwestycyjną, może odstąpić

od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji, przy czym takie odstąpienie może nastąpić z powodów, które w ocenie Emitenta są powodami ważnymi, przy czym do ważnych powodów można zaliczyć w szczególności:

- 1) nagłe lub nieprzewidywalne zmiany w sytuacji ekonomiczno-politycznej w Polsce lub w innym kraju, które mogłyby mieć istotny negatywny wpływ na rynki finansowe, gospodarkę Polski, Ofertę danej serii Obligacji (np. zamachy terrorystyczne, wojny, katastrofy ekologiczne, powodzie);
- 2) nagłe i nieprzewidywalne zmiany o innym charakterze niż wskazane w punkcie powyżej mogące mieć istotny negatywny wpływ na działalność Emitenta lub mogące skutkować poniesieniem przez Emitenta istotnej szkody lub istotnym zakłóceniem jej działalności;
- 3) istotna negatywna zmiana dotycząca działalności, sytuacji finansowej lub wyników operacyjnych Emitenta;
- 4) zawieszenie lub istotne ograniczenie obrotu papierami wartościowymi na GPW lub na innych rynkach giełdowych w przypadku, gdy mogłoby to mieć istotny negatywny wpływ na Ofertę danej serii Obligacji, lub
- 5) nagłe i nieprzewidywalne zmiany mające bezpośredni, istotny i negatywny wpływ na funkcjonowanie Emitenta.

Informacja o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji 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) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie. W sytuacji, gdy zdaniem Emitenta odstąpienie od Oferty danej serii Obligacji mogłoby stanowić istotny czynnik wpływający na ocenę Obligacji, w szczególności gdy na skutek odstąpienia od Oferty Emitent będzie pozbawiony możliwości zapewnienia finansowania swojej działalności, informacja o takim odstąpieniu zostanie przekazana do publicznej wiadomości w formie suplementu do Prospektu oraz 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) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

W przypadku odstąpienia od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji złożone zapisy na Obligacje danej serii zostaną uznane za nieważne, a postawione do dyspozycji środki zostaną zwrócone w sposób określony w formularzu zapisu, bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań nie później niż 10 dni po dacie ogłoszenia o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji.

Zawieszenie Oferty

Emitent w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną może w każdym czasie postanowić o zawieszeniu Oferty Obligacji danej serii przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów od inwestorów. Warunkiem podjęcia decyzji o zawieszeniu jest uznanie takiego działania za uzasadnione i zgodne z interesem Emitenta. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od inwestorów do dnia przydziału Obligacji Emitent, w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną, może podjąć decyzję o zawieszeniu przeprowadzenia Oferty Obligacji tylko z powodów, które (w ocenie Spółki) są powodami ważnymi. Do ważnych powodów można zaliczyć w szczególności:

1. nagłe lub nieprzewidywalne zmiany w sytuacji ekonomiczno-politycznej w Polsce lub w innym kraju, które mogłyby mieć istotny negatywny wpływ na rynki finansowe, gospodarkę Polski, Ofertę danej serii Obligacji (np. zamachy terrorystyczne, wojny, katastrofy ekologiczne, powodzie);
2. nagłe i nieprzewidywalne zmiany o innym charakterze niż wskazane w punkcie powyżej mogące mieć istotny negatywny wpływ na działalność Emitenta lub mogące skutkować poniesieniem przez Emitenta istotnej szkody lub istotnym zakłóceniem jej działalności;
3. istotną negatywną zmianę dotyczącą działalności, sytuacji finansowej lub wyników operacyjnych Emitenta;
4. zawieszenie lub istotne ograniczenie obrotu papierami wartościowymi na GPW lub na innych

rynkach giełdowych w przypadku, gdy mogłoby to mieć istotny negatywny wpływ na Ofertę danej serii Obligacji, lub

5. nagłe i nieprzewidywalne zmiany mające bezpośredni, istotny i negatywny wpływ na funkcjonowanie Emitenta.

Jeżeli decyzja o zawieszeniu Oferty Obligacji danej serii zostanie podjęta przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, informacja w tym zakresie zostanie udostępniona do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]victoriadom\[.\]pl](http://www.victoriadom.pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

W przypadku podjęcia decyzji o zawieszeniu Oferty Obligacji danej serii po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, informacja w tym zakresie zostanie udostępniona do publicznej wiadomości Raportem Bieżącym Emitenta oraz w formie suplementu do Prospektu.

Opis procedury składania zapisów

Oferta kierowana jest do osób fizycznych, osób prawnych i jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, będących zarówno rezydentami, jak i nierezydentami w rozumieniu przepisów Prawa Dewizowego.

Oferta obowiązuje jedynie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Dopuszcza się złożenie zapisu na Obligacje za pośrednictwem pełnomocnika na zasadach ustalonych z Firmą Inwestycyjną lub innego podmiotu biorącego udział w Ofercie, za pośrednictwem którego składany jest zapis.

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.

W sytuacji, gdy inwestor nie wskaże w formularzu zapisu na Obligacje danej serii pełnego numeru Rachunku Papierów Wartościowych lub właściwego Rachunku Zbiorczego do deponowania oraz dokładnej nazwy podmiotu prowadzącego ten Rachunek na potrzeby rozliczenia płatności, Obligacje nie zostaną przydzielone inwestorowi, chyba że dla danej emisji Obligacji przewidziany będzie Rejestr Sponsora Emisji.

Zapisy od Inwestorów Indywidualnych przyjmowane będą wyłącznie od tych Inwestorów, którzy w chwili składania zapisów posiadają otwarte Rachunki Papierów Wartościowych lub Rachunki Zbiorcze w firmie inwestycyjnej przyjmującej zapis na Obligacje.

Zapisy składane przez Inwestorów Instytucjonalnych przyjmowane będą przez Firmę Inwestycyjną. Jeżeli umowy z poszczególnymi członkami konsorcjum dystrybucyjnego nie zawierają odmiennych postanowień, zapisy składane przez Inwestorów Instytucjonalnych będących członkami konsorcjum dystrybucyjnego, mogą być przyjmowane także przez danego członka konsorcjum dystrybucyjnego.

Nierezydenci, którzy mają zamiar dokonać zapisu na Obligacje, winni uprzednio zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju swej rezydencji.

Zapisy na Obligacje składane przez towarzystwa funduszy inwestycyjnych w imieniu własnym, odrębnie na rzecz poszczególnych zarządzanych przez to towarzystwo funduszy inwestycyjnych, stanowią w rozumieniu Prospektu zapisy odrębnych inwestorów.

Zarządzający pakietem papierów wartościowych na zlecenie osób, których rachunkami zarządzają i na rzecz których zamierzają nabyć Obligacje, składają odrębne zapisy na rzecz każdej z osób, dla których zamierzają nabyć Obligacje.

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.

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.

Zapisy składane przez Inwestorów Indywidualnych przyjmowane będą w punktach obsługi klienta („**POK**”) Firmy Inwestycyjnej lub innych niż Firma Inwestycyjna podmiotów biorących udział w Ofercie wchodzących w skład konsorcjum dystrybucyjnego. Szczegółowa lista firm inwestycyjnych oraz POK-ów, w których przyjmowane będą zapisy, zostanie podana do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii na stronie internetowej Emitenta (www.victoriadom.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www.michaelstrom.pl) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Uchylenie się od skutków złożonego zapisu

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 złożone oświadczenia w dowolnym punkcie obsługi klienta firmy inwestycyjnej, która przyjęła zapis na Obligacje w terminie trzech dni roboczych od dnia udostępnienia 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.

5.1.3. Opis możliwości dokonania redukcji zapisów oraz sposób zwrotu kwot nadpłaconych przez składających zapisy

Ewentualna redukcja zapisów na Obligacje będzie dokonywana zgodnie z zasadami przedstawionymi poniżej.

W Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji Emitent może zastrzec swoje uprawnienie do zwiększenia wskazanej w tych Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji liczby Obligacji będących przedmiotem danej emisji jeżeli łączna liczba Obligacji, na które Inwestorzy złożą zapisy, będzie większa od wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji liczby Obligacji będących przedmiotem danej emisji.

W przypadku zastrzeżenia w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji powyższego uprawnienia, jeżeli łączna liczba Obligacji, na które Inwestorzy złożą zapisy w ramach danej serii Obligacji, będzie większa od wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji liczby Obligacji będących przedmiotem danej emisji, Emitent będzie miał prawo do zwiększenia liczby oferowanych Obligacji w liczbie nie większej niż wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji. W dalszej kolejności zapisy Inwestorów będą podlegać redukcji na zasadach wskazanych w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

W przypadku niezastrzeżenia w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji powyższego uprawnienia lub nieskorzystania przez Emitenta z tego uprawnienia pomimo jego zastrzeżenia w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji, jeżeli łączna liczba Obligacji danej serii, na które Inwestorzy złożą zapisy, będzie większa od wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji liczby Obligacji będących przedmiotem danej emisji, zapisy Inwestorów będą podlegać

redukcji na zasadach wskazanych w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

Zasadniczo, Obligacje przydzielone zostaną przez Emitenta w liczbie zgodnej ze złożonymi zapisami. W przypadku, gdy liczba Obligacji, na które zostaną złożone zapisy, przekroczy liczbę Obligacji oferowanych Inwestorom w ramach danej serii, z zastrzeżeniem uprawnienia Emitenta do zwiększenia liczby oferowanych Obligacji, Emitent przydzieli Obligacje zgodnie z jedną z poniższych zasad:

- zasadą proporcjonalnej redukcji zapisów, albo
- zasadą kolejności zapisów.

Zasada redukcji zapisów na Obligacje oferowane Inwestorom zostanie wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji. Inwestorzy Instytucjonalni mogą wskazać w formularzach zapisu jaką maksymalną część całościowej kwoty przydziału Obligacji danej serii stanowić może ich zapis (obligacje przydzielane na ich rzecz). Zapis opiewający na liczbę Obligacji danej serii większą niż maksymalna wielkość zapisu jest ważny w liczbie równej maksymalnej wielkości zapisu.

Ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane. Liczba przydzielanych w wyniku redukcji Obligacji danej serii będzie zaokrąglana w dół do liczby całkowitej, a pozostające po dokonaniu redukcji pojedyncze Obligacje danej serii zostaną przydzielone kolejno tym inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy na kolejno największe liczby Obligacji danej serii.

Zwraca się uwagę, iż w szczególnych okolicznościach jak, przykładowo, duża redukcja zapisów i niewielki zapis na Obligacje danej serii, złożony przez inwestora, powodujący, iż liczba Obligacji wynikająca z alokacji będzie mniejsza niż jedna Obligacja danej serii, będzie to oznaczać nieprzydzielenie ani jednej Obligacji danej serii takiemu inwestorowi.

W przypadku, gdy liczba Obligacji, na które zostaną złożone zapisy, przekroczy liczbę Obligacji oferowanych Inwestorom Instytucjonalnym, w ramach danej serii, Emitent dokonana uznaniowego przydziału, w oparciu o rekomendację Firmy Inwestycyjnej. Przydzielenie inwestorowi Obligacji danej serii w mniejszej liczbie niż liczba Obligacji danej serii, na którą złożył zapis, nie daje podstaw do odstąpienia od zapisu.

Przydzielenie Obligacji w mniejszej liczbie niż deklarowana w zapisie nie daje podstaw do odstąpienia od zapisu.

W przypadku nieprzydzielenia inwestorowi całości lub części Obligacji danej serii, na które złożył zapis na skutek redukcji zapisów, złożenia przez Inwestora nieważnego zapisu lub niedościa emisji danej serii Obligacji do skutku, wpłacona przez inwestora kwota zostanie mu zwrócona w sposób określony w formularzu zapisu w terminie do 14 dni bez żadnych odsetek lub odszkodowań.

5.1.4. Szczegółowe informacje na temat minimalnej lub maksymalnej wielkości zapisu (wyrażonej jako liczba papierów wartościowych lub łączna kwota przeznaczona na inwestycję)

Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji będą wskazywać szczegółowe informacje na temat minimalnej i maksymalnej wielkości pojedynczego zapisu. Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji w punkcie „Informacje dotyczące oferty publicznej Obligacji” będą wskazywać szczegółowe informacje na temat minimalnej wielkości zapisów na Obligacje, przy czym w każdym przypadku pojedynczy zapis złożony przez inwestora nie może opiewać na mniej niż 1 Obligacja i nie więcej niż liczba Obligacji oferowanych do nabycia w danej serii. W przypadku braku określenia maksymalnych wielkości zapisu, zapis na większą liczbę Obligacji niż liczba Obligacji emitowanych w ramach danej serii zostanie uznany za zapis na maksymalną liczbę Obligacji emitowanych w ramach danej serii.

5.1.5. Sposób i terminy opłacenie papierów wartościowych oraz ich dostawy

Zapis składany przez Inwestora Indywidualnego powinien być opłacony w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętej zapisem i Ceny Emisyjnej powiększonej o ewentualną prowizję maklerską Firmy Inwestycyjnej lub innego podmiotu pośredniczącego w Ofercie, poprzez:

- (i) w przypadku złożenia zapisu za pośrednictwem podmiotu uczestniczącego w Ofercie, prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych na rzecz Inwestora - w chwili złożenia zapisu,

środki na opłacenie zapisu, są blokowane na rachunku pieniężnym przypisanym do Rachunku Papierów Wartościowych należącego do Inwestora, prowadzonym na rzecz Inwestora przez podmiot uczestniczący w Ofercie, za pośrednictwem którego składany jest zapis. Podmiot przyjmujący zapis od Inwestora jest odpowiedzialny za zablokowanie środków pieniężnych na dokonanie wpłaty na Obligacje objęte zapisem, na rachunku pieniężnym Inwestora, o którym mowa w zdaniu poprzednim;

- (ii) w przypadku złożenia zapisu za pośrednictwem podmiotu uczestniczącego w Ofercie, który nie prowadzi Rachunku Papierów Wartościowych na rzecz Inwestora, o ile taką możliwość przewiduje w danej Ofercie Firma Inwestycyjna - wymagana wpłata na Obligacje objęta zapisem musi zostać dokonana przed złożeniem zapisu i wyłącznie w formie przelewów w złotych na wydzielony rachunek bankowy prowadzony przez podmiot uczestniczący w Ofercie za pośrednictwem którego zapis jest składany. Wpłat można dokonywać przelewem, który powinien zawierać adnotację: "Imię i nazwisko (Nazwa), PESEL (REGON albo nr KRS), adnotacja „wpłata na obligacje serii....Victoria Dom S.A.". Informacja o numerze rachunku bankowego, na jaki powinna zostać dokonana wpłata, będzie dostępna w miejscach przyjmowania zapisów, a także zostanie wskazana w formularzu zapisu na Obligacje.

Emitent może przewidzieć w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji możliwość opłacenia ceny emisyjnej takich Obligacji danej serii w drodze zaliczenia na jej poczet wierzytelności Inwestora z tytułu wykupu lub odkupu przez Emitenta posiadanych przez Inwestora obligacji Emitenta.

Zapis składany przez Inwestora Instytucjonalnego oraz przez Zarządzającego PPW powinien być opłacony albo w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji, określonej w informacji o wstępnej alokacji przekazanej Inwestorowi Instytucjonalnemu lub Zarządzającemu PPW przez Firmę Inwestycyjną i Ceny Emisyjnej, poprzez (i) złożenie prawidłowych zleceń rozrachunku przez będącego uczestnikiem bezpośrednim KDPW Inwestora Instytucjonalnego oraz Zarządzającego PPW 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 oraz Zarządzającego PPW Obligacji w liczbie określonej w informacji o przydziale doręczonej Inwestorowi Instytucjonalnemu oraz Zarządzającemu PPW przez Firmę Inwestycyjną w imieniu Emitenta albo najpóźniej w chwili składania zapisu na Obligacje danej serii, w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji danej serii objętych zapisem i Ceny Emisyjnej, powiększonej o ewentualną prowizję maklerską podmiotu, za pośrednictwem którego składany jest zapis.

Wpłata Inwestora Indywidualnego w niepełnej wysokości oznacza, iż zapis jest ważny, z zastrzeżeniem, że w trakcie dokonywania przydziału Obligacji danej serii, podstawą do przydziału będzie liczba Obligacji, za które została dokonana pełna wpłata. Brak wpłat na Obligacje danej serii w wyżej określonym terminie powoduje nieważność całego zapisu.

Za okres pomiędzy wpłatą na Obligacje a Datą Emisji (także w przypadku decyzji Emitenta o przesunięciu Daty Emisji) inwestorom nie będą przysługiwać żadne pożytki z tytułu wpłaconych środków tytułem opłacenia zapisu na Obligacje. Pożytki te pobierane będą przez Firmę Inwestycyjną lub podmioty biorące udział w Ofercie wchodzących w skład konsorcjum dystrybucyjnego, którzy przeznaczają je na poprawienie jakości świadczonych usług maklerskich.

Nabycie Obligacji od Emitenta nastąpi w wyniku:

- rejestracji Obligacji dokonanej zgodnie z § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW na podstawie zgodnych prawidłowych zleceń rozrachunku. Rejestracja Obligacji zgodnie z § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW będzie mogła zostać zastosowana pod warunkiem uprzedniego podjęcia przez GPW stosownej uchwały w sprawie wprowadzenia Obligacji danej serii do obrotu na ASO GPW, albo
- zapisania w Ewidencji, w wyniku czego Agent Emisji będzie zobowiązany w terminie 2 Dni Roboczych od dnia utworzenia Ewidencji do dokonania rejestracji Obligacji w Depozycie.

Emitent w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji określi tryb w jakim będą rejestrowane Obligacje.

5.1.6. Pełny opis sposobu oraz daty podania wyników oferty do publicznej wiadomości

W przypadku rejestracji Obligacji za pośrednictwem Agenta Emisji, Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji mogą zawierać określenie progu dojścia emisji do skutku, wówczas emisja może nie dojść do skutku w przypadku, gdy do dnia zakończenia terminów przyjmowania zapisów nie zostanie poprawnie złożony i prawidłowo opłacony co najmniej jeden zapis na liczbę Obligacji odpowiadającą co najmniej progowi dojścia emisji do skutku.

Prawa z Obligacji powstaną z chwilą rejestracji Obligacji w KDPW i ich zapisania na rachunkach prowadzonych przez uczestników KDPW, a jeżeli w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji, Emitent powoła Agenta Emisji – z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji.

W przypadku rejestracji Obligacji w depozycie prowadzonym przez KDPW w oparciu o art. 5 ust. 1 Ustawy o Obrocie, rejestracja Obligacji nastąpi pod warunkiem wprowadzenia Obligacji do ASO GPW. W przypadku odmowy wprowadzenia Obligacji do ASO GPW, Obligacje nie zostaną zarejestrowane w KDPW i emisja Obligacji nie dojdzie do skutku.

Po dokonaniu przydziału Obligacji danej serii, w terminie do dwóch tygodni od dnia zakończenia przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii informacja o wyniku Oferty danej serii Obligacji oraz stopie redukcji zostanie opublikowana przez Emitenta Raportem Bieżącym oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]victoriadom\[.\]pl](http://www.victoriadom.pl)) oraz dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie. Informacja o niedojściu emisji danej serii Obligacji do skutku zostanie podana do publicznej wiadomości przez Emitenta Raportem Bieżącym oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]victoriadom\[.\]pl](http://www.victoriadom.pl)) oraz dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

W przypadku niedojścia Oferty do skutku, zwrot wpłaconych przez inwestorów kwot dokonany zostanie w terminie do 14 dni roboczych od dnia ogłoszenia przez Spółkę o niedojściu Oferty do skutku. Zwraca się uwagę inwestorom, że wpłaty zostaną zwrócone bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań.

5.1.7. Procedura wykonania praw pierwokupu, zbywalność praw poboru oraz sposób postępowania z prawami poboru, których nie wykonano

Z emisją Obligacji nie jest związane jakiekolwiek prawo pierwokupu.

5.2. Plan dystrybucji i przydziału

5.2.1. Kategorie potencjalnych inwestorów, którym oferowane są papiery wartościowe

Oferta Obligacji emitowanych w ramach Programu będzie prowadzona jedynie na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

Osobami będącymi zarówno rezydentami, jak i nierezydentami w rozumieniu przepisów Prawa Dewizowego uprawnionymi do składania zapisów na Obligacje są:

- a) osoby fizyczne,
- b) osoby prawne, oraz
- c) jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej.

Emitent zamierza oferować swoje Obligacje zarówno Inwestorom Indywidualnym, jak i Inwestorom Instytucjonalnym.

Nierezydenci zamierzający złożyć zapis na Obligacje winni zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju pochodzenia oraz Prawa Dewizowego.

5.2.2. Procedura zawiadamiania składających zapisy o ilości przydzielonych papierów wartościowych wraz ze wskazaniem, czy dopuszczalne jest rozpoczęcie obrotu, zanim dokonano wspomnianego zawiadomienia

Po dokonaniu przydziału Obligacji danej serii, informacje o wyniku Oferty danej serii Obligacji oraz stopie

redukcji zostanie opublikowana przez Emitenta Raportem Bieżącym oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]victoriadom\[.\]pl](http://www.victoriadom.pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Inwestorzy będą zawiadamiani o liczbie przydzielonych Obligacji danej serii zgodnie z wewnętrznymi regulacjami podmiotu przyjmującego zapis, z tym że Inwestorzy Instytucjonalni oraz Zarządzający PPW zostaną zawiadomieni o liczbie Obligacji wstępnie im przydzielonych, w celu umożliwienia opłacenia zapisu, jeżeli rozliczenie i rozrachunek dokonywany jest przez KDPW (na zasadzie *delivery versus payment/ free of payment*).

Rozpoczęcie obrotu Obligacjami danej serii na ASO GPW nie jest uzależnione od poinformowania Inwestorów o liczbie przydzielonych Obligacji

5.3. Cena

Cena Emisyjna jednej Obligacji danej serii zostanie określona w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji i podana do publicznej wiadomości wraz z Ostatecznymi Warunkami Oferty danej Serii. Emitent może określić w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji Cenę Emisyjną równą wartości nominalnej albo Cenę Emisyjną różną w ramach danej serii, w zależności od dnia, w jakim Inwestor złoży zapis na Obligację, jednak nie wyższą niż wartość nominalna (w takim przypadku Cena Emisyjna będzie rosła w kolejnych dniach przyjmowania zapisów zgodnie z tabelą wskazaną w Ostatecznych Warunkach Oferty).

Ostateczna cena emisyjna jednej Obligacji nie będzie wyższa niż cena maksymalna wynosząca 110% wartości nominalnej jednej Obligacji.

Emitent może przewidzieć w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji możliwość opłacenia ceny emisyjnej takich Obligacji danej serii w drodze zaliczenia na jej poczet wierzytelności Inwestora z tytułu dokonywanego przez Emitenta wykupu lub nabycia w celu umorzenia posiadanych przez Inwestora obligacji Emitenta.

5.4. Plasowanie i gwarantowanie

Nazwa i adres koordynatora(-ów) całości i poszczególnych części oferty oraz, w zakresie znanym emitentowi lub oferentowi, podmiotów zajmujących się plasowaniem w różnych krajach, w których ma miejsce oferta

Podmiotem świadczącym na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie jest Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie. Dla poszczególnych serii Obligacji wyemitowanych w ramach Programu może zostać utworzone konsorcjum dystrybucyjne.

Emitent nie przewiduje koordynowania części Oferty przez inne podmioty ani plasowania Oferty w innych krajach niż Rzeczpospolita Polska.

Informacja o miejscach przyjmowania zapisów zostanie udostępniona w ogłoszeniu zamieszczonym w formie elektronicznej na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]victoriadom\[.\]pl](http://www.victoriadom.pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Nazwa i adres agentów ds. płatności i podmiotów świadczących usługi depozytowe w każdym kraju

Płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4, a także za pośrednictwem Depozytariuszy. Jedynym podmiotem świadczącym usługi depozytowe będzie KDPW.

Nazwa i adres podmiotów, które podjęły się gwarantowania emisji oraz podmiotów, które podjęły się plasowania oferty

Przed rozpoczęciem Oferty Emitent zawarł umowę o organizowanie programu emisji Obligacji z Firmą

Inwestycyjną. Umowa przewiduje podjęcie przez Firmę Inwestycyjną działań, na zasadzie należytej staranności, zmierzających do pozyskania inwestorów, którzy obejmą Obligacje.

Na Datę Prospektu nie jest znana liczba przydzielonych Obligacji oferowanych w ramach Programu z uwzględnieniem podziału na Inwestorów Indywidualnych i Inwestorów Instytucjonalnych, w związku z tym nie jest możliwe wskazanie ostatecznej kwoty prowizji z tytułu plasowania emisji.

Przy założeniu, iż łączna wartość Obligacji oferowanych w ramach Programu Emisji Obligacji wyniesie 500 mln złotych, całkowity koszt prowizji za plasowanie maksymalnie może wynieść około 15 mln zł.

Ostateczne koszty oferty obciążające Emitenta oraz w szczególności wpływy pieniężne netto z oferty możliwe będą do obliczenia po zakończeniu emisji każdej kolejnej serii Obligacji i zostaną podane przez Emitenta do publicznej wiadomości po zakończeniu każdej kolejnej serii Obligacji.

Data sfinalizowania umowy o gwarantowanie emisji

Na Datę Prospektu Emitent nie zawarł umowy o gwarancję emisji. Emitent przewiduje jednak możliwość zawarcia umów o gwarancję emisji w odniesieniu do poszczególnych emisji Obligacji. W przypadku zawarcia przez Emitenta umowy o gwarancję emisji Obligacji danej serii, informacje o: (i) podmiocie pełniącym funkcję gwaranta emisji, (ii) dacie zawarcia takiej umowy oraz (iii) jej istotnych warunkach, w szczególności rodzaju udzielanej gwarancji, ustalonym limicie gwarancji oraz kwocie prowizji gwaranta z tytułu udzielanej gwarancji, zostaną wskazane w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.

6. DOPUSZCZENIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU I USTALENIA DOTYCZĄCE OBROTU

6.1. Wskazanie, czy oferowane papiery wartościowe są lub będą przedmiotem wniosku o dopuszczenie do obrotu w celu ich dystrybucji na rynku regulowanym lub rynkach państw trzecich, na rynku rozwoju MŚP lub na wielostronnej platformie obrotu, wraz z określeniem tych rynków

W przypadku emisji Obligacji danej serii z udziałem Agenta Emisji i rejestracji Obligacji za pośrednictwem Agenta Emisji, niezwłocznie po dojściu emisji Obligacji danej serii oferowanych w ramach Programu do skutku i zarejestrowania tych Obligacji w KDPW, Emitent dołoży wszelkich starań by niezwłocznie wystąpić do GPW z wnioskiem o wprowadzenie tych Obligacji danej serii do obrotu w ASO GPW. Odmowa wprowadzenia Obligacji danej serii do obrotu w ASO GPW nie wpływa na rejestrację tych Obligacji w KDPW, jednakże Inwestorzy nie będą mieli wówczas możliwości swobodnego obrotu tymi Obligacjami.

W przypadku emisji Obligacji z udziałem Agenta Technicznego, rejestracja w KDPW Obligacji danej serii oferowanych w ramach Programu nastąpi pod warunkiem wprowadzenia Obligacji danej serii do obrotu w ASO GPW. Odmowa wprowadzenia Obligacji danej serii do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu uniemożliwi rejestrację tych Obligacji w KDPW i tym samym ich emisja nie dojdzie do skutku, a środki wpłacone przez Inwestorów tytułem ceny emisyjnej Obligacji danej serii zostaną im zwrócone.

Zwraca się uwagę inwestorom, iż ASO GPW nie jest rynkiem regulowanym lub innym rynkiem równoważnym w rozumieniu Ustawy o Obrocie.

Zarząd Emitenta przewiduje, że obrót Obligacjami danej serii oferowanych w ramach Programu na ASO GPW, rozpocznie się: (i) w przypadku emisji Obligacji z udziałem Agenta Emisji – nie później niż w ciągu dwóch miesięcy od daty przydziału tych Obligacji, a (ii) w przypadku emisji Obligacji z udziałem Agenta Technicznego – w ciągu 14 dni od Dnia Emisji tych Obligacji.

6.2. Wskazanie najwcześniejszych możliwych terminów dopuszczenia papierów wartościowych do obrotu, o ile są znane

W przypadku emisji Obligacji z udziałem Agenta Technicznego, rejestracja Obligacji danej serii w KDPW nastąpi pod warunkiem wprowadzenia Obligacji danej serii do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, a tym samym Obligacje będą wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu w

Dniu Emisji tych Obligacji.

W przypadku emisji Obligacji z udziałem Agenta Emisji, Emitent przewiduje, że Obligacje będą wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu w terminie 2 miesięcy od daty dokonania przydziału Obligacji danej serii.

6.3. Wszystkie rynki regulowane lub rynki państw trzecich, rynek rozwoju MŚP lub wielostronne platformy obrotu, na których, zgodnie z wiedzą Emitenta, zostały już dopuszczone do obrotu papiery wartościowe tej samej klasy co papiery wartościowe, które mają być przedmiotem oferty publicznej lub dopuszczone do obrotu

Na Datę Prospektu następujące obligacje wyemitowane przez Emitenta są wprowadzone do obrotu wyłącznie na ASO GPW:

- obligacje serii P2023C (nazwa skrócona: VID0827, ISIN: PLVCTDM00207), wartość emisji: 50 000 000 zł, data wykupu: 01 sierpnia 2027 r.
- obligacje serii Z (nazwa skrócona: VID1227, ISIN: PLVCTDM00215), wartość emisji: 86 277 000 zł, data wykupu: 11 grudnia 2027 r.
- obligacje serii P2024A (nazwa skrócona: VID0128, ISIN: PLVCTDM00223), wartość emisji: 50 000 000 zł, data wykupu: 31 stycznia 2028 r.
- obligacje serii P2024B (nazwa skrócona: VID1028, ISIN: PLVCTDM00231), wartość emisji: 180 000 000 zł, data wykupu: 7 października 2028 r.
- obligacje serii P2024C (nazwa skrócona: VID0329, ISIN: PLVCTDM00249), wartość emisji: 81 403 000 zł, data wykupu: 11 marca 2029 r.
- obligacje serii P2024D (nazwa skrócona: VID0629, ISIN: PLVCTDM00256), wartość emisji: 88 597 000 zł, data wykupu: 17 czerwca 2029 r.
- obligacje serii P2024D2 (nazwa skrócona: VI10629, ISIN: PLVCTDM00264), wartość emisji: 50 000 000 zł, data wykupu: 17 czerwca 2029 r.

6.4. Nazwa i adres podmiotów posiadających wiążące zobowiązanie do działania jako pośrednicy w obrocie na rynku wtórnym, zapewniając płynność za pomocą kwotowania ofert kupna i sprzedaży, oraz opis podstawowych warunków ich zobowiązań

Na Datę Prospektu Emitent nie zawarł umowy o pełnienie funkcji animatora rynku dla Obligacji.

6.5. Cena emisyjna papierów wartościowych

Cena Emisyjna jednej Obligacji zostanie określona w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

7. DODATKOWE INFORMACJE

7.1. Doradcy

Firma Inwestycyjna

Usługi związane z usługami związanymi z przeprowadzaniem oferty publicznej Obligacji oraz wprowadzeniem Obligacji do obrotu na rzecz Emitenta świadczy Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Pańskiej 97, 00-834 Warszawa, wpisany do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000712428.

Doradca prawny

Usługi prawne w zakresie przygotowania określonych części Prospektu oraz doradztwem prawnym

w postępowaniu o zatwierdzenie Prospektu przez KNF świadczy kancelaria prawna act legal Bieniak Smoluch Wielhorski Wojnar i Partnerzy. Adwokaci, Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, Polska), wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000892054.

7.2. Inne informacje w dokumencie ofertowym, które zostały zbadane przez biegłych rewidentów lub przejrzane przez uprawnionych biegłych rewidentów

Za wyjątkiem sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z badania Historycznych Informacji Finansowych oraz raportu niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu Śródrocznych Informacji Finansowych, w Prospekcie nie zostały zamieszczone informacje zbadane przez biegłych rewidentów lub przejrzane przez uprawnionych biegłych rewidentów.

7.3. Ratingi kredytowe, które przyznano papierom wartościowym na wniosek Emitenta lub przy przyznawaniu których emitent współpracował

Emitentowi ani emitowanym przez niego dłużnym papierom wartościowym nie zostały przyznane żadne ratingi kredytowe.

7.4. W przypadku, gdy podsumowanie częściowo zastąpiono informacjami określonymi w art. 8 ust. 3 lit. c)–i) rozporządzenia (UE) nr 1286/2014, podaje się wszystkie te informacje w zakresie, w jakim nie ujawniono ich już w innym miejscu w dokumencie ofertowym

Dla Obligacji nie jest wymagane przygotowanie dokumentu zawierającego kluczowe informacje na mocy rozporządzenia (UE) nr 1286/2014. Podsumowania Ostatecznych Warunków Emisji każdej z serii Obligacji emitowanych w ramach IV Publicznego Programu Emisji Obligacji będą sporządzone zgodnie z wymogami określonymi w art. 7 ust. 7 Rozporządzenia Prospektowego i w żadnej części nie zostaną zastąpione informacjami określonymi w art. 8 ust. 3 lit. c)–i) rozporządzenia (UE) nr 1286/2014.

V. DEFINICJE I SKRÓTY

Agent Dokumentacyjny	Firma Inwestycyjna, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy, pełnić będzie w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta dokumentacyjnego (tj. podmiotu przechowującego dokumentację, którą Emitent będzie przekazywał na podstawie art. 16 ust. 1 Ustawy o Obligacjach)
Agent Emisji	Firma Inwestycyjna, która w odniesieniu do Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agent Emisji, pełnić będzie, na podstawie zawartej z Emitentem umowy, funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a ust. 1 Ustawy o Obrocie
Agent Kalkulacyjny	Firma Inwestycyjna, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy, pełnić będzie w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta kalkulacyjnego (tj. podmiotu dokonującego obliczeń wysokości poszczególnych świadczeń z tytułu Obligacji)
Agent Techniczny	Firma Inwestycyjna, która w odniesieniu do Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agent Technicznego, pełnić będzie, na podstawie zawartej z Emitentem umowy, funkcję pośrednika technicznego dokonującego rejestracji Obligacji poprzez konto pośrednika technicznego w rozumieniu Szczegółowych Zasad Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych
APM	alternatywne pomiary wyników dostarczające dodatkowych informacji na temat sytuacji finansowej Emitenta przedstawiając stosowne wyjaśnienia i powody ich zastosowania (wytyczne ESMA „Alternatywne pomiary wyników (APM)” – 05/10/2015 ESMA/2015/1415pl)
ASO, Alternatywny System Obrotu	alternatywny system obrotu, o którym mowa w art. 3 pkt 2 Ustawy o Obrocie, tj. prowadzony poza rynkiem regulowanym wielostronny system kojarzący oferty kupna i sprzedaży instrumentów finansowych w taki sposób, że do zawarcia transakcji dochodzi w ramach tego systemu, zgodnie z określonymi zasadami oraz w sposób niemający charakteru uznaniowego
ASO GPW	alternatywny system obrotu organizowany przez GPW w ramach rynku Catalyst
Catalyst	zorganizowany rynek dłużnych instrumentów finansowych w Polsce
Cena Emisyjna	Cena nabycia jednej Obligacji danej serii określaną w Ostatecznych Warunkach Danej Serii Obligacji
Data Prospektu, Dzień Prospektu	dzień, w którym Prospekt został zatwierdzony przez KNF
Depozyt	depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje
Depozytariusz	podmiot prowadzący Rachunek Obligacji
Dług Netto	suma Zobowiązań Finansowych pomniejszona o środki pieniężne i inne aktywa pieniężne z uwzględnieniem środków pochodzących z wpłat nabywców lokali, zgromadzonych na rachunkach powierniczych, określaną każdorazowo na podstawie Sprawozdania Finansowego
Doradca Prawny	act legal Bieniak Smoluch Wielhorski Wojnar i Partnerzy. Adwokaci, Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p.
Dz.U.	Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej
Dzień Emisji	oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji danej serii zostaną zarejestrowane w Ewidencji (w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agent Emisji) albo dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji danej serii zostaną zarejestrowane w Depozycie (w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agent Technicznego)

Dzień Płatności	każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu
Dzień Płatności Odsetek	ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu
Dzień Roboczy	każdy dzień tygodnia z wyjątkiem sobót i niedziel oraz innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną, umożliwiającą podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem Obligacji i rozliczeniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji
Dzień Ustalenia Praw	trzeci Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta oraz (iv) wcześniejszego wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji oraz wypłaty Odsetek, realizowanej w tym samym dniu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 5 (pięć) Dni Roboczych lub inny wskazany w Szczegółowych Zasadach Działania KDPW
Dzień Wcześniejszego Wykupu	dzień, o którym mowa w pkt. 4.9. IV części Prospektu – "Dokument ofertowy"
Dzień Wykupu	dzień, o którym mowa w pkt. 4.9. IV części Prospektu – "Dokument ofertowy"
Emitent, Spółka, Victoria Dom	Victoria Dom Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
Euro, EUR	jednostka monetarna Unii Europejskiej
Ewidencja	ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie
Firma Inwestycyjna	Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie
GPW	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie
GPW Benchmark S.A.	administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, który jest wpisany w rejestrze uprawnionych administratorów wskaźników referencyjnych prowadzonym przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych, o którym mowa w art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych
Grupa, Grupa Emitenta	Emitent wraz z jego jednostkami zależnymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Rachunkowości
GUS	Główny Urząd Statystyczny
Historyczne Informacje Finansowe / HIF	zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r. oraz za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r.
Inwestor	podmiot (osoba fizyczna, prawna lub jednostka nieposiadająca osobowości prawnej) zainteresowany nabyciem Obligacji, będący Inwestorem Indywidualnym lub Inwestorem Instytucjonalnym
Inwestor Indywidualny	klient będący podmiotem innym niż wskazany jako Inwestor Instytucjonalny
Inwestor Instytucjonalny	podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt 39b lit. a) – j) Ustawy o Obrocie

Kapitał Własny	Łączna wartość kapitałów własnych określaną każdorazowo na podstawie na podstawie Sprawozdania Finansowego
K.c., Kodeks cywilny	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. z 2025 r. poz. 1071 ze zm.)
K.p.c. Kodeks postępowania cywilnego	Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 1568 ze zm.)
K.s.h. Kodeks Spółek Handlowych	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 18 ze zm.)
KDPW	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
KNF, Komisja	Komisja Nadzoru Finansowego
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy
Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, NWZ	Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta
Należność Główna	kwota równa wartości nominalnej jednej Obligacji
NBP	Narodowy Bank Polski
Obligacje	obligacje emitowane przez Emitenta na podstawie Warunków Emisji
Obligatariusz	osoba, na której Rachunku Papierów Wartościowych jest zarejestrowana przynajmniej jedna Obligacja lub osoba uprawniona z co najmniej jednej Obligacji zapisanej na Rachunku Zbiorczym, z zastrzeżeniem, że w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji, do czasu zarejestrowania takich Obligacji w KDPW za Obligatariusza będzie uważać się podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji. Za obligatariusza uważa się także osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym
Odsetki	oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt 4.8. IV części Prospektu – "Dokument ofertowy"
Oferta	Oferta publiczna Obligacji danej serii przeprowadzana w oparciu o Prospekt
Okres Odsetkowy	każdy następny po Pierwszym Okresie Odsetkowym okres czasu, który rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem)
Ordynacja podatkowa	Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2025 r. poz. 111 ze zm.)
Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji	ostateczne warunki emisji Obligacji danej serii, stanowiące część szczegółowych warunków oferty Obligacji danej serii; ustalone przez Emitenta, w formie zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 4 do Prospektu
Pierwszy Okres Odsetkowy	okres naliczania odsetek, rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia)
PKB	Produkt Krajowy Brutto
Podmiot Prowadzący Rachunek	posiadacz Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje lub podmiot prowadzący Rejestr Sponsora Emisji
Podmiot Zależny	jednostka z Grupy Emitenta za wyjątkiem Emitenta

Podstawowe Warunki Emisji	warunki emisji obligacji zawarte w Załączniku nr 3 do Prospektu
Poz.	pozycja
Prawo Dewizowe	ustawa z dnia 27 lipca 2002 r. - Prawo dewizowe (Dz. U. z 2024 r. poz. 1131 ze zm.)
Prawo Restrukturyzacyjne	ustawa z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1428 ze zm.)
Prawo Upadłościowe	ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2025 r. poz. 614 ze zm.)
Program Emisji Obligacji, Program	IV program emisji obligacji ustanowiony na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 03 marca 2026 r. w sprawie ustanowienia IV Publicznego Programu Emisji Obligacji, na podstawie której to uchwały Emitent ustanowił program emisji obligacji, w ramach którego Emitent może emitować obligacje w trybie określonym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach, w którym łączna wartość nominalna obligacji nie przekroczy 500.000.000 PLN
Program Prospektowy 2023	II program emisji obligacji ustanowiony na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 26 sierpnia 2020 r. w sprawie ustalenia II Programu Emisji Obligacji, zmienionej Uchwałą nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 07 marca 2023 r. w sprawie zmiany treści Uchwały Zarządu Spółki Victoria Dom S.A. nr 2 z dnia 26 sierpnia 2020 r. w sprawie II Programu Emisji Obligacji, na podstawie której w Spółce został ustanowiony program emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200.000.000 PLN
Program Prospektowy 2024	III program emisji obligacji ustanowiony na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr 2 z dnia 19 lipca 2024 r. w sprawie ustanowienia III Publicznego Programu Emisji Obligacji, na podstawie której w Spółce został ustanowiony program emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 400.000.000 PLN
Prospekt	niniejszy prospekt podstawowy sporządzony przez Emitenta i zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w związku z ofertami publicznymi Obligacji w ramach Programu Emisji i w celu ubiegania się o wprowadzenie wszystkich albo niektórych serii Obligacji do obrotu w ASO GPW, wraz z suplementami i komunikatami aktualizującymi
Przypadek Naruszenia	zdarzenia określone w pkt. 12 Podstawowych Warunków Emisji
PU	powierzchnia użytkowa (m ²)
PUM	powierzchnia użytkowa mieszkalna (m ²)
Rachunek Obligacji	Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy
Rachunek Papierów Wartościowych	rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie
Rachunek Zbiorczy	rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie
Rada Nadzorcza	rada nadzorcza Emitenta
Raport Bieżący	raport bieżący, o którym mowa w załączniku nr 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu GPW
Regulacje KDPW	obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo rozliczeniowego, w szczególności Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych
Rejestr Sponsora Emisji	prowadzony przez Firmę Inwestycyjną rejestr lub innego członka konsorcjum dystrybucyjnego rejestr osób nabywających Obligacje w ramach Oferty

	prorowadzony zgodnie z Regulaminem KDPW na podstawie zawartej z Emitentem umowy;
Rozporządzenie BMR	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014
Rozporządzenie Delegowane	Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2019/980 z dnia 14 marca 2019 r. uzupełniające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w odniesieniu do formatu, treści, weryfikacji i zatwierdzania prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym, i uchylające rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004
Rozporządzenie Prospektowe	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE
Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014
Sprawozdanie finansowe	oznacza Historyczne Informacje Finansowe i/lub Śródroczne Informacje Finansowe
Statut	statut Emitenta
Stopa Bazowa	dla Obligacji o zmiennej stopie procentowej oznacza stopę bazową wskazaną w Ostatecznych Warunkach Danej Serii Obligacji, mającą zastosowanie do obliczenia Odsetek
SG&A	koszty sprzedaży, koszty ogólne i administracyjne, które są głównym kosztem nieprodukcyjnym prezentowanym w rachunku zysków i strat. (ang. Selling, General & Administrative Expense)
Stopa Procentowa	dla Obligacji danej serii o stałym oprocentowaniu oznacza określoną w Ostatecznych Warunkach Emisji stałą wartość wyrażoną w procentach, a dla Obligacji danej serii o zmiennym oprocentowaniu oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę
Strona Internetowa	Strona internetowa Emitenta znajdująca się pod adresem: www[.]victoriadom[.]pl lub innym, który go zastąpi
Śródroczne Informacje Finansowe / SIF	skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta za okres zakończony dnia 30 czerwca 2025 r., wskazane w Części VI Prospektu
Ustawa o CIT	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 278 ze zm.)
Ustawa o finansowaniu społecznościowym	Ustawa z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznościowym dla przedsiębiorstw gospodarczych i pomocy kredytobiorcom (Dz.U. z 2025 r. poz. 1900 ze zm.)
Ustawa o Obligacjach	Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2025 r. poz. 1667 ze zm.)
Ustawa o Obrocie	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. z 2024 r. poz. 722 ze zm.)

Ustawa o Ofercie	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 592 ze zm.)
Ustawa o PIT	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 163 ze zm.)
Ustawa o podatku od spadków i darowizn	Ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. z 2024 r. poz. 1837 ze zm.)
Ustawa o Rachunkowości	Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2026 r. poz. 522 ze zm.)
Walne Zgromadzenie	Walne Zgromadzenie Emitenta
Warunki Emisji	dla Obligacji danej serii – Podstawowe Warunki Emisji Obligacji oraz Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji
WIBOR	referencyjna wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym (ang. Warsaw Interbank Offered Rate) podana przez GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi
Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego	stosunek łącznej wartości Długu Netto do różnicy Kapitału Własnego i wartości firmy wykazanej jako składnik aktywów w Sprawozdaniu Finansowym
Zarząd	zarząd Emitenta
Zarządzający PPW	Zarządzający pakietem papierów wartościowych na zlecenie osób, których rachunkami zarządza i na rzecz których zamierza nabyć Obligacje
Zatwierdzenie Prospektu	zatwierdzając prospekt Komisja nie weryfikuje ani nie zatwierdza modelu biznesowego emitenta, metod prowadzenia działalności gospodarczej oraz sposobu jej finansowania; w postępowaniu w sprawie zatwierdzenia prospektu ocenie nie podlega prawdziwość zawartych w tym prospekcie informacji, ani poziom ryzyka związanego z prowadzoną przez emitenta działalnością oraz ryzyka inwestycyjnego związanego z nabyciem tych papierów wartościowych; zatwierdzenie oznacza pozytywną decyzję po przeprowadzeniu przez Komisję weryfikacji kompletności, spójności i zrozumiałości informacji podanych w prospekcie, lecz nie dotyczy ścisłości tych informacji
zł, PLN	złoty, prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej
Zgromadzenie Obligatariuszy	Oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach
Zobowiązania Finansowe	suma zobowiązań finansowych według wartości bilansowych, w szczególności wynikających z umów pożyczki, kredytu, obligacji, innych dłużnych papierów wartościowych, umów leasingu finansowego, umów faktoringu odwrotnego, określaną każdorazowo na podstawie Sprawozdania Finansowego ; przy czym dla uniknięcia wątpliwości za Zobowiązania Finansowe nie będą uznawane zobowiązania handlowe wynikające z prowadzonej przez Emitenta lub inny podmiot z Grupy działalności gospodarczej (tzw. „kredyt kupiecki”), zobowiązania związane z opłatami z tytułu użytkowania wieczystego, jak również zobowiązania z tytułu udzielonych gwarancji dobrego wykonania przez generalnych wykonawców, którzy prowadzili lub będą prowadzić prace budowlane na inwestycjach realizowanych przez Emitenta
Żądanie Wcześniejszego Wykupu	oznacza pisemne żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi przez Obligatariusza w związku z wystąpieniem Przypadku Naruszenia

VI. ŚRÓDROCZNE INFORMACJE FINANSOWE

- 1. Śródroczne informacje finansowe Grupy za okres od 1 stycznia 2025 r. do 30 czerwca 2025 r.**

Śródroczne skonsolidowane informacje finansowe

Victoria Dom Spółka Akcyjna



za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku

Spis Treści

<u>WPROWADZENIE DO ŚRÓDROCZNYCH SKONSOLIDOWANYCH INFORMACJI FINANSOWYCH</u>	8
<u>1. Nazwa (firma) i siedziba, wskazanie właściwego sądu rejestrowego i numeru rejestru oraz podstawowy przedmiot działalności Jednostki Dominującej Grupy według Polskiej Klasyfikacji Działalności, zwanej dalej „PKD”</u>	8
<u>2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych których dane są objęte śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi</u>	10
<u>3. Informacje na temat kryteriów zastosowanych przez Jednostkę Dominującą do objęcia śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi jednostek zależnych</u>	11
<u>4. Wykaz jednostek innych niż jednostki podporządkowane ze wskazaniem ich nazw (firm) i siedzib, w których jednostki podporządkowane posiadają zaangażowanie w kapitale, z podaniem wysokości kapitału (funduszu) podstawowego tych jednostek oraz wysokości zatwierdzonego wyniku finansowego tych jednostek za ostatni rok obrotowy, udziału w tym kapitale (funduszu) i wyniku finansowym netto za ostatni rok obrotowy</u>	11
<u>5. Wykaz (nazwy/firmy i siedziby) jednostek podporządkowanych wyłączonych ze śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych wraz z podaniem podstawy prawnej oraz uzasadnieniem dokonania wyłączenia oraz udziału posiadanego przez jednostkę dominującą, współnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym tych jednostek</u>	11
<u>6. Wskazanie czasu trwania jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi</u>	12
<u>7. Wskazanie okresu objętego śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi oraz lat obrotowych i okresów objętych informacjami finansowymi jednostek powiązanych, jeżeli są one różne od okresu objętego śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi</u>	12
<u>8. Wskazanie, czy sprawozdania finansowe jednostek objętych śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi zawierają dane łączne</u>	12
<u>9. Wskazanie, czy śródroczne skonsolidowane informacje finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Jednostkę Dominującą oraz jej jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości oraz czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności</u>	13
<u>10. Wskazanie, czy w okresie objętym śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi nastąpiło połączenie spółek</u>	13
<u>11. Wskazanie, czy śródroczne skonsolidowane informacje finansowe podlegało przekształceniu w celu zapewnienia porównywalności danych</u>	13
<u>12. Wskazanie, czy w przedstawionych śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych dokonano korekt wynikających z zastrzeżeń w opiniach firmy audytorskiej, które zostały zamieszczone w sprawozdaniach z badania skonsolidowanych sprawozdań finansowych za lata, za które skonsolidowane informacje finansowe lub dane porównywalne zostały zamieszczone w prospekcie</u>	13

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU**

<u>13. Opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów, ustalenia przychodów, kosztów i wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych</u>	13
<u>14. Omówienie dokonanych ze skutkiem od pierwszego dnia roku obrotowego zmian zasad (polityki) rachunkowości, w szczególności zasad grupowania operacji gospodarczych, metod wyceny aktywów i pasywów, dokonywania odpisów amortyzacyjnych, ustalania wyniku finansowego i sporządzania jednostkowych informacji finansowych oraz śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych wraz z podaniem przyczyny</u>	26
<u>15. Przedstawienie stosowanych kryteriów wyłączeń jednostek podporządkowanych ze śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych</u>	27
<u>16. Wskazanie średnich kursów wymiany złotego na dzień bilansowy i kursów średnich w okresach objętych śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi, w stosunku do euro, ustalanych przez Narodowy Bank Polski</u>	27
<u>17. Wskazanie co najmniej podstawowych pozycji bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych ze śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych, przeliczonych na euro, ze wskazaniem zasad przyjętych do tego przeliczenia</u>	28
<u>SKONSOLIDOWANY BILANS</u>	29
<u>SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT</u>	33
<u>SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM</u>	35
<u>SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH</u>	37
<u>DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA</u>	39
<u>Nota nr 1. Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych</u>	39
<u>Nota nr 2. Wartość firmy i ujemna wartość firmy dla każdej jednostki objętej śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi</u>	39
<u>Nota nr 3. Zmiana stanu wartości firmy i ujemnej wartości firmy dla każdej jednostki objętej śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi</u>	40
<u>Nota nr 4. Zmiana stanu środków trwałych</u>	41
<u>Nota nr 5. Wartość nieamortyzowanych przez jednostki powiązane środków trwałych, używanych na podstawie umów leasingu, najmu, dzierżawy i innych umów</u>	42
<u>Nota nr 6. Wartości netto amortyzowanych przez spółki z Grupy środków trwałych, używanych na podstawie umów leasingu, najmu, dzierżawy i innych umów</u>	42
<u>Nota nr 7. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe</u>	43
<u>Nota nr 8. Środki trwałe w budowie</u>	43
<u>Nota nr 9. Zmiana stanu należności długoterminowych</u>	44
<u>Nota nr 10. Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych</u>	44
<u>Nota nr 11. Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych – w jednostkach powiązanych, w jednostkach w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale i w pozostałych jednostkach</u>	

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU

Nota nr 12. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych wg stanu na 30.06.2025 roku	46
Nota nr 13. Udziały i akcje w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale wg stanu na 30.06.2025 roku	47
Nota nr 14. Liczba oraz wartość posiadanych innych niż udziały i akcje papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przysługują	47
Nota nr 15. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	48
Nota nr 16. Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	50
Nota nr 17. Kwota dokonanych w trakcie okresu odpisów aktualizujących wartości aktywów trwałych 50	
Nota nr 18. Zapasy	50
Nota nr 19. Zapasy według okresów zalegania (wg stanu na 30.06.2025 roku)	51
Nota nr 20. Zmiany w stanie odpisów aktualizujących zapasy w okresie od 01.01.2025 roku do 30.06.2025 roku oraz od 01.01.2024 roku do 31.12.2024 roku	51
Nota nr 21. Należności krótkoterminowe	52
Nota nr 22. Należności krótkoterminowe według wieku na 30.06.2025 roku oraz 31.12.2024 roku 52	
Nota nr 23. Zmiany w stanie odpisów aktualizujących należności krótkoterminowe (wg tytułów należności)	54
Nota nr 24. Krótkoterminowe aktywa finansowe (oprócz środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych)	55
Nota nr 25. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne oraz struktura środków pieniężnych do rachunku przepływów pieniężnych	56
Nota nr 26. Krótkoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe	56
Nota nr 27. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego jednostki dominującej	57
Nota nr 28. Struktura własnościowa kapitału jednostki dominującej oraz liczba i wartość nominalna akcji (udziałów) na 30.06.2025 roku i na 31.12.2024 roku	57
Nota nr 29. Podział zysku Jednostki Dominującej Grupy	57
Nota nr 30. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	59
Nota nr 31. Pozostałe rezerwy	59
Nota nr 32. Zobowiązania długoterminowe, o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	60
Nota nr 33. Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek	70
Nota nr 34. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	72
Nota nr 35. Rozliczenia międzyokresowe przychodów	72
Nota nr 36. Wykaz aktywów i pasywów, które wykazywane są więcej niż jednej pozycji bilansu wraz z powiązaniami między tymi pozycjami	72

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU

Nota nr 37. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku Jednostki Dominującej i jednostek zależnych (ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń).....	73
Nota nr 38. Zobowiązania warunkowe, w tym również z tytułu udzielonych przez jednostki powiązane i stowarzyszone gwarancji i poręczeń.....	76
Nota nr 39. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów ze sprzedaży produktów i towarów wykazanych w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się do siebie z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczeń usług.....	77
Nota nr 40. Przychody zrealizowane z kontraktów długoterminowych rozliczanych zgodnie z Krajowym Standardem Rachunkowości nr 3.....	77
Nota nr 41. Koncentracja przychodów. Wykaz klientów, do których sprzedaż wynosi ponad 10% przychodów ze sprzedaży.....	77
Nota nr 42. Koszty według rodzaju	78
Nota nr 43. Pozostałe przychody operacyjne.....	78
Nota nr 44. Pozostałe koszty operacyjne	78
Nota nr 45. Przychody finansowe	79
Nota nr 46. Koszty finansowe.....	80
Nota nr 47. Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.....	80
Nota nr 48. Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym, a wynikiem (zyskiem/stratą) brutto.....	81
Nota nr 49. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.....	81
Nota nr 50. Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych.....	82
Nota nr 51. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez spółki z Grupy umów nieuwzględnionych w bilansie skonsolidowanym w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy Grupy Kapitałowej.....	83
Nota nr 52. Informacje o transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez spółki z Grupy na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki	83
Nota nr 53. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi	83

<u>Nota nr 54. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji oraz nazwie, adresie oraz siedzibie jednostek wraz z podaniem formy prawnej, w których jednostki powiązane są wspólnikami ponoszącymi nieograniczoną odpowiedzialność majątkową</u>	84
<u>Nota nr 55. Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi Grupa, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne</u>	84
<u>Nota nr 56. Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe wraz z przeciętną liczbą zatrudnionych w jednostkach wykazanych w śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych metodą proporcjonalną</u>	85
<u>Nota nr 57. Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu</u>	85
<u>Nota nr 58. Informacje o wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu</u>	86
<u>Nota nr 59. Informacje o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów</u>	86
<u>Nota nr 60. Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej</u>	86
<u>Nota nr 61. Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju</u>	87
<u>Nota nr 62. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych roku obrotowego albo informacje o znaczących błędach dotyczących lat ubiegłych ujętych w śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych</u>	87
<u>Nota nr 63. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w śródrocznym skonsolidowanych informacjach finansowych oraz ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy</u>	87
<u>Nota nr 64. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym</u>	89

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZÉŚCIU MIESIÉCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU

Nota nr 65. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych za okres poprzedzający ze śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi za okres bieżący	89
Nota nr 66. Występowanie niepewności co do możliwości kontynuowania działalności	89
Nota nr 67. Dla pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny	91
Nota nr 68. Charakterystyka instrumentów finansowych	92
Nota nr 69. Wartość bilansowa instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej	93
Nota nr 70. Informacje na temat ryzyka stopy procentowej	93
Nota nr 71. Informacja na temat ryzyka kredytowego	94
Nota nr 72. Ryzyko utraty płynności finansowej	94
Nota nr 73. Inne informacje mające istotny wpływ na ocenę sytuacji finansowej, majątkowej oraz wynik finansowy Grupy Kapitałowej	97

WPROWADZENIE DO ŚRÓDROCZNYCH SKONSOLIDOWANYCH INFORMACJI FINANSOWYCH

- 1. Nazwa (firma) i siedziba, wskazanie właściwego sądu rejestrowego i numeru rejestru oraz podstawowy przedmiot działalności Jednostki Dominującej Grupy według Polskiej Klasyfikacji Działalności, zwanej dalej „PKD”**

Nazwa: Victoria Dom Spółka Akcyjna

Adres: Warszawa, ul. Daniszewska 14

Przedmiot działalności:

- | | | |
|----|---------|---|
| 1. | 41.10.Z | Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków |
| 2. | 41.20.Z | Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych |
| 3. | 42.11.Z | Roboty związane z budową dróg i autostrad |
| 4. | 68.10.Z | Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek |
| 5. | 68.32.Z | Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie |
| 6. | 68.20.Z | Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi |
| 7. | 69.20.Z | Działalność rachunkowo – księgowa (z wyłączeniem doradztwa podatkowego i działalności biegłych rewidentów) |
| 8. | 82.11.Z | Działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura |

Głównym przedmiotem działalności Victoria Dom S.A. (zwana dalej także „Jednostką Dominującą”, „Spółką”) i spółek należących do Grupy Victoria Dom S.A. (zwana dalej także „Grupą”, „Grupą Kapitałową”) jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków – PKD 41.10.Z. Miejszem prowadzenia działalności przez Grupę jest przede wszystkim Warszawa. Grupa realizuje również projekty inwestycyjne w Krakowie oraz w Gdyni.

Rejestr sądowy:

Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie,
XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Nr KRS 0000305793
NIP 7591554483
REGON 551186334

Wszystkie akcje Victoria Dom S.A. są własnością Victoria Dom Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Informacje dotyczące składu osobowego Zarządu oraz Rady Nadzorczej Victoria Dom S.A. na dzień 30 czerwca 2025 roku:

Zarząd:

Michał Jasiński	Prezes Zarządu
Waldemar Wasiluk	Wiceprezes Zarządu
Anna Piotrowska	Członek Zarządu
Bożena Subda	Członek Zarządu

Rada Nadzorcza:

Krystyna Jasińska	Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Jan Król	Członek Rady Nadzorczej
Monika Jasińska	Członek Rady Nadzorczej

Nie było zmian w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej w okresie objętym śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi ani do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszych śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych.

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU**

**2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych których dane są objęte
śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi**

Wykaz jednostek według stanu na dzień 30 czerwca 2025 roku:

Nazwa jednostki, siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale (%)	Udział w głosach (%)	Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją
Victoria 2019 sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
Łopuszańska 235 sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
Victoria Asset Management sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
Równoległa Development sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
Młodnicka Development sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
Victoria Wohnungsbau GmbH, Zossen, Niemcy	działalność deweloperska	10,00	10,00	jednostka stowarzyszona
Victoria Construction sp. z o.o., Warszawa	działalność budowlana	100,00	100,00	jednostka zależna
Smok Development sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
Kliny Development sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
VG sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
Nova Sfera sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
VG Bis sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
Fala Development sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
Fala Development 2 sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
Morska sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
Morska 2 sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
Gdynia 2023 sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
Victoria 2024 sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
Mochtyńska Development Sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
Cyrulików Development Sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
Morska 3 sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
Staszica Development sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
Brzeziny Development sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
Morska 4 sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
Krakowiaków Development sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
VD Development sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
VD Development 2 sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
Płochocińska Development sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna

Zmiany w strukturze grupy kapitałowej Victoria Dom S.A., które wystąpiły w trakcie trwania okresu sześciu miesięcy zakończonego dnia 30 czerwca 2025 roku, zostały zaprezentowane w punkcie 7 niniejszego wprowadzenia do śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych.

Zmiany w strukturze grupy kapitałowej Victoria Dom S.A., które wystąpiły po dniu bilansowym, tj. po 30 czerwca 2025 roku, zostały zaprezentowane w notce nr 63.

3. Informacje na temat kryteriów zastosowanych przez Jednostkę Dominującą do objęcia śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi jednostek zależnych

Jednostki zależne to spółki kontrolowane przez Jednostkę Dominującą. Kontrola jest definiowana jako zdolność do kierowania bezpośrednio lub pośrednio polityką finansową i operacyjną danej spółki, w celu uzyskiwania korzyści. Przy ocenie stopnia kontroli bierze się pod uwagę wpływ istniejących i potencjalnych praw głosu w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym jednostki zależnej, także na podstawie porozumień z innymi uprawnionymi do głosu, wykonującymi prawa głosu zgodnie z wolą Jednostki Dominującej. Sprawozdania finansowe spółek zależnych uwzględniane są w śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych począwszy od dnia uzyskania nad nimi kontroli aż do momentu jej utraty.

Jednostki stowarzyszone to takie jednostki, na które Jednostka Dominująca bezpośrednio lub pośrednio wywiera znaczący wpływ, a jednocześnie jednostki te nie są spółkami zależnymi ani wspólnymi przedsięwzięciami.

Wszystkie jednostki zależne wobec Victoria Dom S.A. to podmioty, w których Jednostka Dominująca posiada bezpośrednio 100% udziałów. Jednostki te zostały objęte konsolidacją metodą pełną, zgodnie z art. 60 Ustawy o Rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późniejszymi zmianami, zwana dalej „ustawą o rachunkowości”).

4. Wykaz jednostek innych niż jednostki podporządkowane ze wskazaniem ich nazw (firm) i siedzib, w których jednostki podporządkowane posiadają zaangażowanie w kapitale, z podaniem wysokości kapitału (funduszu) podstawowego tych jednostek oraz wysokości zatwierdzonego wyniku finansowego tych jednostek za ostatni rok obrotowy, udziału w tym kapitale (funduszu) i wyniku finansowym netto za ostatni rok obrotowy

Jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone nie posiadają zaangażowania w kapitałach innych jednostek.

5. Wykaz (nazwy/firmy i siedziby) jednostek podporządkowanych wyłączonych ze śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych wraz z podaniem podstawy prawnej oraz uzasadnieniem dokonania wyłączenia oraz udziału posiadanego przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym tych jednostek

Żadne jednostki podporządkowane nie zostały wyłączone ze śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych.

6. Wskazanie czasu trwania jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi

Czas trwania Jednostki Dominującej, jak również pozostałych jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest nieoznaczony.

7. Wskazanie okresu objętego śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi oraz lat obrotowych i okresów objętych informacjami finansowymi jednostek powiązanych, jeżeli są one różne od okresu objętego śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi

Śródroczne skonsolidowane informacje finansowe obejmują dane finansowe na dzień 30 czerwca 2025 roku i na dzień 31 grudnia 2024 roku dla skonsolidowanego bilansu, za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku oraz od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku dla skonsolidowanego rachunku zysków i strat i skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych oraz za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku i od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku dla skonsolidowanego zestawienia zmian w kapitale własnym.

Jednostki powiązane, których okresy objęte informacjami finansowymi są różne od okresu objętego śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi:

Staszica Development Sp. z o.o. – dane za okres od 3 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku,

Brzeziny Development Sp. z o.o. – dane za okres od 31 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku,

Morska 4 Sp. z o.o. – dane za okres od 26 lutego 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku,

Krakowiaków Development Sp. z o.o. – dane za okres od 3 marca 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku,

VD Development Sp. z o.o. – dane za okres od 20 marca 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku,

VD Development 2 Sp. z o.o. – dane za okres od 20 marca 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku,

Płochocińska Development Sp. z o.o. – dane za okres od 24 czerwca 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku.

8. Wskazanie, czy sprawozdania finansowe jednostek objętych śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi zawierają dane łączne

W skład Jednostki Dominującej oraz jej jednostek powiązanych nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe.

9. Wskazanie, czy śródroczne skonsolidowane informacje finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Jednostkę Dominującą oraz jej jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości oraz czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności

Śródroczne skonsolidowane informacje finansowe zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Jednostkę Dominującą oraz jej jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości, to jest w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego oraz 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszych śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych. Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszych śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Jednostkę Dominującą i jej jednostki powiązane, jak wskazano w nocie 66.

10. Wskazanie, czy w okresie objętym śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi nastąpiło połączenie spółek

W okresie objętym śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi nie nastąpiło połączenie spółek. Śródroczne skonsolidowane informacje finansowe nie zawierają skutków połączenia spółek ze względu na fakt, że takie okoliczności nie wystąpiły.

11. Wskazanie, czy śródroczne skonsolidowane informacje finansowe podlegało przekształceniu w celu zapewnienia porównywalności danych

Śródroczne skonsolidowane informacje finansowe nie podlegały przekształceniu.

12. Wskazanie, czy w przedstawionych śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych dokonano korekt wynikających z zastrzeżeń w opiniach firmy audytorskiej, które zostały zamieszczone w sprawozdaniach z badania skonsolidowanych sprawozdań finansowych za lata, za które skonsolidowane informacje finansowe lub dane porównywalne zostały zamieszczone w prospekcie

Nie wystąpiły zastrzeżenia w opiniach firmy audytorskiej zamieszczonych w sprawozdaniach z badania skonsolidowanych sprawozdań finansowych za lata, za które skonsolidowane informacje finansowe lub dane porównywalne zostały zamieszczone w prospekcie.

13. Opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów, ustalenia przychodów, kosztów i wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych

Niniejsze śródroczne skonsolidowane informacje finansowe zostały sporządzone w celu zamieszczenia w prospekcie. Dane finansowe w niniejszych śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych zostały przygotowane na podstawie skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Victoria Dom za okres od 1 stycznia 2025 roku do

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU

30 czerwca 2025 roku stanowiącego składnik skonsolidowanego raportu półrocznego opublikowanego w ASO Catalyst oraz rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Victoria Dom i skonsolidowanych historycznych informacji finansowych Grupy Kapitałowej Victoria Dom za lata 2024 i 2023 zamieszczonych w prospekcie. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Victoria Dom za rok 2024 zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 1 lipca 2025 roku.

Niniejsze śródroczne skonsolidowane informacje finansowe oraz roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostały sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o Rachunkowości obowiązującymi Grupę oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych i stanowią pełne skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

W skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku stanowiącym składnik skonsolidowanego raportu półrocznego opublikowanego w ASO Catalyst dane finansowe prezentowane były dla skonsolidowanego bilansu na dzień 30 czerwca 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku oraz 30 czerwca 2024 roku, dla skonsolidowanego rachunku zysków i strat, skonsolidowanego zestawienia zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku, za rok od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku oraz za okres od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku. W niniejszych śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku dane finansowe są prezentowane dla skonsolidowanego bilansu na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku, dla skonsolidowanego rachunku zysków i strat oraz skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku i za okres od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku, dla skonsolidowanego zestawienia zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku oraz za rok od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku.

W porównaniu do skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2025 do 30 czerwca 2025 roku stanowiącego składnik skonsolidowanego raportu półrocznego opublikowanego w ASO Catalyst w niniejszych śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych dodano sekcję „Dodatkowe Informacje i Objasnienia”, która zawiera kolejno numerowane noty od numeru 1 do numeru 73.

Informacje zawarte w punkcie 18 Skróconego Śródrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego, to jest „Okoliczności i zdarzenia istotnie wpływające na działalność emitenta, jego sytuację finansową i wyniki osiągnięte w danym półroczu” zostały zaprezentowane w notce 73 do niniejszych śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku – „Inne informacje mające istotny wpływ na ocenę sytuacji finansowej, majątkowej oraz wynik finansowy Grupy Kapitałowej”.

Informacje zawarte w punkcie VI. Skróconego Śródrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego, to jest „KAPITAŁY WŁASNE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ” zostały zaprezentowane w notach objaśniających do niniejszych śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku – w notce 27 „Dane o strukturze własności kapitału

podstawowego jednostki dominującej” i w nocie 28 „Struktura własnościowa kapitału jednostki dominującej oraz liczba i wartość nominalna akcji (udziałów) na 30.06.2025 roku i na 31.12.2024 roku”.

W nocie 32 uzupełniono informacje dotyczące zobowiązań z tytułu kredytów i obligacji o opis transakcji, które nastąpiły od dnia sporządzenia śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszych śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych.

W nocie 53 dodano szczegółowy opis dotyczący pożyczki udzielonej jednostce stowarzyszonej – Victoria Wohnungsbau GmbH.

W nocie 63 opisano zdarzenia, które nastąpiły od dnia sporządzenia śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszych śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych.

Przy sporządzaniu śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych Grupa stosuje w odniesieniu do wszystkich jednostek zależnych metodę konsolidacji pełnej, o której mowa w art. 60 ustawy o rachunkowości.

Przy stosowaniu metody konsolidacji pełnej sumowane są w szczególności kwoty poszczególnych pozycji bilansów, rachunków zysków i strat, rachunków przepływów pieniężnych i zestawień zmian w kapitale własnym jednostki dominującej oraz poszczególnych jednostek zależnych, bez względu na udział jednostki dominującej we własności jednostek zależnych.

Następnie dokonywane są korekty i wyłączenia konsolidacyjne w celu wyeliminowania sald rozrachunków wewnętrznych w Grupie, transakcji zawieranych w ramach Grupy oraz wszelkich wynikających z nich niezrealizowanych zysków lub strat, a także przychodów i kosztów.

Udziały w jednostkach stowarzyszonych wyceniane są metodą praw własności.

Śródroczne skonsolidowane informacje finansowe jak również jednostkowe sprawozdania finansowe spółek objętych konsolidacją zawierają rachunek zysków i strat w układzie kalkulacyjnym oraz rachunek przepływów pieniężnych przygotowany metodą pośrednią.

Wszystkie operacje gospodarcze występujące w rachunku zysków i strat prezentowane są w szyku rozwartym, za wyjątkiem pozycji wynikających z powstałych różnic kursowych, które ujmowane są jako przychody finansowe bądź koszty finansowe, oraz pozycji związanych ze sprzedażą środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych, które ujmowane są jako pozostałe przychody operacyjne bądź pozostałe koszty operacyjne.

Podobnie salda kont księgowych dotyczących pozycji z bilansu, np. rozrachunki - prezentowane są w zależności od swojej istoty jako aktywa (należności) lub pasywa (zobowiązania).

Aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i prawne wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonej o umorzenie (z wyjątkiem posiadanych gruntów) oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Wartość firmy jednostek podporządkowanych powstała w wyniku nabycia udziałów jednostki zależnej została wyliczona jako różnica pomiędzy ceną nabycia udziałów i wartością godziwą przejmowanych aktywów netto. Tak ustalona wartość firmy podlega amortyzacji.

Nieruchomości inwestycyjne wycenia się w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne, jak również ewentualne odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Amortyzacja naliczana jest metodą liniową przez okres ekonomicznej użyteczności danego składnika aktywów. Rozpoczęcie amortyzacji następuje w miesiącu następującym po dacie przyjęcia środka trwałego do używania. Środki trwałe o niskiej wartości, to jest środki trwałe o wartości poniżej 10.000,00 złotych netto odpisuje się w miesiącu ich przyjęcia do używania. Dla wartości niematerialnych i prawnych zaliczonych do pozycji Inne wartości niematerialne i prawne zastosowano stawkę 20% ustaloną w oparciu o ich szacowane okresy ekonomicznej użyteczności. Dla długoterminowych inwestycji w nieruchomości zastosowano stawkę amortyzacyjną w wysokości 2,5% w związku z szacowanym 40-letnim okresem ekonomicznej użyteczności posiadanego składnika majątkowego. Wartość firmy jednostek podporządkowanych jest amortyzowana stosownie do przewidywanego okresu jej ekonomicznej użyteczności. W przypadku jednostek zależnych, które są spółkami celowymi szacuje się, że okres ekonomicznej użyteczności wartości firmy powstałej na ich nabyciu wynosi średnio 4 lata, dlatego stosowana jest stawka 25%. Budynki i budowle amortyzowane są stawkami w przedziale od 2,5 % do 4,5%, środki transportu od 14% do 20%, urządzenia i pozostałe środki trwałe od 7% do 30%. W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej Grupy stosowane stawki odzwierciedlają okres ekonomicznej użyteczności wyżej wyszczególnionych środków trwałych.

Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji jest przez spółki z Grupy weryfikowana, powodując odpowiednią korektę dokonywanych w następnych latach odpisów amortyzacyjnych.

Zapasy

Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego stanowią produkcja w toku, wyroby gotowe, towary oraz zaliczki na dostawy.

Produkcja w toku

Produkcja w toku wyceniana jest według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub koszt wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. W przypadku różnic dokonywany jest odpis aktualizujący.

Wyroby gotowe

Wyroby gotowe to przede wszystkim lokale mieszkalne, użytkowe i miejsca parkingowe. Wyroby gotowe wyceniane są według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Cena sprzedaży netto jest to szacowana cena sprzedaży oceniana przez spółkę z Grupy sporządzającą sprawozdanie jednostkowe na podstawie cen rynkowych. W przypadku różnic dokonywany jest odpis aktualizujący.

Towary

Towary to przede wszystkim grunty. Wyceniane są według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. W przypadku różnic dokonywany jest odpis aktualizujący.

Zaliczki na dostawy i usługi

Są to wpłacone zaliczki na dostawy, które zostaną zrealizowane w kolejnych okresach sprawozdawczych.

Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego ujmuje się jako koszty w rachunku zysków i strat w okresie, w którym je poniesiono z wyłączeniem kosztów aktywowanych, czyli kosztów które można przyporządkować do kosztów wytworzenia dostosowanych składników aktywów jako część kosztu wytworzenia.

Koszty finansowania są aktywowane do produkcji w toku do momentu kiedy projekt deweloperski jest aktywny. Projekt uważa się za aktywny do momentu zakończenia prowadzenia prac projektowych i budowlanych, czyli do dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

Należności, roszczenia i zobowiązania inne niż zaklasyfikowane jako aktywa i zobowiązania finansowe

Należności wykazuje się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Zobowiązania ujmuje się w księgach rachunkowych w kwocie wymagającej zapłaty.

Kaucje gwarancyjne, które stanowią zabezpieczenie roszczeń wobec podwykonawców wykazywane są w pasywach jako pozostałe zobowiązania długo i krótkoterminowe.

Należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wykazuje się na dzień ich powstania według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego ogłoszonego dla danej waluty z dnia poprzedzającego ten dzień.

Na dzień bilansowy należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wycenia się po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy

Lokaty bankowe z okresem zapadalności powyżej trzech miesięcy prezentowane są w pozycji „Krótkoterminowe aktywa finansowe”.

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe z okresem zapadalności do trzech miesięcy wykazywane są w bilansie w wartości nominalnej i obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nie przekraczającym trzech miesięcy.

Spółki Grupy korzystają z otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych, które w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe służą gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę, na cele określone w umowie deweloperskiej, z których wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w tej umowie. Bank wypłaca spółce środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym

rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz spółki, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. Zgromadzone na rachunkach powierniczych środki stanowią środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania.

Kapitał własny

Kapitał własny Grupy obejmuje kapitał własny Jednostki Dominującej oraz te części kapitałów jednostek zależnych, które powstały od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Jednostkę Dominującą. Kapitałem podstawowym Grupy jest kapitał Jednostki Dominującej. Kapitały podstawowe jednostek zależnych, w części nabytej przez Jednostkę Dominującą są kompensowane z wartością nabytych udziałów, pozostałą część zalicza się na poczet kapitałów mniejszości.

Jednostka Dominująca ujmuje i prezentuje kapitał własny z podziałem na jego rodzaje oraz według zasad określonych przepisami prawa i postanowieniami statutu Victoria Dom S.A. Zgodnie z wymogami Kodeksu Spółek Handlowych, Jednostka Dominująca obowiązana jest utworzyć kapitał zapasowy na pokrycie straty, którego minimalna wartość to co najmniej 1/3 kapitału zakładowego. Victoria Dom S.A. z podziału zysku utworzyła kapitał zapasowy w wymaganej przepisami wysokości.

Do poszczególnych pozycji kapitałów własnych Grupy zalicza się należną Jednostce Dominującej część zmian w kapitałach własnych jednostek zależnych objętych konsolidacją pełną w okresie od dnia objęcia kontroli do dnia utraty kontroli.

W przypadku jednostek zagranicznych, które sporządzają sprawozdania finansowe w walucie obcej dokonuje się przeliczeń pozycji sprawozdawczych na złote polskie. Różnice wykazuje się w śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych Grupy, w pozycji „Różnice kursowe z przeliczenia”, jako składnik kapitału własnego.

Po zatwierdzeniu jednostkowych sprawozdań finansowych jednostek wchodzących w skład Grupy, odpowiednio Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Victoria Dom S.A. lub zgromadzenia wspólników jednostek zależnych, podejmują uchwałę o podziale zysku przekazując go na kapitał zapasowy (do momentu, gdy nie osiągnie on wymaganej przez Kodeks Spółek Handlowych wysokości), kapitał rezerwowy (w sytuacji, gdy spółka utworzyła już kapitał zapasowy w wysokości wymaganej przez Kodeks Spółek Handlowych), wypłatę dywidendy bądź pokrycie straty z lat ubiegłych.

Rezerwy

Rezerwy tworzy się na zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota nie są pewne. Są to w dużym stopniu prawdopodobne przyszłe zobowiązania, których kwotę można w sposób wiarygodny oszacować. Obciążają odpowiednio koszty operacyjne, pozostałe koszty operacyjne bądź koszty finansowe – zależnie od okoliczności, z którymi przyszłe zobowiązania się wiążą. Powstanie zobowiązania, na które uprzednio utworzono rezerwę zmniejsza tą rezerwę. Niewykorzystane rezerwy, wobec zmniejszenia lub ustania ryzyka uzasadniającego ich utworzenie, zwiększają na dzień, na który okazały się zbędne, odpowiednio pozostałe przychody operacyjne, przychody finansowe bądź zmniejszają pozostałe koszty operacyjne lub koszty finansowe.

Ujmowanie przychodów

Podstawą działalności spółek Grupy jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich. Cechą charakterystyczną przedsięwzięć deweloperskich jest budowa lokali mieszkalnych i użytkowych, które finansowane są z reguły przez zamawiającego w czasie całego projektu poprzez wpłatę określonych umową zaliczek, a następnie po zakończeniu procesu inwestycyjnego następuje przenoszenie prawa własności na nabywcę mieszkania. Przeniesienie kontroli i znaczącego ryzyka z tytułu własności mieszkania lub lokalu użytkowego następuje w dacie przekazania lokalu/domu na podstawie technicznego protokołu odbioru, nie później niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego.

Jednostka dominująca, jak również jej spółki powiązane, ujmuje przychody z tytułu sprzedaży nieruchomości w dacie przekazania lokalu/domu na podstawie technicznego protokołu odbioru. W zakresie rozpoznawania momentu zaliczania przychodów ze sprzedaży nieruchomości, spółki z Grupy wykorzystują definicje zawarte w Krajowym Standardzie Rachunkowości nr 8 „Działalność deweloperska”. Spółki z Grupy kwalifikują 100% przychodów w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru, pod warunkiem spełnienia łącznie przesłanek:

- nastąpiło podpisanie przez nabywcę odbioru nieruchomości, bądź jej części, zgodnie z umową przedwstępną i przekazanie kluczy do budynku, bądź lokalu,
- na podstawie umowy przedwstępnej, pod datą protokolarnego odbioru budynku (lokalu), przenoszone są na nabywcę wszelkie ryzyka związane z tą nieruchomością lub jej częścią oraz korzyści, jak np. możliwość adaptacji, wynajmu, itp.
- nabywca może rozpocząć użytkowanie nabytej nieruchomości lub jej części. Spółka z Grupy nie jest zobowiązana (na podstawie protokołu odbioru lub innego dokumentu) do usunięcia istotnych usterek, co warunkuje wykorzystanie danej nieruchomości w okresie powyżej jednego miesiąca zgodnie z zamiarem nabywcy,
- spółka z Grupy otrzymała całość lub prawie całość zapłaty za nieruchomość od nabywcy, po podpisaniu protokołu odbioru nie zachodzi istotne ryzyko odstąpienia nabywcy od umowy i konieczności zwrotu wpłaconych przez niego środków,
- spółka z Grupy nie jest zobowiązana zgodnie z umową deweloperską/przedwstępną do wykonania innych ważnych czynności, poza zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży.

Przychody ze sprzedaży towarów ujmowane są w dniu wykonania sprzedaży tj. wydania towaru.

Przychody ze świadczenia usług są rozpoznawane zgodnie z zasadą memoriałową.

Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Podstawową działalnością Jednostki Dominującej i jej jednostek powiązanych jest realizowanie kontraktów deweloperskich. Ich cechą charakterystyczną jest budowa mieszkań, które finansowane są z reguły przez zamawiającego w czasie trwania całego projektu poprzez wpłatę określonych umową zaliczek, a następnie po zakończeniu procesu inwestycyjnego następuje przenoszenia prawa własności na nabywcę nieruchomości. Proces realizacji takich inwestycji przekracza 1 rok. Wpłacane zaliczki przez nabywców z tytułu podpisanych umów, po zwolnieniu ich z rachunku powierniczego ewidencjonowane są w rozliczeniach międzyokresowych przychodów zgodnie z art. 41 ust 1 Ustawy o Rachunkowości. Wartość wpłaconych zaliczek pozostaje na koncie rozliczeń międzyokresowych

przychodów do przeniesienia/rozliczenia z tego tytułu przychodu na podstawie protokolarnego przeniesienia własności na nabywcę.

Instrumenty finansowe

Klasyfikacja instrumentów finansowych

Instrumenty finansowe ujmowane są oraz wyceniane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 17 listopada 2024 r. w sprawie uznawania i metod wyceny oraz ujawniania i prezentacji instrumentów finansowych. Zasady wyceny i ujawniania aktywów finansowych nie dotyczą instrumentów finansowych wyłączonych z Rozporządzenia w tym w szczególności udziałów i akcji w jednostkach podporządkowanych, praw i zobowiązań wynikających z umów leasingowych i ubezpieczeniowych, należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz instrumentów finansowych wyemitowanych przez spółkę dominującą stanowiących jej instrumenty kapitałowe.

Aktywa finansowe dzieli się na:

- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu,
- pożyczki udzielone i należności własne,
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Zobowiązania finansowe dzieli się na:

- zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu,
- pozostałe zobowiązania finansowe.

Zasady ujmowania i wyceny instrumentów finansowych

Aktywa finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych na dzień zawarcia kontraktu w cenie nabycia, to jest w wartości godziwej poniesionych wydatków lub przekazanych w zamian innych składników majątkowych, zaś zobowiązania finansowe w wartości godziwej uzyskanej kwoty lub wartości otrzymanych innych składników majątkowych. Przy ustalaniu wartości godziwej na ten dzień uwzględnia się poniesione przez spółkę z Grupy koszty transakcji.

Aktywa finansowe nabyte w wyniku transakcji dokonanych na rynku regulowanym wprowadza się do ksiąg rachunkowych w dniu ich zawarcia/rozliczenia.

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu

Do aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się aktywa nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z krótkoterminowych zmian cen oraz wahań innych czynników rynkowych albo krótkiego czasu trwania nabytego instrumentu, a także inne aktywa finansowe, bez względu na zamiary, jakimi kierowano się przy zawieraniu kontraktu, jeżeli stanowią one składnik portfela podobnych aktywów finansowych, co do którego jest duże prawdopodobieństwo realizacji w krótkim terminie zakładanych korzyści ekonomicznych.

Do aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się pochodne instrumenty finansowe, z wyjątkiem przypadku, gdy Grupa uznaje zawarte kontrakty za instrumenty zabezpieczające. Do zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się również

zobowiązanie do dostarczenia pożyczonych papierów wartościowych oraz innych instrumentów finansowych, w przypadku zawarcia przez spółkę z Grupy umowy sprzedaży krótkiej.

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu wycenia się w wartości godziwej, natomiast skutki okresowej wyceny, z wyłączeniem pozycji zabezpieczanych i instrumentów zabezpieczających, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiło przeszacowanie.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności

Do aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności zalicza się niezakwalifikowane do pożyczek udzielonych i należności własnych aktywa finansowe, dla których zawarte kontrakty ustalają termin wymagalności spłaty wartości nominalnej oraz określają prawo do otrzymania w ustalonych terminach korzyści ekonomicznych, na przykład oprocentowania, w stałej lub możliwej do ustalenia kwocie, pod warunkiem że spółka z Grupy zamierza i może utrzymać te aktywa do czasu, gdy staną się one wymagalne.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wycenia się według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Pożyczki udzielone i należności własne

Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się, niezależnie od terminu ich wymagalności (zapłaty), aktywa finansowe powstałe na skutek wydania bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środków pieniężnych. Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się także obligacje i inne dłużne instrumenty finansowe nabyte w zamian za wydane bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środki pieniężne, jeżeli z zawartego kontraktu jednoznacznie wynika, że zbywający nie utracił kontroli nad wydanymi instrumentami finansowymi.

Pożyczki udzielone i należności własne, które Grupa przeznacza do sprzedaży w krótkim terminie, zalicza się do aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu.

Do pożyczek udzielonych i należności własnych nie zalicza się nabytych pożyczek ani należności, a także wpłat dokonanych przez Grupę celem nabycia instrumentów kapitałowych nowych emisji, również wtedy, gdy nabycie następuje w pierwszej ofercie publicznej lub w obrocie pierwotnym, a w przypadku praw do akcji - także w obrocie wtórnym.

Pożyczki udzielone i należności własne wycenia się według skorygowanej ceny nabycia, tj. zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Udzielone pożyczki i należności własne przeznaczone do sprzedaży w okresie do 3 miesięcy, wycenia się według wartości rynkowej lub inaczej określonej wartości godziwej.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Aktywa finansowe nie zakwalifikowane do powyższych kategorii zaliczane są do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wycenia się w wartości godziwej zaś skutki przeszacowania zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego.

Przekwalifikowania aktywów finansowych

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZÉŚCIU MIESIÉCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu wycenia się w wartości godziwej na dzień przekwalifikowania do innej kategorii aktywów finansowych. Wartość godziwa na dzień przekwalifikowania staje się odpowiednio nowo ustaloną ceną nabycia lub skorygowaną ceną nabycia. Zyski lub straty z przeszacowania aktywów finansowych poddanych przekwalifikowaniu ujęte do tej pory jako przychody lub koszty finansowe pozostają w rachunku zysków i strat.

Za wiarygodną uznaje się wartość godziwą ustaloną w szczególności drogą:

- wyceny instrumentu finansowego po cenie ustalonej w aktywnym obrocie regulowanym, zaś informacje o tej cenie są ogólnie dostępne,
- oszacowania dłużnych instrumentów finansowych przez wyspecjalizowaną, niezależną jednostkę świadczącą tego rodzaju usługi, przy czym możliwe jest rzetelne oszacowanie przepływów pieniężnych związanych z tymi instrumentami,
- zastosowania właściwego modelu wyceny instrumentu finansowego, a wprowadzone do tego modelu dane wejściowe pochodzą z aktywnego obrotu regulowanego,
- oszacowania ceny instrumentu finansowego, dla którego nie istnieje aktywny obrót regulowany, na podstawie publicznie ogłoszonej, notowanej w aktywnym obrocie regulowanym ceny nieróżniącego się istotnie, podobnego instrumentu finansowego, albo cen składników złożonego instrumentu finansowego,
- oszacowania ceny instrumentu finansowego za pomocą metod estymacji powszechnie uznanych za poprawne.

Aktywa finansowe zaliczone do utrzymywanych do terminu wymagalności, na dzień przekwalifikowania ich w całości lub części do kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, wycenia się w wartości godziwej. Skutki przeszacowania ustalone jako różnica między wynikającą z ksiąg rachunkowych wartością w skorygowanych cenach nabycia a wartością godziwą, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego.

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym w szczególności instrumenty pochodne o ujemnej wartości godziwej, które nie zostały wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające, wykazywane są w wartości godziwej, zaś zyski i straty wynikające z ich wyceny ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu w okresie do 3 miesięcy, wycenia się według wartości rynkowej lub inaczej określonej wartości godziwej.

Pozostałe zobowiązania finansowe wycenia się według skorygowanej ceny nabycia, tj. amortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Wszystkie zobowiązania finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych pod datą zawarcia kontraktu.

Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Śródroczne skonsolidowane informacje finansowe zostały przygotowane w złotych polskich, które są walutą funkcjonalną (wyceny) i walutą prezentacji Grupy. Transakcje wyrażone w walutach obcych są

początkowo ujmowane według kursu waluty funkcjonalnej obowiązującej na dzień zawarcia transakcji. Aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach obcych przeliczane są po kursie waluty funkcjonalnej obowiązującym na dzień bilansowy. Różnice kursowe są ujmowane w rachunku zysków i strat jako przychody lub koszty finansowe.

Podatki

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat obejmuje sumę części bieżącej i odroczonej podatku poszczególnych spółek w Grupie po uwzględnieniu korekt konsolidacyjnych. Bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego jest naliczane zgodnie z przepisami podatkowymi. Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczonego stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i na początek okresu sprawozdawczego. Rezerwę i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem własnym, odnosi się na kapitał własny. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności. Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości. Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego. Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie są kompensowane dla potrzeb prezentacji w śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych. Rezerwę i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzone są przez spółki z Grupy zgodnie z art. 37 ust 1 ustawy o rachunkowości.

Dywidendy

Zobowiązania z tytułu dywidendy ujmowane są w momencie ustalenia praw akcjonariuszy do ich otrzymania.

Zysk netto na akcję /udział

Zysk netto na akcję/udział obliczany jest poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przez liczbę akcji /udziałów w danym okresie sprawozdawczym.

Leasing

Spółki z Grupy nie występują jako leasingodawca (finansujący).

Leasing – spółki z Grupy jako leasingobiorca (korzystający).

Umowy leasingu finansowego, które przenoszą na spółkę z Grupy zasadniczo całe ryzyko i korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, ujmowane są w bilansie na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Opłaty leasingowe są rozdzielane pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenia salda zobowiązania z tytułu leasingu, w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe są ujmowane bezpośrednio w ciężar rachunku zysków i strat. Środki trwałe użytkowane na mocy umów leasingu finansowego są amortyzowane przez szacowany okres użytkowania środka trwałego. Przy braku wystarczającej pewności, że spółka uzyska tytuł własności przed końcem okresu leasingu, dany

składnik aktywów amortyzuje się przez krótszy z dwóch okresów: okres leasingu lub szacowany okres użytkowania. Umowy leasingowe zgodnie, z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego oraz późniejsze raty leasingowe ujmowane są jako koszty w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania leasingu.

Spółki z Grupy ustalając sposób rozliczenia umów leasingu uwzględniają art. 3 ust 4 ustawy o rachunkowości. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli jednostka przyjęła do używania m.in. obce środki trwałe na mocy umowy, zgodnie z którą jedna ze stron, zwana dalej „finansującym”, oddaje drugiej stronie, zwanej dalej „korzystającym”, środki trwałe do odpłatnego używania lub pobierania pożytków na czas oznaczony, środki te i wartości zalicza się do aktywów trwałych korzystającego, jeżeli umowa spełnia co najmniej jeden z następujących warunków:

1. przenosi własność jej przedmiotu na korzystającego, po zakończeniu okresu, na który została zawarta,
2. zawiera prawo do nabycia jej przedmiotu przez korzystającego, po zakończeniu okresu, na jaki została zawarta, po cenie niższej od wartości rynkowej z dnia nabycia,
3. okres, na jaki została zawarta, odpowiada w przeważającej części przewidywanemu okresowi ekonomicznej użyteczności środka trwałego lub prawa majątkowego, przy czym nie może być on krótszy niż $\frac{3}{4}$ tego okresu. Prawo własności przedmiotu umowy może być, po okresie, na jaki umowa została zawarta, przeniesione na korzystającego,
4. suma opłat, pomniejszonych o dyskonto, ustalona w dniu zawarcia umowy i przypadająca do zapłaty w okresie jej obowiązywania, przekracza 90% wartości rynkowej przedmiotu umowy na ten dzień. W sumie opłat uwzględnia się wartość końcową przedmiotu umowy, którą korzystający zobowiązuje się zapłacić za przeniesienie na niego własności tego przedmiotu. Do sumy opłat nie zalicza się płatności na rzecz finansującego za świadczenia dodatkowe, podatków oraz składek na ubezpieczenia tego przedmiotu, jeżeli korzystający pokrywa je niezależnie od opłat za używanie,
5. zawiera przyrzeczenie finansującego do zawarcia z korzystającym kolejnej umowy o oddanie w odpłatne używanie tego samego przedmiotu lub przedłużenia umowy dotychczasowej, na warunkach korzystniejszych od przewidzianych w dotychczasowej umowie,
6. przewiduje możliwość jej wypowiedzenia, z zastrzeżeniem, że wszelkie powstałe z tego tytułu koszty i straty poniesione przez finansującego pokrywa korzystający,
7. przedmiot umowy został dostosowany do indywidualnych potrzeb korzystającego. Może on być używany wyłącznie przez korzystającego, bez wprowadzenia w nim istotnych zmian.

Spółki z Grupy zawarły umowy leasingu spełniające przynajmniej 3 pierwsze warunki z listy wymienionej powyżej. Ponieważ ustawa o rachunkowości nie określa zagadnień dotyczących leasingu finansowego, dla ujęcia w księgach rachunkowych oraz ustalenia kryteriów prezentacji i ujawnień w śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych aktywów i zobowiązań oraz kosztów i przychodów wynikających z umów leasingowych Grupa wykorzystuje zasady określone w Krajowym Standardzie Rachunkowości nr 5 „Leasing, najem i dzierżawa”. Przedmiot umowy wykazywany jest w księgach rachunkowych jako składnik aktywów trwałych, a drugostronnie jako zobowiązanie finansowe.

Na wartość początkową przedmiotu umowy leasingu finansowego składa się cena jego zakupu powiększona o opłatę za zawarcie umowy oraz poniesione przez spółki z Grupy bezpośrednie koszty zawarcia umowy, montażu, fundamentów, przystosowania, ulepszenia i inne podobne.

Cena zakupu jest ustalana jako niższa spośród:

- wartości rynkowej przedmiotu leasingu, ustalonej na moment rozpoczęcia leasingu (w większości przypadków jest to wartość wykazana w umowie),

lub

- wartości bieżącej opłat leasingowych, ustalonej za pomocą stopy procentowej leasingu (stopa dyskontowa aktualna na moment rozpoczęcia leasingu, powodująca, że łączna wartość bieżąca (zdyskontowana) opłat leasingowych oraz niegwarantowanej wartości końcowej równa się sumie wartości godziwej przedmiotu leasingu oraz wszelkich początkowych kosztów bezpośrednich poniesionych przez finansującego). W sumie opłat leasingowych objętych dyskontowaniem uwzględnia się opłatę wstępną i opłaty podstawowe. Opłatę końcową uwzględnia się w sumie opłat leasingowych objętych dyskontowaniem wtedy, gdy spółka z Grupy zobowiązała się w umowie do jej uiszczenia lub jej poniesienie jest ekonomicznie uzasadnione. Nie uwzględnia się w sumie opłat leasingowych warunkowych opłat leasingowych.

Spółki z Grupy dokonują odpisów amortyzacyjnych od leasingowanych składników majątku zgodnie z zasadami art. 32 ustawy o rachunkowości. Odpisy amortyzacyjne dla środków trwałych użytkowanych na podstawie umów leasingu są dokonywane zgodnie z takimi samymi zasadami amortyzacji (metoda, stawka), jakie są stosowane dla podobnych własnych składników aktywów w przypadku jeżeli umowa przewiduje, że po jej zakończeniu spółka z Grupy uzyska tytuł własności przedmiotu leasingu (bez dodatkowej opłaty lub za opłatę końcową). Z kolei jeżeli umowa leasingu nie przewiduje, aby spółka z Grupy uzyskała na moment zakończenia okresu leasingu tytuł własności przedmiotu umowy, to dany składnik aktywów wymaga w całości zamortyzowania przez: okres leasingu lub okres ekonomicznej użyteczności, jeżeli byłby on krótszy od okresu leasingu. Amortyzacja przedmiotu leasingu stanowi koszt działalności operacyjnej, wytworzenia, ogólnego zarządu, sprzedaży lub koszt pozostałej działalności operacyjnej, zależnie od celu użytkowania przedmiotu leasingu. Na dzień bilansowy środki trwałe użytkowane na podstawie umów leasingu finansowego wyceniane są w wartości początkowej, powiększonej o koszty związane z ulepszeniami oraz pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne oraz ewentualne odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Podział opłaty leasingowej na część kapitałową (wartość przedmiotu leasingu podlegająca amortyzacji) i odsetkową przeprowadza się stosując metodę wewnętrznej stopy zwrotu (IRR lub XIRR w zależności od harmonogramu płatności). Metoda wewnętrznej stopy zwrotu polega na tym, że część odsetkowej opłaty leasingowej zostaje rozłożona na poszczególne okresy objęte okresem leasingu w taki sposób, aby stopa procentowa w stosunku do salda zobowiązania z tytułu przedmiotu leasingu była w każdym z okresów stała.

Ustalenie sposobu sporządzenia śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych

Wynik finansowy Grupy za dany okres sprawozdawczy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody spółek Grupy oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz zasadą ostrożnej wyceny.

Na wynik finansowy netto składają się:

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU

- wynik z działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych (pośrednio związanych z działalnością operacyjną jednostki),
- wynik operacji finansowych,
- odpisy wartości firmy,
- podatek dochodowy (część bieżąca i odroczone).

Zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych

Jednostkowe sprawozdania finansowe spółek Grupy, które mają siedzibę w Polsce, zostały sporządzone zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz.U. z 2026 r., poz. 522, z późniejszymi zmianami). Informacje dodatkowe zgodne są z załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości, a w przypadku jednostek małych - zgodnie z załącznikiem nr 5 do ustawy o rachunkowości, i zawierają informacje ich dotyczące. Jednostkowe sprawozdania finansowe spółek z Grupy, które mają swoje siedziby zagranicą, zostały sporządzone zgodnie z wymogami prawnymi obowiązującymi w kraju ich zarejestrowania. Spółki z Grupy sporządzają rachunek zysków i strat w układzie kalkulacyjnym, a rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

Przy sporządzaniu śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych wykorzystuje się określone przepisy rachunkowe pozwalające na uporządkowanie i rzetelną prezentację działalności Grupy, w szczególności zasady mające zastosowanie do profilu działalności Grupy jaką jest działalność deweloperska - są to rozwiązania dopuszczone przez ustawę o rachunkowości i Krajowe Standardy Rachunkowości, zapewniające wymaganą jakość sprawozdania (KSR nr 8 „Działalność deweloperska”). Śródroczne skonsolidowane informacje finansowe Grupy sporządzono zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych.

14. Omówienie dokonanych ze skutkiem od pierwszego dnia roku obrotowego zmian zasad (polityki) rachunkowości, w szczególności zasad grupowania operacji gospodarczych, metod wyceny aktywów i pasywów, dokonywania odpisów amortyzacyjnych, ustalania wyniku finansowego i sporządzania jednostkowych informacji finansowych oraz śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych wraz z podaniem przyczyny

W związku ze zmianą przepisów ustawy o rachunkowości, jak również w zakresie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zmianą przepisów Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych, przeniesiono z wyniku podstawowej działalności operacyjnej przychody i koszty ze sprzedaży materiałów do pozycji pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych. Zmiany przepisów miały skutek dla danych finansowych za rok 2024. Zmiana ustawy oraz rozporządzenia nie miała istotnego wpływu na prezentowane w śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych dane.

W 2025 roku nie wystąpiły zmiany stosowanych zasad (polityk) rachunkowości.

**15. Przedstawienie stosowanych kryteriów wyłączeń jednostek podporządkowanych ze
śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych**

Nie zastosowano żadnych wyłączeń, wszystkie jednostki podporządkowane są objęte konsolidacją.

**16. Wskazanie średnich kursów wymiany złotego na dzień bilansowy i kursów średnich w
okresach objętych śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi, w stosunku
do euro, ustalanych przez Narodowy Bank Polski**

Stan na	Średni kurs w okresie	Kurs na koniec okresu	Najwyższy kurs w okresie	Najniższy kurs w okresie
30.06.2025	4,2208	4,2419	4,3033	4,1339
31.12.2024	4,3042	4,2730	4,4016	4,2499
30.06.2024	4,3109	4,3130	4,4016	4,2528

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU**

17. Wskazanie co najmniej podstawowych pozycji bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych ze śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych, przeliczonych na euro, ze wskazaniem zasad przyjętych do tego przeliczenia

Pozycje rachunku zysków i strat	Dane w tys. PLN		Dane w tys. EUR	
	01.01.2025- 30.06.2025	01.01.2024- 30.06.2024	01.01.2025- 30.06.2025	01.01.2024- 30.06.2024
Średni kurs PLN / EUR za okres sprawozdawczy			4,2208	4,3109
Przychody netto ze sprzedaży produktów i towarów	271 983	245 910	64 439	57 044
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (EBIT)	82 603	58 128	19 570	13 484
Zysk (strata) brutto	45 342	32 772	10 743	7 602
Zysk (strata) netto	36 957	27 109	8 756	6 288
Zysk (strata) z działalności operacyjnej powiększony o amortyzację (EBITDA)	83 615	58 858	19 810	13 653

Prezentowane w śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych informacje EBITDA, EBIT stanowią Alternatywne Pomiary Wyników w rozumieniu wytycznych ESMA/2015/1415.

EBIT jest równy zyskowi z działalności operacyjnej jaki wykazano w śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych w pozycji I. Skonsolidowanego Rachunku Zysków i Strat i wyniósł on odpowiednio 82 603 tysięcy złotych dla pierwszego półrocza roku 2025 i 58 128 tysięcy złotych dla pierwszego półrocza roku 2024.

W pierwszym półroczu 2025 roku amortyzacja wyniosła łącznie 1 012 tysięcy złotych (w tym amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych 937 tysięcy złotych oraz amortyzacja nieruchomości inwestycyjnej 75 tysięcy złotych), a w pierwszym półroczu 2024 roku wyniosła ona 730 tysięcy złotych (w tym amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych 655 tysięcy złotych oraz amortyzacja nieruchomości inwestycyjnej 75 tysięcy złotych).

Zysk (strata) z działalności operacyjnej powiększony o amortyzację (czyli EBITDA) za pierwsze półrocze 2025 r. = 82 603 tysiące złotych + 1 012 tysięcy złotych = 83 615 tysięcy złotych.

Zysk (strata) z działalności operacyjnej powiększony o amortyzację (czyli EBITDA) za pierwsze półrocze 2024 r. = 58 128 tysięcy złotych + 730 tysięcy złotych = 58 858 tysięcy złotych.

Pozycje bilansu	Dane w tys. PLN		Dane w tys. EUR	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Średni kurs PLN / EUR na dzień bilansowy			4,2419	4,2730
Aktywa trwałe	182 033	195 345	42 913	45 716
Aktywa obrotowe	1 930 169	1 663 565	455 025	389 320
Kapitał własny	716 650	699 693	168 946	163 747
Zobowiązania i rezerwy, w tym:	1 395 552	1 159 216	328 992	271 289
Rezerwy na zobowiązania	176 080	210 783	41 509	49 329
Zobowiązania długoterminowe	715 962	546 085	168 783	127 799
Zobowiązania krótkoterminowe	282 114	211 837	66 507	49 576
Rozliczenia międzyokresowe	221 396	190 511	52 193	44 585

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU

SKONSOLIDOWANY BILANS

Wszystkie prezentowane kwoty w złotych polskich

AKTYWA		Nota	Stan na 30.06.2025 r. (niebadane)	Stan na 31.12.2024 r.
A.	AKTYWA TRWAŁE		182 032 592,13	195 344 702,96
I.	Wartości niematerialne i prawne	1	456 216,75	265 195,42
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych		0,00	0,00
2.	Wartość firmy		0,00	0,00
3.	Inne wartości niematerialne i prawne		156 683,50	190 695,42
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		299 533,25	74 500,00
II.	Wartość firmy jednostek podporządkowanych		0,00	0,00
1.	Wartość firmy – jednostki zależne		0,00	0,00
2.	Wartość firmy – jednostki współzależne		0,00	0,00
III.	Rzeczowe aktywa trwałe		50 333 445,93	50 336 098,32
1.	Środki trwałe	4	50 288 445,93	50 336 098,32
	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		980 465,84	980 465,84
	b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		7 731 018,98	7 878 712,64
	c) urządzenia techniczne i maszyny		604 123,75	741 075,06
	d) środki transportu		40 280 346,78	39 959 119,88
	e) inne środki trwałe		692 490,58	776 724,90
2.	Środki trwałe w budowie	8	45 000,00	0,00
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie		0,00	0,00
IV.	Należności długoterminowe	9	28 640,00	28 640,00
1.	Od jednostek powiązanych		0,00	0,00
2.	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
3.	Od pozostałych jednostek		28 640,00	28 640,00
V.	Inwestycje długoterminowe	10	27 742 811,96	27 978 382,08
1.	Nieruchomości		4 976 740,20	5 052 145,32
2.	Wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
3.	Długoterminowe aktywa finansowe		22 766 071,76	22 926 236,76
	a) w jednostkach zależnych i współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną		0,00	0,00
	- udziały lub akcje		0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
	- udzielone pożyczki		0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
	b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	13	920 286,76	920 286,76
	- udziały lub akcje		920 286,76	920 286,76
	- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
	- udzielone pożyczki		0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
	c) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
	- udziały lub akcje		0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
	- udzielone pożyczki		0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
	d) w pozostałych jednostkach	11	21 845 785,00	22 005 950,00
	- udziały lub akcje		0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe		21 845 785,00	22 005 950,00
	- udzielone pożyczki		0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
4.	Inne inwestycje długoterminowe		0,00	0,00
VI.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		103 471 477,49	116 736 387,14
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	103 471 477,49	116 736 387,14
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU**

AKTYWA		Nota	Stan na 30.06.2025 r. (niebadane)	Stan na 31.12.2024 r.
B.	AKTYWA OBROTOWE		1 930 169 337,91	1 663 564 527,53
I.	Zapasy	18	1 543 696 542,62	1 211 957 360,31
1.	Materiały		0,00	0,00
2.	Półprodukty i produkty w toku		606 804 595,91	374 973 922,93
3.	Produkty gotowe		137 133 915,92	203 287 147,60
4.	Towary		771 254 091,79	581 504 919,18
5.	Zaliczki na dostawy i usługi		28 503 939,00	52 191 370,60
II.	Należności krótkoterminowe	21	70 567 325,16	26 007 709,77
1.	Należności od jednostek powiązanych		5 904,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		5 904,00	0,00
	- do 12 miesięcy		5 904,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
	b) inne		0,00	0,00
2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
	b) inne		0,00	0,00
3.	Należności od pozostałych jednostek		70 561 421,16	26 007 709,77
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		11 550 544,19	6 833 917,16
	- do 12 miesięcy		11 550 544,19	6 833 917,16
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń tytułów publicznoprawnych		38 333 612,28	16 130 465,91
	c) inne		20 677 264,69	3 043 326,70
	d) dochodzone na drodze sądowej		0,00	0,00
III.	Inwestycje krótkoterminowe		308 524 672,96	420 203 096,21
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe		308 524 672,96	420 203 096,21
	a) w jednostkach zależnych i współzależnych		0,00	0,00
	- udziały lub akcje		0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
	- udzielone pożyczki		0,00	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
	b) w jednostkach stowarzyszonych		17 521 017,16	17 208 732,74
	- udziały lub akcje		0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
	- udzielone pożyczki		17 521 017,16	17 208 732,74
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
	c) w pozostałych jednostkach	24	8 756 766,27	8 820 967,55
	- udziały lub akcje		0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe		8 756 766,27	8 820 967,55
	- udzielone pożyczki		0,00	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
	d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	25	282 246 889,53	394 173 395,92
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		16 394 797,44	51 213 238,70
	- inne środki pieniężne		265 852 092,09	342 960 157,22
	- inne aktywa pieniężne		0,00	0,00
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe		0,00	0,00
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	26	7 380 797,17	5 396 361,24
C.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy		0,00	0,00
D.	Udziały (akcje) własne		0,00	0,00
AKTYWA RAZEM			2 112 201 930,04	1 858 909 230,49

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU**

PASywa		Nota	Stan na 30.06.2025 r. (niebadane)	Stan na 31.12.2024 r.
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY		716 649 650,61	699 692 831,21
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy		2 000 000,00	2 000 000,00
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:		3 153 926,34	3 153 926,34
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		0,00	0,00
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		0,00	0,00
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		0,00	0,00
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		458 399 549,89	454 851 199,54
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		0,00	0,00
V.	Różnice kursowe z przeliczenia		(11 850,58)	(11 850,58)
VI.	Zysk (strata) z lat ubiegłych		216 151 205,56	38 838 939,37
VII.	Zysk (strata) netto		36 956 819,40	200 860 616,54
VIII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		0,00	0,00
B.	KAPITAŁY MNIEJSZOŚCI		0,00	0,00
C.	UJEMNA WARTOŚĆ JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH		0,00	0,00
I.	Ujemna wartość – jednostki zależne		0,00	0,00
II.	Ujemna wartość – jednostki współzależne		0,00	0,00
D.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA		1 395 552 279,43	1 159 216 399,28
I.	Rezerwy na zobowiązania		176 080 244,24	210 782 677,14
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30	161 728 394,37	181 880 102,51
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		0,00	0,00
	- długoterminowe		0,00	0,00
	- krótkoterminowe		0,00	0,00
3.	Pozostałe rezerwy	31	14 351 849,87	28 902 574,63
	- długoterminowe		500 000,00	2 375 000,00
	- krótkoterminowe		13 851 849,87	26 527 574,63
II.	Zobowiązania długoterminowe	32	715 961 591,01	546 085 307,92
1.	Wobec jednostek powiązanych		0,00	0,00
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
3.	Wobec pozostałych jednostek		715 961 591,01	546 085 307,92
	a) kredyty i pożyczki		18 188 186,35	50 046 509,90
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		654 198 438,16	449 561 328,94
	c) inne zobowiązania finansowe	34	21 287 038,58	23 359 627,18
	d) zobowiązania wekslowe		0,00	0,00
	e) inne		22 287 927,92	23 117 841,90
III.	Zobowiązania krótkoterminowe		282 114 390,12	211 837 220,69
1.	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		101 253,60	57 829,80
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		101 253,60	57 829,80
	- do 12 miesięcy		101 253,60	57 829,80
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
	b) inne		0,00	0,00
2.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
	b) inne		0,00	0,00

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU**

PASYWA		Nota	Stan na 30.06.2025 r. (niebadane)	Stan na 31.12.2024 r.
3.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	33	282 013 136,52	211 779 390,89
	a) kredyty i pożyczki		90 114 146,73	74 287 105,77
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		17 146 950,56	19 550 588,95
	c) inne zobowiązania finansowe	34	3 813 680,54	3 753 490,95
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		110 097 503,95	54 224 226,26
	- do 12 miesięcy		110 097 503,95	54 224 226,26
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
	e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		0,00	0,00
	f) zobowiązania wekslowe		0,00	0,00
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		10 952 933,44	7 629 566,35
	h) z tytułu wynagrodzeń		338 523,74	275 009,98
	i) inne		49 549 397,56	52 059 402,63
4.	Fundusze specjalne		0,00	0,00
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	35	221 396 054,06	190 511 193,53
1.	Ujemna wartość firmy		0,00	0,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe		221 396 054,06	190 511 193,53
	- długoterminowe		6 742 026,12	0,00
	- krótkoterminowe		214 654 027,94	190 511 193,53
PASYWA RAZEM			2 112 201 930,04	1 858 909 230,49

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres:		
		Nota	01.01.2025 r. - 30.06.2025 r. (niebadane)	01.01.2024 r. - 30.06.2024 r. (niebadane)
A.	Przychody netto ze sprzedaży produktów i towarów, w tym:	39	271 983 310,73	245 909 604,67
	- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej		0,00	0,00
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów		271 842 242,87	241 659 435,06
II.	Przychody netto ze sprzedaży towarów		141 067,86	4 250 169,61
B.	Koszty sprzedanych produktów i towarów, w tym:		148 761 531,05	151 649 896,13
	- jednostkom powiązanym		0,00	0,00
I.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	42	148 761 531,05	147 541 416,89
II.	Wartość sprzedanych towarów		0,00	4 108 479,24
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)		123 221 779,68	94 259 708,54
D.	Koszty sprzedaży		12 047 009,40	7 450 140,42
E.	Koszty ogólnego zarządu		24 977 998,75	20 626 788,13
F.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)		86 196 771,53	66 182 779,99
G.	Pozostałe przychody operacyjne	43	473 615,54	4 346 480,54
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		11 626,02	0,00
II.	Dotacje		0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		119 044,26	0,00
IV.	Inne przychody operacyjne		342 945,26	4 346 480,54
H.	Pozostałe koszty operacyjne	44	4 066 892,82	12 401 393,48
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		0,00	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		0,00	0,00
III.	Inne koszty operacyjne		4 066 892,82	12 401 393,48
I.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)		82 603 494,25	58 127 867,05
J.	Przychody finansowe	45	5 243 104,99	5 711 565,71
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		0,00	0,00
a)	od jednostek powiązanych, w tym:		0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
b)	od jednostek pozostałych, w tym:		0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
II.	Odsetki, w tym:		5 196 552,33	5 706 650,66
	- od jednostek powiązanych		0,00	1 141 289,48
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		0,00	0,00
V.	Inne		46 552,66	4 915,05
K.	Koszty finansowe	46	42 505 039,38	31 066 980,92
I.	Odsetki, w tym:		41 515 008,88	30 868 179,98
	- dla jednostek powiązanych		0,00	0,00
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		0,00	0,00
IV.	Inne		990 030,50	198 800,94
L.	Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych		0,00	0,00
M.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K+/-L)		45 341 559,86	32 772 451,84
N.	Odpis wartości firmy		0,00	0,00
I.	Odpis wartości firmy – jednostki zależne		0,00	0,00
II.	Odpis wartości firmy – jednostki współzależne		0,00	0,00
O.	Odpis ujemnej wartości firmy		0,00	0,00
I.	Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki zależne		0,00	0,00
II.	Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki współzależne		0,00	0,00
P.	Zysk (strata) z udziałów jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		0,00	0,00
R.	Zysk (strata) brutto (M-N+O+/-P)		45 341 559,86	32 772 451,84

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZÉŚCIU MIESIÉCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres:		
		Nota	01.01.2025 r. - 30.06.2025 r. (niebadane)	01.01.2024 r. - 30.06.2024 r. (niebadane)
S.	Podatek dochodowy	48	8 384 740,46	5 663 060,77
T.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		0,00	0,00
U.	Zyski (straty) mniejszości		0,00	0,00
W.	Zysk (strata) netto (R-S-T+/-U)		36 956 819,40	27 109 391,07

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU**

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres		
		Nota	01.01.2025 r. - 30.06.2025 r. (niebadane)	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	29	699 692 831,21	552 846 585,93
	- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		0,00	0,00
	- korekty błędów		0,00	0,00
I. a	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach		699 692 831,21	552 846 585,93
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu		2 000 000,00	2 000 000,00
1.1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego		0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)		0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)		0,00	0,00
1.2	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu		2 000 000,00	2 000 000,00
4.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu		3 153 926,34	667 000,00
4.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego		0,00	2 486 926,34
a)	zwiększenie (z tytułu)		0,00	2 486 926,34
	- podział zysku jednostki zależnej	29	0,00	2 486 926,34
b)	zmniejszenie (z tytułu)		0,00	0,00
4.2	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu		3 153 926,34	3 153 926,34
5.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		0,00	0,00
5.1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny		0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)		0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)		0,00	0,00
5.2	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu		0,00	0,00
6.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu		454 851 199,54	337 106 519,73
6.1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		3 548 350,35	117 744 679,81
a)	zwiększenie (z tytułu)		3 548 350,35	169 110 234,10
	- podział zysku Jednostki Dominującej		0,00	169 110 234,10
	- podział zysku jednostki zależnej		3 548 350,35	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)		0,00	51 365 554,29
	- korekta konsolidacyjna z tytułu eliminacji wewnątrzgrupowych zysków dotyczących lat ubiegłych		0,00	51 365 554,29
6.2	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu		458 399 549,89	454 851 199,54
7.	Różnice kursowe z przeliczenia		(11 850,58)	(11 850,58)
8.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu		239 699 555,91	213 070 545,52
8.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu		244 927 172,39	218 298 162,00
	- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		0,00	0,00
	- korekty błędów		0,00	0,00
8.2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		244 927 172,39	218 298 162,00
a)	zwiększenie (z tytułu)		0,00	51 365 554,29
	- korekta konsolidacyjna z tytułu eliminacji wewnątrzgrupowych zysków dotyczących lat ubiegłych		0,00	51 365 554,29
b)	zmniejszenie (z tytułu)		23 548 350,35	225 597 160,44
	- podział zysku Jednostki Dominującej – przeznaczenie zysku na kapitał rezerwowy / podział zysku jednostki zależnej – przeznaczenie zysku na kapitał zapasowy, rezerwowy		3 548 350,35	171 597 160,44
	- wypłata dywidendy przez Jednostkę Dominującą		0,00	54 000 000,00
	- wypłata zaliczek na poczet dywidendy przez Jednostkę Dominującą		20 000 000,00	0,00
8.3	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu		221 378 822,04	44 066 555,85

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
Z OKRES SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres		
		Nota	01.01.2025 r. - 30.06.2025 r. (niebadane)	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.
8.4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu		5 227 616,48	5 227 616,48
	- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		0,00	0,00
	- korekty błędów		0,00	0,00
8.5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		5 227 616,48	5 227 616,48
a)	zwiększenie (z tytułu)		0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)		0,00	0,00
8.6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		5 227 616,48	5 227 616,48
8.7	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu		216 151 205,56	38 838 939,37
9.	Wynik netto		36 956 819,40	200 860 616,54
a)	Zysk netto		36 956 819,40	200 860 616,54
b)	Strata netto		0,00	0,00
c)	Odpisy z zysku		0,00	0,00
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)		716 649 650,61	699 692 831,21
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)		676 649 650,61	645 692 831,21

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres:	
		01.01.2025 r. - 30.06.2025 r. (niebadane)	01.01.2024 r. - 30.06.2024 r. (niebadane)
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I.	Zysk (strata) netto	36 956 819,40	27 109 391,07
II.	Korekty razem	(270 586 572,18)	9 910 930,56
1.	Zyski (straty) mniejszości	0,00	0,00
2.	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
3.	Amortyzacja	1 012 353,94	730 248,60
4.	Odpis wartości firmy	0,00	0,00
5.	Odpis ujemnej wartości firmy	0,00	0,00
6.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	297 454,51	186 668,45
7.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	40 987 478,45	29 410 552,84
8.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(11 626,02)	0,00
9.	Zmiana stanu rezerw	(34 702 432,90)	(77 482 477,07)
10.	Zmiana stanu zapasów	(331 739 182,31)	(152 936 452,69)
11.	Zmiana stanu należności	(44 559 615,39)	(5 007 252,54)
12.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	55 963 663,29	(23 695 305,14)
13.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	42 165 334,25	238 704 948,11
14.	Inne korekty z działalności operacyjnej	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	(233 629 752,78)	37 020 321,63
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I.	Wpływy	700 541,03	696 846,15
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	11 626,02	0,00
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	688 915,01	696 846,15
a)	w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach:	688 915,01	696 846,15
	- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
	- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
	- odsetki	688 915,01	696 846,15
	- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II.	Wydatki	1 125 317,76	1 443 712,77
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 125 317,76	1 443 712,77
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
a)	w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach:	0,00	0,00
	- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
4.	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	0,00	0,00
5.	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(424 776,73)	(746 866,62)

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres:	
		01.01.2025 r. - 30.06.2025 r. (niebadane)	01.01.2024 r. - 30.06.2024 r. (niebadane)
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.	Wpływy	303 948 400,36	142 704 609,35
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2.	Kredyty i pożyczki	4 891,56	94 006 793,75
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	303 943 508,80	48 697 815,60
4.	Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II.	Wydatki	181 820 377,24	160 841 853,11
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	20 000 000,00	30 000 000,00
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4.	Spłaty kredytów i pożyczek	16 003 316,59	46 391 595,24
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	108 998 765,00	53 729 000,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	1 867 957,24	1 764 412,95
8.	Odsetki	34 950 338,41	28 956 844,92
9.	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	122 128 023,12	(18 137 243,76)
D.	Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	(111 926 506,39)	18 136 211,25
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	(111 926 506,39)	18 136 211,25
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F.	Środki pieniężne na początek okresu	394 173 395,92	248 832 390,19
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym	282 246 889,53	266 968 601,44
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	77 299 229,78	13 705 011,22

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU**

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

AKTYWA TRWAŁE – Wartości niematerialne i prawne

Nota nr 1. Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych

Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto					
BZ 31.12.2023 r.	0,00	0,00	1 379 076,11	74 500,00	1 453 576,11
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	1 379 076,11	74 500,00	1 453 576,11
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	225 033,25	225 033,25
- zakup	0,00	0,00	0,00	225 033,25	225 033,25
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 30.06.2025 r.	0,00	0,00	1 379 076,11	299 533,25	1 678 609,36
Umorzenie					
BZ 31.12.2023 r.	0,00	0,00	1 108 108,77	0,00	1 108 108,77
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	80 271,92	0,00	80 271,92
- amortyzacja	0,00	0,00	80 271,92	0,00	80 271,92
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	1 188 380,69	0,00	1 188 380,69
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	34 011,92	0,00	34 011,92
- amortyzacja	0,00	0,00	34 011,92	0,00	34 011,92
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 30.06.2025 r.	0,00	0,00	1 222 392,61	0,00	1 222 392,61
Odpisy aktualizujące					
BZ 31.12.2023 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 30.06.2025 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	190 695,42	74 500,00	265 195,42
BZ 30.06.2025 r.	0,00	0,00	156 683,50	299 533,25	456 216,75

Inne wartości niematerialne i prawne obejmują koszty oprogramowania księgowego i operacyjnego wykorzystywanego przez spółki z Grupy.

Nie wystąpiły koszty zakończonych prac rozwojowych ani wartość firmy Jednostki Dominującej.

AKTYWA TRWAŁE – Wartość firmy jednostek podporządkowanych

Nota nr 2. Wartość firmy i ujemna wartość firmy dla każdej jednostki objętej śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi

Na dzień 30 czerwca 2025 roku nie występuje wartość firmy i ujemna wartość firmy. Wartość firmy związana z nabyciem udziałów w spółce Młodnicka Development sp. z o.o. została w pełni rozliczona do końca 2023 roku.

Pozostałe jednostki zależne objęte śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi zostały utworzone przez Jednostkę Dominującą lub udziały w nich zostały nabyte w cenie równej ich wartości nominalnej, a więc w wyniku objęcia kontroli nad nimi nie powstała wartość firmy ani ujemna wartość firmy:

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU**

Nazwa jednostki, siedziba	Udział w kapitale (%)	Udział w głosach (%)	Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją
Victoria 2019 sp. z o.o., Warszawa	100,00	100,00	jednostka zależna
Łopuszańska 235 sp. z o.o., Warszawa	100,00	100,00	jednostka zależna
Victoria Asset Management sp. z o.o., Warszawa	100,00	100,00	jednostka zależna
Równoległa Development sp. z o.o., Warszawa	100,00	100,00	jednostka zależna
Victoria Construction sp. z o.o., Warszawa	100,00	100,00	jednostka zależna
Smok Development sp. z o.o., Warszawa	100,00	100,00	jednostka zależna
Kliny Development sp. z o.o., Warszawa	100,00	100,00	jednostka zależna
VG sp. z o.o., Warszawa	100,00	100,00	jednostka zależna
Nova Sfera sp. z o.o., Warszawa	100,00	100,00	jednostka zależna
VG Bis sp. z o.o., Warszawa	100,00	100,00	jednostka zależna
Fala Development sp. z o.o., Warszawa	100,00	100,00	jednostka zależna
Fala Development 2 sp. z o.o., Warszawa	100,00	100,00	jednostka zależna
Morska sp. z o.o., Warszawa	100,00	100,00	jednostka zależna
Morska 2 sp. z o.o., Warszawa	100,00	100,00	jednostka zależna
Gdynia 2023 sp. z o.o., Warszawa	100,00	100,00	jednostka zależna
Victoria 2024 sp. z o.o., Warszawa	100,00	100,00	jednostka zależna
Mochtyńska Development Sp. z o.o., Warszawa	100,00	100,00	jednostka zależna
Cyrulików Development Sp. z o.o., Warszawa	100,00	100,00	jednostka zależna
Morska 3 sp. z o.o., Warszawa	100,00	100,00	jednostka zależna
Staszica Development Sp. z o.o., Warszawa	100,00	100,00	jednostka zależna
Brzeziny Development Sp. z o.o., Warszawa	100,00	100,00	jednostka zależna
Morska 4 sp. z o.o., Warszawa	100,00	100,00	jednostka zależna
Krakowiaków Development Sp. z o.o., Warszawa	100,00	100,00	jednostka zależna
VD Development Sp. z o.o., Warszawa	100,00	100,00	jednostka zależna
VD Development 2 Sp. z o.o., Warszawa	100,00	100,00	jednostka zależna
Płochocińska Development Sp. z o.o., Warszawa	100,00	100,00	jednostka zależna

Nota nr 3. Zmiana stanu wartości firmy i ujemnej wartości firmy dla każdej jednostki objętej śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi

Nie występuje wartość firmy i ujemna wartość firmy.

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU**

AKTYWA TRWAŁE – Rzeczowe aktywa trwałe

Nota nr 4. Zmiana stanu środków trwałych

Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto						
BZ 31.12.2023 r.	980 465,84	7 605 246,78	3 612 468,53	52 131 368,88	2 267 038,31	66 596 588,34
Zwiększenia w tym:	0,00	2 432 079,04	503 099,06	1 105 452,91	434 132,00	4 474 763,01
- zakup	0,00	2 432 079,04	503 099,06	61 823,58	434 132,00	3 431 133,68
- leasing	0,00	0,00	0,00	1 043 629,33	0,00	1 043 629,33
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	1 528 869,71	166 323,49	339 004,21	2 034 197,41
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	166 323,49	0,00	166 323,49
- likwidacja	0,00	0,00	1 528 869,71	0,00	339 004,21	1 867 873,92
BZ 31.12.2024 r.	980 465,84	10 037 325,82	2 586 697,88	53 070 498,30	2 362 166,10	69 037 153,94
Zwiększenia w tym:	0,00	90 000,00	29 190,00	736 094,51	0,00	855 284,51
- zakup	0,00	90 000,00	29 190,00	736 094,51	0,00	855 284,51
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	66 363,48	0,00	66 363,48
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	66 363,48	0,00	66 363,48
BZ 30.06.2025 r.	980 465,84	10 127 325,82	2 615 887,88	53 740 229,33	2 362 166,10	69 826 074,97
Umorzenie						
BZ 31.12.2023 r.	0,00	1 845 364,50	2 468 677,68	12 587 877,62	1 797 554,09	18 699 473,89
Zwiększenia w tym:	0,00	313 248,68	269 583,50	659 331,74	126 891,32	1 369 055,24
- amortyzacja	0,00	313 248,68	269 583,50	659 331,74	126 891,32	1 369 055,24
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	892 638,36	135 830,94	339 004,21	1 367 473,51
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	135 830,94	0,00	135 830,94
- likwidacja	0,00	0,00	892 638,36	0,00	339 004,21	1 231 642,57
BZ 31.12.2024 r.	0,00	2 158 613,18	1 845 622,82	13 111 378,42	1 585 441,20	18 701 055,62
Zwiększenia w tym:	0,00	237 693,66	166 141,31	414 867,61	84 234,32	902 936,90
- amortyzacja	0,00	237 693,66	166 141,31	414 867,61	84 234,32	902 936,90
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	66 363,48	0,00	66 363,48
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	66 363,48	0,00	66 363,48
BZ 30.06.2025 r.	0,00	2 396 306,84	2 011 764,13	13 459 882,55	1 669 675,52	19 537 629,04
Odpisy aktualizujące						
BZ 31.12.2023 r.	0,00	0,00	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00
- rozwiązanie	0,00	0,00	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 30.06.2025 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto						
BZ 31.12.2024 r.	980 465,84	7 878 712,64	741 075,06	39 959 119,88	776 724,90	50 336 098,32
BZ 30.06.2025 r.	980 465,84	7 731 018,98	604 123,75	40 280 346,78	692 490,58	50 288 445,93

Grunty posiadane przez Grupę są własnością Jednostki Dominującej. Jednostki z Grupy nie posiadają gruntów w wieczystym użytkowaniu.

Spółki z Grupy nie posiadają nieamortyzowanych ani nieumarzanych środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.

Jednostka Dominująca utworzyła odpis aktualizujący wartość maszyn w wysokości 200 000,00 złotych. Odpis aktualizujący dotyczy maszyn wycofanych z użytkowania i ma na celu dostosowanie wartości księgowej tych środków trwałych do cen sprzedaży netto możliwych do uzyskania. Odpis został rozwiązany w 2024 roku.

W okresie objętym śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi oraz w roku poprzedzającym Grupa nie skapitalizowała w wartości środków trwałych kosztów odsetek i różnic kursowych.

Nota nr 5. Wartość nieamortyzowanych przez jednostki powiązane środków trwałych, używanych na podstawie umów leasingu, najmu, dzierżawy i innych umów

Grupa posiada nieamortyzowane środki trwałe używane na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.

Jednostka Dominująca ponosi koszty związane ze używaniem środków trwałych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów. W trakcie pierwszego półrocza 2025 roku Jednostka Dominująca poniosła w związku z tym koszty w łącznej wysokości około 768 tys. złotych. W roku 2024 koszty wynosiły około 921 tys. złotych. Koszty w głównej mierze dotyczą wynajmu budynku biurowego. Poza tym Jednostka Dominująca ponosi inne koszty najmu, m.in. transformatorów, samochodów osobowych, gruntów.

Nota nr 6. Wartości netto amortyzowanych przez spółki z Grupy środków trwałych, używanych na podstawie umów leasingu, najmu, dzierżawy i innych umów

Wyszczególnienie	30.06.2025 r.		31.12.2024 r.	
	leasing finansowy	pozostałe	leasing finansowy	pozostałe
Urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00	0,00	0,00
Środki transportu	39 306 431,16	0,00	39 555 237,12	0,00
Razem	39 306 431,16	0,00	39 555 237,12	0,00

Na środki transportu używane na podstawie umów leasingu finansowego na dzień 30.06.2025 roku składają się:

- samolot Bombardier Challenger 300 wyleasingowany w roku 2020 o wartości netto na dzień 30.06.2025 roku wynoszącej 31 350 579,01 złotych,
- śmigłowiec Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHW wyleasingowany w roku 2021 o wartości netto na dzień 30.06.2025 roku wynoszącej około 6 228 625,01 złotych,
- samochody osobowe wyleasingowane w latach 2018-2024 o łącznej wartości netto na dzień 30.06.2025 roku wynoszącej około 1 727 227,14 złotych.

Wartość początkowa samolotu Bombardier Challenger 300 na dzień przyjęcia do użytkowania wynosiła 41,6 mln złotych. Umowa leasingowa została zawarta na okres 7 lat, a ostatnia płatność z tytułu tej umowy jest planowana na marzec 2027 roku. Szacowany przez Zarząd Jednostki Dominującej okres ekonomicznej użyteczności tego środka trwałego jest zgodny z okresem, na który została podpisana umowa leasingowa.

Wartość początkowa śmigłowca Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHW na dzień przyjęcia do użytkowania wynosiła 6,5 mln złotych. Umowa leasingowa została zawarta na okres 6 lat. Szacowany okres ekonomicznej użyteczności tego środka trwałego jest zgodny z okresem, na który została podpisana umowa leasingowa.

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU

Samolot i śmigłowiec zostały zakupione na własne potrzeby Jednostki Dominującej, jak i potrzeby szeroko rozumianej Grupy i są wykorzystywane do tego celu. Jednostka Dominująca, aby minimalizować koszty utrzymania tych środków transportu, wynajmuje go innym podmiotom.

Loty są organizowane:

- dla Jednostki Dominującej w ramach swojej działalności operacyjnej – organizacja lotów na spotkania biznesowe związane z zakupem nieruchomości jak również dla celów rozwoju biznesu i analizy innych rynków,
- za odpłatnością dla podmiotów z grupy kapitałowej Victoria Dom Holding oraz podmiotów zewnętrznych pozyskiwanych przez partnera obsługującego loty komercyjne.

Nota nr 7. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe:	01.01.2025 r.- 30.06.2025 r.	01.01.2024 r.- 31.12.2024 r.
- poniesione w roku	1 125 317,76	3 431 133,68
- planowane na rok następny	2 500 000,00	2 500 000,00
W tym na ochronę środowiska	0,00	0,00
- poniesione w roku	0,00	0,00
- planowane na rok następny	0,00	0,00

Grupa planowała, że wydatki na nabycie niefinansowych aktywów trwałych wyniosą w ciągu kolejnych dwunastu miesięcy od 30.06.2025 r. 2 500 000,00 złotych.

Rzeczywiście poniesione wydatki w okresie od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku wyniosły 1 125 317,76 złotych i są zaprezentowane w nocie 1, w nocie 4 i w nocie 8.

Nota nr 8. Środki trwałe w budowie

31.12.2023 r.	Poniesione nakłady w roku obrotowym	Rozliczenie nakładów		31.12.2024 r.
		Wartości niematerialne i prawne	Środki trwałe	
0,00	3 431 133,68	0,00	3 431 133,68	0,00

31.12.2024 r.	Poniesione nakłady w roku obrotowym	Rozliczenie nakładów		30.06.2025 r.
		Wartości niematerialne i prawne	Środki trwałe	
0,00	1 125 317,76	225 033,25	855 284,51	45 000,00

W okresie objętym śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi oraz w roku poprzedzającym Grupa nie skapitalizowała w wartości środków trwałych w budowie kosztów odsetek i różnic kursowych.

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU**

AKTYWA TRWAŁE – Należności długoterminowe

Nota nr 9. Zmiana stanu należności długoterminowych

Wyszczególnienie		30.06.2025 r.			31.12.2024 r.		
		wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
- od jednostek powiązanych:							
razem		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:							
razem		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- od pozostałych jednostek:							
1	Kaucje wpłacone	28 640,00	0,00	28 640,00	28 640,00	0,00	28 640,00
Razem		28 640,00	0,00	28 640,00	28 640,00	0,00	28 640,00
Ogółem		28 640,00	0,00	28 640,00	28 640,00	0,00	28 640,00

AKTYWA TRWAŁE – Inwestycje długoterminowe

Nota nr 10. Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych

Wyszczególnienia	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem inwestycje długoterminowe
Wartość brutto					
31.12.2023 r.	6 032 411,88	0,00	877 247,18	31 076 275,95	37 985 935,01
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	57 410,84	0,00	57 410,84
- wycena metodą praw własności udziałów w jednostce stowarzyszonej	0,00	0,00	57 410,84	0,00	57 410,84
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	14 371,26	9 070 325,95	9 084 697,21
- wycena na dzień bilansowy	0,00	0,00	14 371,26	524 325,95	538 697,21
- reklasyfikacja do inwestycji krótkoterminowych	0,00	0,00	0,00	8 546 000,00	8 546 000,00
31.12.2024 r.	6 032 411,88	0,00	920 286,76	22 005 950,00	28 958 648,64
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	160 165,00	160 165,00
- wycena na dzień bilansowy	0,00	0,00	0,00	160 165,00	160 165,00
30.06.2025 r.	6 032 411,88	0,00	920 286,76	21 845 785,00	28 798 483,64
Umorzenie					
31.12.2023 r.	829 456,32	0,00	0,00	0,00	829 456,32
Zwiększenia w tym:	150 810,24	0,00	0,00	0,00	150 810,24
- amortyzacja	150 810,24	0,00	0,00	0,00	150 810,24
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2024 r.	980 266,56	0,00	0,00	0,00	980 266,56
Zwiększenia w tym:	75 405,12	0,00	0,00	0,00	75 405,12
- amortyzacja	75 405,12	0,00	0,00	0,00	75 405,12
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30.06.2025 r.	1 055 671,68	0,00	0,00	0,00	1 055 671,68
Odpisy aktualizujące					
31.12.2023 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2024 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30.06.2025 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
31.12.2024 r.	5 052 145,32	0,00	920 286,76	22 005 950,00	27 978 382,08
30.06.2025 r.	4 976 740,20	0,00	920 286,76	21 845 785,00	27 742 811,96

Przyczyny dokonania aktualizacji wyceny, w tym odpisów aktualizujących

W przypadku gdy zachodzi duże prawdopodobieństwo, że posiadane przez spółki z Grupy długoterminowe aktywa finansowe nie przyniosą w przyszłości oczekiwanych korzyści ekonomicznych, Grupa dokonuje odpisów aktualizujących, nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego.

Na pozycję długoterminowe aktywa finansowe na dzień 30.06.2025 roku, jak również na dzień 31.12.2024 roku składają się udziały w jednostce stowarzyszonej - Victoria Wohnungsbau GmbH. Udziały te zostały wycenione metodą praw własności.

Na pozycję inne inwestycje długoterminowe na dzień 30.06.2025 roku, jak również na dzień 31.12.2024 roku składają się posiadane przez Victoria Dom S.A. obligacje wyemitowane przez Victoria House SA (dodatkowe informacje w notcie 14).

Na dzień 30.06.2025 roku, jak również na dzień 31.12.2024 roku nie było przesłanek do utworzenia odpisów aktualizujących dla posiadanych inwestycji długoterminowych.

Nota nr 11. Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych – w jednostkach powiązanych, w jednostkach w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale i w pozostałych jednostkach

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
- w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności					
Wartość brutto					
31.12.2023 r.	877 247,18	0,00	0,00	0,00	877 247,18
Zwiększenia w tym:	57 410,84	0,00	0,00	0,00	57 410,84
- wycena metodą praw własności udziałów w jednostce stowarzyszonej	57 410,84	0,00	0,00	0,00	57 410,84
Zmniejszenia w tym:	14 371,26	0,00	0,00	0,00	14 371,26
- wycena na dzień bilansowy	14 371,26	0,00	0,00	0,00	14 371,26
31.12.2024 r.	920 286,76	0,00	0,00	0,00	920 286,76
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30.06.2025 r.	920 286,76	0,00	0,00	0,00	920 286,76
Odpisy aktualizujące					
31.12.2023 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2024 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30.06.2025 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
31.12.2024 r.	920 286,76	0,00	0,00	0,00	920 286,76
30.06.2025 r.	920 286,76	0,00	0,00	0,00	920 286,76

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU**

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
- pozostałych jednostkach					
Wartość brutto					
31.12.2023 r.	0,00	31 076 275,95	0,00	0,00	31 076 275,95
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	9 070 325,95	0,00	0,00	9 070 325,95
- wycena na dzień bilansowy	0,00	524 325,95	0,00	0,00	524 325,95
- reklasyfikacja do inwestycji krótkoterminowych	0,00	8 546 000,00	0,00	0,00	8 546 000,00
31.12.2024 r.	0,00	22 005 950,00	0,00	0,00	22 005 950,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	160 165,00	0,00	0,00	160 165,00
- wycena na dzień bilansowy	0,00	160 165,00	0,00	0,00	160 165,00
30.06.2025 r.	0,00	21 845 785,00	0,00	0,00	21 845 785,00
Odpisy aktualizujące					
31.12.2023 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2024 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30.06.2025 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
31.12.2024 r.	0,00	22 005 950,00	0,00	0,00	22 005 950,00
30.06.2025 r.	0,00	21 845 785,00	0,00	0,00	21 845 785,00

Pozycja inne papiery wartościowe dotyczy posiadanych przez Victoria Dom S.A. obligacji spółki Victoria House SA (7.150 sztuk obligacji o wartości jednostkowej 1 000 EUR każda). Są to niezabezpieczone, publiczne obligacje notowane na rynku nieregulowanym Euro MTF na giełdzie luksemburskiej. Obligacje te są przez Victoria Dom S.A. traktowane jako aktywa dostępne do sprzedaży.

W pozycji udziały i akcje zaprezentowano posiadane udziały jednostki stowarzyszonej - Victoria Wohnungsbau GmbH. Victoria Dom S.A. posiada 10.000 udziałów o wartości jednostkowej 1 EUR każdy, co przekłada się na 10% udziałów w kapitale zakładowym Victoria Wohnungsbau GmbH. Jednostka Dominująca wywiera również znaczący wpływ na Victoria Wohnungsbau GmbH, a także zachodzi powiązanie osobowe w składzie zarządu, które szczegółowo opisano w notce 13.

Nota nr 12. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych wg stanu na 30.06.2025 roku

Wszystkie jednostki zależne należące do Grupy Kapitałowej Victoria Dom są konsolidowane metodą pełną i ich udziały są wyłączone.

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZÉŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU

Nota nr 13. Udziały i akcje w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale wg stanu na 30.06.2025 roku

L p.	Nazwa (siedziba)	Wartość brutto udziałów i akcji w cenie nabycia	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa udziałów i akcji	Udział w kapitale (%)	Udział w głosach (%)	Zysk lub strata netto za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2025
1	Victoria Wohnungsbau GmbH (Zossen, Niemcy)	43 585,00	0,00	920 286,76	10,00	10,00	(63 385,61)
	Razem	43 585,00	0,00	920 286,76	x	x	(63 385,61)

Victoria Dom S.A. posiada 10.000 udziałów o wartości jednostkowej 1 EUR każdy, co przekłada się na 10% udziałów w kapitale zakładowym Victoria Wohnungsbau GmbH.

Z uwagi na nieistotność, Grupa na dzień 30.06.2025 roku nie dokonywała ponownej wyceny wartości udziałów, a do śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych przyjęto wartość udziałów wycenionych metodą praw własności na dzień 31.12.2024 roku. Wartość udziałów na 30.06.2025 roku i na 31.12.2024 roku wynosiła 920 286,76 złotych.

Jednostka Dominująca, poza posiadaniem trwałym zaangażowaniem w kapitale tej jednostki, który wynosi 10%, wywiera również znaczący wpływ na Victoria Wohnungsbau GmbH, ponieważ bierze udział w podejmowaniu decyzji w sprawie podziału zysku lub pokrycia straty, a więc spełnione są wymogi Art. 3 ust.1 pkt 36 lit. a) ustawy o rachunkowości o wywieraniu znaczącego wpływu. Ponadto zachodzi powiązanie osobowe - w skład zarządu Victoria Wohnungsbau GmbH, który jest dwuosobowy, wchodzi dwóch członków Zarządu Victoria Dom S.A. – pan Michał Jasiński i pan Waldemar Wasiluk. W związku z posiadaniem zaangażowania w kapitale oraz wywieraniem znaczącego wpływu spełnione są wymogi Art. 3 ust. 1 pkt 41 ustawy o rachunkowości do uznania tej spółki za jednostkę stowarzyszoną.

Nota nr 14. Liczba oraz wartość posiadanych innych niż udziały i akcje papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają

Lp.	Rodzaj instrumentu	Wartość brutto w cenie nabycia	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	liczba papierów wartościowych lub praw	Rodzaj przyznawanych praw
1	Obligacje Victoria House SA	30 464 355,00	0,00	30 602 551,27	7 150	Prawo do odsetek

Obligacje Victoria House SA są przez Grupę traktowane jako aktywa dostępne do sprzedaży.

Posiadane obligacje nie są obligacjami zamiennymi. Z tytułu posiadania tych aktywów finansowych Jednostce Dominującej, która je posiada, przysługuje prawo do odsetek. Obligacje te są oprocentowane w oparciu o stałą stopę procentową w wysokości 4,5% w skali roku. Odsetki są wypłacane dwa razy w roku, w kwietniu i w październiku. Termin wykupu obligacji przypada w październiku 2027 roku.

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU**

W przypadku posiadanych przez Victoria Dom S.A. obligacji Victoria House S.A. nie było możliwe ustalenie ich wartości godziwej na dzień bilansowy w oparciu o transakcje rynkowe, z uwagi na brak aktywnego rynku dla tego instrumentu. W związku z tym, zgodnie z § 14 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 17 listopada 2024 roku w sprawie uznawania i metod wyceny oraz zakresu ujawniania i prezentacji instrumentów finansowych do ustalenia wartości godziwej został wykorzystany model zdyskontowanych przepływów pieniężnych.

Według informacji wynikających z posiadanego przez Victoria House SA raportu w zakresie cen transferowych za rok 2024, stopa wolna od ryzyka dla podobnych instrumentów na rynku luksemburskim wynosiła 2,33%, biorąc pod uwagę wskaźniki ryzyka dla rynku oraz spółki oczekiwana stopa zwrotu brutto (przed podatkiem) dla obligacji Victoria House SA wynosi ok.7,36%.

Victoria Dom S.A. dokonała oszacowania wartości godziwej posiadanych obligacji za pomocą modelu wyceny przy użyciu oczekiwanej stopy zwrotu w wysokości 7,36%. Na dzień 30.06.2025 roku wartość godziwa obligacji wynosiła według przeprowadzonych wyliczeń 28 864 753,67 złotych i była niższa niż wykazana w niniejszych śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych wartość obligacji Victoria House o 1 737 797,60 złotych (wartość godziwa na dzień 31.12.2024 roku wynosiła 28 742 982,41 złotych i była niższa niż wykazana w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych wartość obligacji o 2 083 935,14 złotych).

Z uwagi na nieistotną wartość aktualizacji obligacji Grupa nie zdecydowała się na ujęcie jej skutków w śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych.

AKTYWA TRWAŁE - Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Nota nr 15. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuł zdarzenia	30.06.2025 r.			31.12.2024 r.		
	kwota ujemnej różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota aktywów	kwota ujemnej różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota aktywów
- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy bieżącego roku						
-odpis aktualizujący wartość należności	871 726,65	19%	165 628,06	934 251,34	19%	177 507,75
-odpis aktualizujący wartość zapasów	2 200 000,00	19%	418 000,00	2 200 000,00	19%	418 000,00
-techniczny koszt wytworzenia dotyczący lokali, dla których nie zawarto umów przenoszących własność	474 648 964,42	19%	90 183 303,24	554 164 246,71	19%	105 291 206,87
-koszt opłat sądowych	700,00	19%	133,00	700,00	19%	133,00
-odsetki niezapłacone od obligacji, wycena w skorygowanej cenie nabycia	11 882 754,26	19%	2 257 723,31	8 371 302,48	19%	1 590 547,47
-rezerwy na koszty w spółkach zależnych	1 277 445,58	19%	242 714,66	1 277 445,58	19%	242 714,66
-różnice kursowe/wycena bilansowa	559 289,94	19%	106 265,09	302 135,19	19%	57 405,69
-sprawy sporne, opłata adiacencka, premia, badanie SF	7 105 317,41	19%	1 350 010,31	5 764 142,87	19%	1 095 187,15

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU**

-straty podatkowe Jednostki Dominującej	3 713 002,00	19%	705 470,38	3 713 002,00	19%	705 470,38
- art. 15c ustawy CIT/ koszty finansowania dłużnego	11 782 328,00	19%	2 238 642,32	4 608 865,21	19%	875 684,39
-odsetki niezapłacone od zobowiązań	0,00	19%	0,00	614,03	19%	116,67
- inne	1 927 821,16	19%	366 286,02	1 927 821,16	19%	366 286,02
RAZEM	515 969 349,42	x	98 034 176,39	583 264 526,57	x	110 820 260,05
- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy jednostek zależnych						
-straty jednostek zależnych objętych konsolidacją	28 617 374,24	19%	5 437 301,10	31 137 511,00	19%	5 916 127,09
RAZEM	28 617 374,24	x	5 437 301,10	31 137 511,00	x	5 916 127,09
- odpis aktualizujący aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				x	x	
OGÓŁEM			103 471 477,49			116 736 387,14

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU**

Nota nr 16. Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Nie wystąpiły.

Nota nr 17. Kwota dokonanych w trakcie okresu odpisów aktualizujących wartości aktywów trwałych

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2023 r.	kwota odpisu aktualizującego utworzona w roku obrotowym	kwota odpisu aktualizującego wykorzystana w roku obrotowym	kwota odpisu aktualizującego rozwiązana w roku obrotowym	Stan na 31.12.2024 r.
1	Długoterminowe aktywa niefinansowe	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00	0,00
2	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2024 r.	kwota odpisu aktualizującego utworzona w roku obrotowym	kwota odpisu aktualizującego wykorzystana w roku obrotowym	kwota odpisu aktualizującego rozwiązana w roku obrotowym	Stan na 30.06.2025 r.
1	Długoterminowe aktywa niefinansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Grupa w trakcie okresu zakończonego 30.06.2025 r. nie dokonywała odpisów aktualizujących wartości aktywów trwałych.

AKTYWA OBROTOWE – Zapasy**Nota nr 18. Zapasy**

Rodzaj zapasu	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na poczet dostaw	RAZEM
Wartość brutto						
31.12.2023 r.	0,00	308 196 126,06	255 515 145,99	520 638 029,69	30 930 761,19	1 115 280 062,93
31.12.2024 r.	0,00	374 973 922,93	205 487 147,60	581 504 919,18	52 191 370,60	1 214 157 360,31
30.06.2025 r.	0,00	606 804 595,91	139 333 915,92	771 254 091,79	28 503 939,00	1 545 896 542,62
Odpisy aktualizujące						
31.12.2023 r.	0,00	0,00	2 966 943,60	0,00	0,00	2 966 943,60
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	0,00	766 943,60	0,00	0,00	766 943,60
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2024 r.	0,00	0,00	2 200 000,00	0,00	0,00	2 200 000,00
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30.06.2025 r.	0,00	0,00	2 200 000,00	0,00	0,00	2 200 000,00
Wartość bilansowa						
31.12.2023 r.	0,00	308 196 126,06	252 548 202,39	520 638 029,69	30 930 761,19	1 112 313 119,33
31.12.2024 r.	0,00	374 973 922,93	203 287 147,60	581 504 919,18	52 191 370,60	1 211 957 360,31
30.06.2025 r.	0,00	606 804 595,91	137 133 915,92	771 254 091,79	28 503 939,00	1 543 696 542,62

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU**

Na wzrost wartości zapasów wpływ ma systematyczny wzrost ilości i wielkości realizowanych projektów budowlanych oraz zwiększenie posiadanego banku ziemi.

Zapasy wyceniane są według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Utrata wartości następuje, jeżeli wartość odzyskiwalna (handlowa lub użytkowa) danego składnika jest niższa niż wartość wynikająca z ksiąg rachunkowych. Ustalenie wartości handlowej i wartości użytkowej wymaga analizy wszystkich przesłanek pozwalających obiektywnie ustalić zdolność danego obiektu do przynoszenia korzyści ekonomicznych, w przypadku gdyby obiekt ten stał się przedmiotem zbycia.

Odpisy aktualizujące wartość zapasów dotyczą wartości sieci wodociągowo-kanalizacyjnych w wyniku obniżenia ich wartości bilansowej do cen rynkowych (do kwot możliwych do uzyskania). Stan aktualnie zaewidencjonowanych odpisów aktualizujących wynosi 2 200 000,00 zł i nie zmienił się w stosunku do 31.12.2024 roku.

Cena nabycia towarów i koszt wytworzenia produktów nie zostały w bieżącym okresie powiększone o koszty finansowania.

Nota nr 19. Zapasy według okresów zalegania (wg stanu na 30.06.2025 roku)

Z uwagi na specyfikę zapasów spółki w Grupie nie dokonują analizy okresów zalegania.

Towary to grunty przeznaczone pod bieżące i przyszłe inwestycje.

Produkcję w toku stanowią inwestycje w trakcie realizacji.

Kategorię zapasów poddawaną analizie pod kątem utraty wartości stanowią wyroby gotowe. Wyniki porównania kosztu wytworzenia z kwotami możliwymi do odzyskania znajdują odzwierciedlenie w dokonanych odpisach aktualizujących.

Nota nr 20. Zmiany w stanie odpisów aktualizujących zapasy w okresie od 01.01.2025 roku do 30.06.2025 roku oraz od 01.01.2024 roku do 31.12.2024 roku

Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące materiały	Odpisy aktualizujące półprodukty i produkty w toku	Odpisy aktualizujące produkty gotowe	Odpisy aktualizujące towary	Razem odpisy aktualizujące zapasy
31.12.2023 r.	0,00	0,00	2 966 943,60	0,00	2 966 943,60
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	766 943,60	0,00	766 943,60
- wykorzystanie odpisów	0,00	0,00	766 943,60	0,00	766 943,60
31.12.2024 r.	0,00	0,00	2 200 000,00	0,00	2 200 000,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30.06.2025 r.	0,00	0,00	2 200 000,00	0,00	2 200 000,00

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU**

AKTYWA OBROTOWE – Należności krótkoterminowe

Nota nr 21. Należności krótkoterminowe

Wyszczególnienia	Stan na 30.06.2025 r.			Stan na 31.12.2024 r.		
	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
- od jednostek powiązanych	5 904,00	0,00	5 904,00	0,00	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	5 904,00	0,00	5 904,00	0,00	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	5 904,00	0,00	5 904,00	0,00	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- od pozostałych jednostek	71 431 911,65	870 490,49	70 561 421,16	26 941 961,11	934 251,34	26 007 709,77
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	12 421 034,68	870 490,49	11 550 544,19	7 768 168,50	934 251,34	6 833 917,16
- do 12 miesięcy	12 421 034,68	870 490,49	11 550 544,19	7 768 168,50	934 251,34	6 833 917,16
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	38 333 612,28	0,00	38 333 612,28	16 130 465,91	0,00	16 130 465,91
c) inne	20 677 264,69	0,00	20 677 264,69	3 043 326,70	0,00	3 043 326,70
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM	71 437 815,65	870 490,49	70 567 325,16	26 941 961,11	934 251,34	26 007 709,77

W pozycji inne należności od pozostałych jednostek ujęte zostały wpłacone kaucje oraz pozostałe należności.

Wartość wpłaconych kaucji na dzień 30.06.2025 roku wynosiła 1 559 675,74 złotych, zaś na dzień 31.12.2024 roku ich wartość wynosiła 1 509 425,74 złotych.

Należności zaprezentowane w lit. b) w ramach należności od pozostałych jednostek to głównie należności z tytułu podatku VAT.

Nota nr 22. Należności krótkoterminowe według wieku na 30.06.2025 roku oraz 31.12.2024 roku

Należności krótkoterminowe według wieku na 30.06.2025 r.

Wyszczególnienie	Należności bieżące	Należności przeterminowane w dniach (wg terminów płatności) na 30.06.2025 r.				Razem
		0-90	90-180	180-360	powyżej 360	
- od jednostek powiązanych:						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	5 904,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 904,00
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług (netto)	5 904,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 904,00
Inne (brutto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- od pozostałych jednostek:						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	9 791 976,89	1 022 917,24	343 512,51	177 135,05	1 085 492,99	12 421 034,68
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	870 490,49	870 490,49
Z tytułu dostaw i usług (netto)	9 791 976,89	1 022 917,24	343 512,51	177 135,05	215 002,50	11 550 544,19

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU**

Wyszczególnienie	Należności bieżące	Należności przeterminowane w dniach (wg terminów płatności) na 30.06.2025 r.				Razem
		0-90	90-180	180-360	powyżej 360	
Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych (brutto)	38 333 612,28	0,00	0,00	0,00	0,00	38 333 612,28
Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych (netto)	38 333 612,28	0,00	0,00	0,00	0,00	38 333 612,28
Inne (brutto)	20 677 264,69	0,00	0,00	0,00	0,00	20 677 264,69
Inne (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (netto)	20 677 264,69	0,00	0,00	0,00	0,00	20 677 264,69
Dochodzone na drodze sądowej (brutto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dochodzone na drodze sądowej (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dochodzone na drodze sądowej (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Należności krótkoterminowe według wieku na 31.12.2024 r.

Wyszczególnienie	Należności bieżące	Należności przeterminowane w dniach (wg terminów płatności) na 31.12.2024 r.				Razem
		0-90	91-180	181-360	powyżej 360	
- od jednostek powiązanych:						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (brutto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- od pozostałych jednostek:						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	5 379 787,93	1 134 741,90	124 178,06	195 209,27	934 251,34	7 768 168,50
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	934 251,34	934 251,34
Z tytułu dostaw i usług (netto)	5 379 787,93	1 134 741,90	124 178,06	195 209,27	0,00	6 833 917,16
Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych (brutto)	16 130 465,91	0,00	0,00	0,00	0,00	16 130 465,91
Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych (netto)	16 130 465,91	0,00	0,00	0,00	0,00	16 130 465,91
Inne (brutto)	3 043 326,70	0,00	0,00	0,00	0,00	3 043 326,70
Inne (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (netto)	3 043 326,70	0,00	0,00	0,00	0,00	3 043 326,70
Dochodzone na drodze sądowej (brutto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dochodzone na drodze sądowej (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dochodzone na drodze sądowej (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU

Nota nr 23. Zmiany w stanie odpisów aktualizujących należności krótkoterminowe (wg tytułów należności)

Wyszczególnienia	Odpisy aktualizujące					Razem
	należności z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych	pozostałe należności od jednostek powiązanych	należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek	pozostałe należności od jednostek pozostałych	należności dochodzone na drodze sądowej od jednostek pozostałych	
31.12.2023 r.	0,00	0,00	205 590,90	0,00	0,00	205 590,90
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	794 819,51	0,00	0,00	794 819,51
- z działalności operacyjnej	0,00	0,00	794 819,51	0,00	0,00	794 819,51
Zmniejszenia:	0,00	0,00	66 159,07	0,00	0,00	66 159,07
Rozwiązanie w tym:	0,00	0,00	21 889,67	0,00	0,00	21 889,67
- z działalności operacyjnej	0,00	0,00	21 889,67	0,00	0,00	21 889,67
Wykorzystanie	0,00	0,00	44 269,40	0,00	0,00	44 269,40
31.12.2024 r.	0,00	0,00	934 251,34	0,00	0,00	934 251,34
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- z działalności operacyjnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia:	0,00	0,00	63 760,85	0,00	0,00	63 760,85
Rozwiązanie w tym:	0,00	0,00	63 636,60	0,00	0,00	63 636,60
- z działalności operacyjnej	0,00	0,00	63 636,60	0,00	0,00	63 636,60
Wykorzystanie	0,00	0,00	124,25	0,00	0,00	124,25
30.06.2025 r.	0,00	0,00	870 490,49	0,00	0,00	870 490,49

Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących:

Odpisy aktualizujące zostały dokonane ze względu na przeterminowanie należności i ryzyko braku wpłaty.

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU**

AKTYWA OBROTOWE – Inwestycje krótkoterminowe

Nota nr 24. Krótkoterminowe aktywa finansowe (oprócz środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych)

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne aktywa finansowe	Razem
- w jednostkach stowarzyszonych					
Wartość brutto					
31.12.2023 r.	0,00	0,00	16 603 594,47	0,00	16 603 594,47
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	895 379,76	0,00	895 379,76
- naliczone odsetki od pożyczki	0,00	0,00	895 379,76	0,00	895 379,76
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	290 241,49	0,00	290 241,49
- wycena na dzień bilansowy	0,00	0,00	290 241,49	0,00	290 241,49
31.12.2024 r.	0,00	0,00	17 208 732,74	0,00	17 208 732,74
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	434 557,02	0,00	434 557,02
- naliczone odsetki od pożyczki	0,00	0,00	434 557,02	0,00	434 557,02
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	122 272,60	0,00	122 272,60
- wycena na dzień bilansowy	0,00	0,00	122 272,60	0,00	122 272,60
30.06.2025 r.	0,00	0,00	17 521 017,16	0,00	17 521 017,16
Odpisy aktualizujące					
31.12.2023 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2024 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30.06.2025 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
31.12.2024 r.	0,00	0,00	17 208 732,74	0,00	17 208 732,74
30.06.2025 r.	0,00	0,00	17 521 017,16	0,00	17 521 017,16
- w pozostałych jednostkach					
Wartość brutto					
31.12.2023 r.	0,00	279 793,80	0,00	0,00	279 793,80
Zwiększenia w tym:	0,00	8 546 000,00	0,00	0,00	8 546 000,00
- reklasyfikacja z inwestycji długoterminowych	0,00	8 546 000,00	0,00	0,00	8 546 000,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	4 826,25	0,00	0,00	4 826,25
- zmiana stanu odsetek naliczonych na dzień bilansowy	0,00	4 826,25	0,00	0,00	4 826,25
31.12.2024 r.	0,00	8 820 967,55	0,00	0,00	8 820 967,55
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	64 201,28	0,00	0,00	64 201,28
- zmiana stanu odsetek naliczonych na dzień bilansowy	0,00	2 001,28	0,00	0,00	2 001,28
- wycena na dzień bilansowy	0,00	62 200,00	0,00	0,00	62 200,00
30.06.2025 r.	0,00	8 756 766,27	0,00	0,00	8 756 766,27
Odpisy aktualizujące					
31.12.2023 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2024 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30.06.2025 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
31.12.2024 r.	0,00	8 820 967,55	0,00	0,00	8 820 967,55
30.06.2025 r.	0,00	8 756 766,27	0,00	0,00	8 756 766,27

Na dzień 30.06.2025 roku oraz na dzień 31.12.2024 roku na pozycję udzielone pożyczki składają się należności z tytułu udzielonych pożyczek do jednostki stowarzyszonej Victoria Wohnungsbau GmbH. Szczegółowe informacje dotyczące tej pożyczki zostały zaprezentowane w notce 53.

Na dzień 30.06.2025 roku oraz na dzień 31.12.2024 roku na pozycję inne papiery wartościowe w pozostałych jednostkach składają się odsetki naliczone od obligacji wyemitowanych przez spółkę Victoria House SA oraz krótkoterminowa część obligacji planowana do wykupu w 2025 roku. W związku z przeznaczeniem nadwyżek pieniężnych z zakończonych inwestycji na przedterminową spłatę

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU**

zobowiązań wynikających kredytów na finansowanie projektowe oraz na rozpoczęcie realizacji kolejnych inwestycji na rynku niemieckim, Victoria Dom Holding Sp. z o.o. odstąpiła od planowanego odkupu obligacji Victoria House SA w krótkim terminie. Obligacje Victoria House SA mają datę wykupu wypadającą na październik 2027 roku, więc są przed terminem ich zapadalności. Długoterminowa część obligacji została zaprezentowana w inwestycjach długoterminowych jak opisano w nocie 11.

Szczegółowe informacje dotyczące warunków emisji i wyceny obligacji Victoria House SA zaprezentowano w nocie 14.

Nota nr 25. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne oraz struktura środków pieniężnych do rachunku przepływów pieniężnych

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		30.06.2025 r.	31.12.2024 r.
1.	Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:	16 394 797,44	51 213 238,70
	Rachunki bankowe jednostki dominującej	10 766 721,51	43 092 360,45
	Rachunki bankowe jednostek zależnych	5 628 075,93	8 120 878,25
	w tym środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT	108 767,34	10 098,87
2.	Inne środki pieniężne:	265 852 092,09	342 960 157,22
	Lokaty krótkoterminowe o okresie realizacji do 3 miesięcy	188 661 629,65	275 219 416,39
	Naliczone odsetki od lokat krótkoterminowych o okresie realizacji do 3 miesięcy	0,00	416 775,07
	Środki pieniężne na rachunku powierniczym	71 221 697,33	64 753 555,31
	Środki pieniężne na rachunku środków wyodrębnionych	5 968 765,11	2 570 410,45
3.	Inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
4.	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne (1+2+3)	282 246 889,53	394 173 395,92
5.	Krótkoterminowe aktywa finansowe zaklasyfikowane dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych do środków pieniężnych	0,00	0,00
6.	Różnice kursowe z wyceny środków pieniężnych na dzień bilansowy	0,00	0,00
7.	Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych (4+5+6)	282 246 889,53	394 173 395,92

Zarówno na dzień 30.06.2025 r. jak i na dzień 31.12.2024 r. w strukturze środków pieniężnych wystąpiły środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania.

Na dzień 30.06.2025 r. wartość środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania wyniosła 77 299 229,78 złotych i składały się na nią środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych w wysokości 71 221 697,33 złotych, środki pieniężne na rachunku środków wyodrębnionych w wysokości 5 968 765,11 złotych oraz środki zgromadzone na rachunku VAT w wysokości 108 767,34 złotych.

Z kolei na dzień 31.12.2024 r. wartość środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania wyniosła 67 334 064,63 złotych i składały się na nią środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych w wysokości 64 753 555,31 złotych, środki pieniężne na rachunku środków wyodrębnionych w wysokości 2 570 410,45 złotych oraz środki zgromadzone na rachunku VAT w wysokości 10 098,87 złotych.

Nota nr 26. Krótkoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe

Rodzaje krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów	30.06.2025 r.	31.12.2024 r.
Opłacone z góry ubezpieczenia majątkowe i osobowe	755 437,21	735 858,74
Opłacone z góry prenumeraty	0,00	5 224,57
Opłaty z tytułu mediów	2 839 091,19	1 076 235,71

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU**

Odszkodowania na poczet wyłączenia gruntów	2 346 935,96	2 346 935,96
Usługi obce	98 825,00	872 450,28
Licencja na oprogramowanie	92 014,46	264 154,59
Koszty prawne	949 216,39	0,00
Pozostałe	299 276,96	95 501,39
Razem	7 380 797,17	5 396 361,24

KAPITAŁY WŁASNE**Nota nr 27. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego jednostki dominującej**

Lp.	Seria/emisja Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania	Liczba akcji	Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
1	A	nie uprzywilejowane	19 000 000	1 900 000,00	niepieniężny (przekształceni e spółki)	14.05.2008	14.05.2008
2	B	nie uprzywilejowane	1 000 000	100 000,00	emisja	14.03.2014	podział wyniku 2013
Kapitał razem		X	20 000 000	2 000 000,00	X	X	X

Nota nr 28. Struktura własnościowa kapitału jednostki dominującej oraz liczba i wartość nominalna akcji (udziałów) na 30.06.2025 roku i na 31.12.2024 roku

Lp.	Akcjonariusz / Udziałowiec	Liczba udziałów/akc ji	Udział %	Wartość udziałów/akc ji	liczba głosów	Udział % w głosach
1	VICTORIA DOM HOLDING SP. Z O.O.	20 000 000	100,00%	2 000 000,00	20 000 000	100,00%
Razem		20 000 000	100,00%	2 000 000,00	20 000 000	100,00%

Skonsolidowany zysk netto za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku przypadający na akcjonariuszy Jednostki Dominującej: 36 956 819,40 złotych.

Średnia ważona liczba akcji w okresie: 20 000 000.

Zysk netto przypadający na 1 akcję za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku:

Zysk netto / liczba akcji = 36 956 819,40 / 20 000 000 = 1,8478 złotych.

Skonsolidowany zysk netto za rok 2024 przypadający na akcjonariuszy Jednostki Dominującej: 200 860 616,54 złotych.

Średnia ważona liczba akcji w okresie: 20 000 000.

Zysk netto przypadający na 1 akcję za rok 2024:

Zysk netto / liczba akcji = 200 860 616,54 / 20 000 000 = 10,043 złotych.

Nota nr 29. Podział zysku Jednostki Dominującej Grupy

Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Jednostki Dominującej za rok 2024 zostało w dniu 1 lipca 2025 roku zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy. Zysk netto wykazany w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Jednostki Dominującej za rok 2024 w wysokości 208 138 913,49 złotych został w całości podzielony. Zysk netto Jednostki Dominującej za rok 2024 był wyższy niż skonsolidowany zysk netto Grupy za ten sam okres ze względu na zrealizowane przez Jednostkę Dominującą zyski z transakcji wewnątrzgrupowych (wynikające głównie z przychodów

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU**

z odsetek od udzielonych jednostkom powiązanych pożyczek). W wyniku podziału zysku netto Jednostki Dominującej na poczet zwiększenia jej kapitału rezerwowego przeznaczona została kwota w wysokości 148 138 913,49 złotych, a pozostała kwota w wysokości 60 000 000,00 złotych została przeznaczona na dywidendę dla Victoria Dom Holding Sp. z o.o.

Wzrost kapitału rezerwowego w pierwszym półroczu 2025 roku wynika z podziału zysku za rok 2024 przez jednostkę zależną.

Wyszczególnienie		Wartość na dzień 30.06.2025 r.
I	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	454 851 199,54
II	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	3 548 350,35
1	Zwiększenie (z tytułu)	3 548 350,35
a	Podziału zysku jednostki zależnej	3 548 350,35
2	Zmniejszenie (z tytułu)	0,00
III	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	458 399 549,89

Podział wyniku Jednostki Dominującej za rok 2024:

Wyszczególnienie		Wartość
I	Zysk / strata netto	208 138 913,49
II	Podział zysku / pokrycie straty	208 138 913,49
1	wypłata dywidendy	60 000 000,00
2	zwiększenie kapitału rezerwowego	148 138 913,49
III	Nie podzielony zysk / nie pokryta strata	0,00

W skonsolidowanym zestawieniu zmian w kapitale własnym w pozycji III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty) wykazano wartość kapitału własnego Grupy po uwzględnieniu wypłaty planowanej przez Jednostkę Dominującą dywidendy z zysku za dany rok obrotowy (dotyczy danych za 2024 rok, wynik za półrocze nie podlega zatwierdzeniu i podziałowi).

Wyszczególnienie	30.06.2025 r.	31.12.2024 r.
Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	716 649 650,61	699 692 831,21
Planowana dywidenda (wartość ujemna)	(40 000 000,00)	(54 000
Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	676 649 650,61	645 692 831,21

Do dnia 30.06.2025 roku Jednostka Dominująca wypłaciła zaliczki na poczet dywidendy dotyczącej wyniku finansowego za 2024 rok, w kwocie 20 000 000,00 złotych.

Do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszych śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych Jednostka Dominująca wypłaciła pozostałą kwotę dotyczącą dywidendy zadeklarowanej podjętą uchwałą o podziale zysku netto za 2024 rok w wysokości 60 000 000,00 złotych, tj. kwotę 40 000 000,00 złotych.

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU**

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA**Nota nr 30. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

Tytuł zdarzenia	30.06.2025 r.			31.12.2024 r.		
	kwota dodatnia różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota rezerwy	kwota dodatnia różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota rezerwy
- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy bieżącego roku						
-przychody ze sprzedaży lokali, dla których nie przeniesiono własności	805 769 087,94	19%	153 096 126,71	915 528 462,46	19%	173 950 407,87
-koszty dotyczące inwestycji w toku	15 026 664,31	19%	2 855 066,20	17 502 223,59	19%	3 325 422,48
-koszty emisji obligacji własnych	12 718 190,67	19%	2 416 456,23	8 155 898,59	19%	1 549 620,73
-nieotrzymane należne odsetki	3 170 483,47	19%	602 391,86	3 144 836,77	19%	597 518,99
-środki trwałe w leasingu	12 711 035,09	19%	2 415 096,67	10 994 625,13	19%	2 088 978,77
-pozostałe	1 806 614,23	19%	343 256,70	1 937 650,88	19%	368 153,67
RAZEM	851 202 075,71	x	161 728 394,37	957 263 697,42	x	181 880 102,51

Nota nr 31. Pozostałe rezerwy

Wyszczególnienie	Na sprawy sporne	Badanie bilansu	Koszty budowy	Inne	Razem
31.12.2023, w tym:	4 413 775,98	131 600,00	9 496 995,59	1 337 151,04	15 379 522,61
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	4 413 775,98	131 600,00	9 496 995,59	1 337 151,04	15 379 522,61
Zwiększenia	294 933,33	136 500,00	25 917 889,55	367 000,00	26 716 322,88
Wykorzystanie	326 924,30	131 600,00	12 298 453,38	67 200,00	12 824 177,68
Rozwiązanie	277 843,18	0,00	0,00	91 250,00	369 093,18
31.12.2024, w tym:	4 103 941,83	136 500,00	23 116 431,76	1 545 701,04	28 902 574,63
- długoterminowe	0,00	0,00	2 375 000,00	0,00	2 375 000,00
- krótkoterminowe	4 103 941,83	136 500,00	20 741 431,76	1 545 701,04	26 527 574,63
Zwiększenia	1 505 782,20	0,00	3 276 007,82	70 000,00	4 851 790,02
Wykorzystanie	25 407,66	109 200,00	18 978 862,13	37 000,00	19 150 469,79
Rozwiązanie	0,00	0,00	152 044,99	100 000,00	252 044,99
30.06.2025, w tym:	5 584 316,37	27 300,00	7 261 532,46	1 478 701,04	14 351 849,87
- długoterminowe	0,00	0,00	500 000,00	0,00	500 000,00
- krótkoterminowe	5 584 316,37	27 300,00	6 761 532,46	1 478 701,04	13 851 849,87

Rezerwy „Koszty budowy” to wydatki oszacowane na dzień bilansowy na podstawie zawartych umów i uzyskanych pozwoleń, które dotyczą dodatkowych zobowiązań wobec stron trzecich dla realizowanych przedsięwzięć deweloperskich, których terminy wymagalności lub kwoty nie są pewne. Dotyczą między innymi remontów dróg, infrastruktury zewnętrznej, przekazywanych sieci.

Na rezerwę z tytułu badania bilansu składa się rezerwa na badanie jednostkowego sprawozdania Jednostki Dominującej oraz rezerwa na badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy. Kwota zobowiązania na dzień bilansowy nie jest pewna co do wielkości z uwagi na zapisy umowy wskazującej, iż wynagrodzenie może ulec zmianie w przypadku zwiększenia pracochłonności oraz z tytułu pokrycia dodatkowych kosztów związanych z realizacją umowy.

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU**

Pozycja Inne dotyczy wielkości prognozowanej wypłaty premii dla osób zarządzających, których podstawę stanowią osiągnięte wyniki Jednostki Dominującej oraz opłaty adiacenckiej.

Regulacje w sprawie opłat adiacenckich zawarte są w ustawie o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. Zgodnie z zawartymi tam przesłankami, obowiązek uiszczenia takiej formy opłaty może zostać nałożony na właścicieli lub użytkowników wieczystych takich nieruchomości, których wartość wzrosła np. w związku z podziałem nieruchomości, podziałem i scaleniem nieruchomości lub ze stworzeniem warunków do podłączenia nieruchomości do nowo powstałych urządzeń infrastruktury technicznej.

Nota nr 32. Zobowiązania długoterminowe, o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

Wyszczególnienie	Kredyty i pożyczki	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Inne zobowiązania finansowe, w tym zobowiązania wekslowe	Inne (zobowiązania z tytułu zatrzymanej kaucji gwarancyjnej)	Razem
- wobec pozostałych jednostek:					
31.12.2023 r.	34 660 973,45	346 601 034,82	26 690 702,45	20 367 227,62	428 319 938,34
powyżej 1 roku do 2 lat	37 522 363,10	267 615 786,94	3 919 552,39	6 790 753,45	315 848 455,88
powyżej 2 lat do 3 lat	8 692 312,93	181 945 542,00	19 440 074,79	6 800 112,61	216 878 042,33
powyżej 3 lat do 5 lat	3 831 833,87	0,00	0,00	5 692 883,57	9 524 717,44
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00	3 834 092,27	3 834 092,27
31.12.2024 r.	50 046 509,90	449 561 328,94	23 359 627,18	23 117 841,90	546 085 307,92
powyżej 1 roku do 2 lat	9 808 472,79	216 290 848,28	18 439 512,61	5 475 740,29	250 014 573,97
powyżej 2 lat do 3 lat	8 379 713,56	241 567 806,30	2 847 525,97	3 452 676,56	256 247 722,39
powyżej 3 lat do 5 lat	0,00	196 339 783,58	0,00	9 087 119,18	205 426 902,76
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00	4 272 391,89	4 272 391,89
30.06.2025 r.	18 188 186,35	654 198 438,16	21 287 038,58	22 287 927,92	715 961 591,01

Pozycja „Inne zobowiązania finansowe, w tym zobowiązania wekslowe” obejmuje długoterminową część zobowiązań z tytułu zawartych umów leasingowych.

Na dzień 30.06.2025 roku w pozycji tej wykazano długoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu samolotu Bombardier Challenger 300 w wysokości 17 319 041,44 złotych, długoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu śmigłowca Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHW w wysokości 3 332 677,87 złotych oraz długoterminową część zobowiązań z tytułu umów leasingu samochodów w wysokości 635 319,27 złotych.

Na dzień 31.12.2024 roku w pozycji tej wykazano długoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu samolotu Bombardier Challenger 300 w wysokości 18 817 898,44 złotych, długoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu śmigłowca Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHW w wysokości 3 619 610,74 złotych oraz długoterminową część zobowiązań z tytułu umów leasingu samochodów w wysokości 922 118,00 złotych.

Pozycja „Inne (zobowiązania z tytułu zatrzymanej kaucji gwarancyjnej)” obejmuje długoterminową część zobowiązań z tytułu zatrzymanych kaucji gwarancyjnych od wykonawców.

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU**

Zobowiązania długoterminowe w podziale na część długo- i krótkoterminową wg stanu na dzień 30.06.2025 r.

Wyszczególnienie	Kredyty i pożyczki	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Inne zobowiązania finansowe, w tym zobowiązania wekslowe	Inne (zobowiązania z tytułu zatrzymanej kaucji gwarancyjnej)	Razem
- wobec pozostałych jednostek:					
Część krótkoterminowa, w tym:	90 114 146,73	17 146 950,56	3 813 680,54	15 223 709,22	126 298 487,05
Do 1 roku	90 114 146,73	17 146 950,56	3 813 680,54	15 223 709,22	126 298 487,05
Część długoterminowa, w tym:	18 188 186,35	654 198 438,16	21 287 038,58	22 287 927,92	715 961 591,01
Powyżej 1 roku do 3 lat	18 188 186,35	457 858 654,58	21 287 038,58	8 928 416,85	506 262 296,36
Powyżej 3 lat do 5 lat	0,00	196 339 783,58	0,00	9 087 119,18	205 426 902,76
Powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00	4 272 391,89	4 272 391,89
30.06.2025 r.	108 302 333,08	671 345 388,72	25 100 719,12	37 511 637,14	842 260 078,06

Zobowiązania długoterminowe w podziale na część długo- i krótkoterminową wg stanu na dzień 31.12.2024 r.

Wyszczególnienie	Kredyty i pożyczki	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Inne zobowiązania finansowe, w tym zobowiązania wekslowe	Inne (zobowiązania z tytułu zatrzymanej kaucji gwarancyjnej)	Razem
- wobec pozostałych jednostek:					
Część krótkoterminowa, w tym:	74 287 105,77	19 550 588,95	3 753 490,95	16 874 417,85	114 465 603,52
Do 1 roku	74 287 105,77	19 550 588,95	3 753 490,95	16 874 417,85	114 465 603,52
Część długoterminowa, w tym:	50 046 509,90	449 561 328,94	23 359 627,18	23 117 841,90	546 085 307,92
Powyżej 1 roku do 3 lat	46 214 676,03	449 561 328,94	23 359 627,18	13 590 866,06	532 726 498,21
Powyżej 3 lat do 5 lat	3 831 833,87	0,00	0,00	5 692 883,57	9 524 717,44
Powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00	3 834 092,27	3 834 092,27
31.12.2024 r.	124 333 615,67	469 111 917,89	27 113 118,13	39 992 259,75	660 550 911,44

Spadek łącznej wartości zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek z 124 333 615,67 złotych na dzień 31.12.2024 roku do 108 302 333,08 złotych na dzień 30.06.2025 roku wynika głównie ze spłaty rat kapitałowych kredytu wynikającego z umowy korporacyjnej linii kredytowej z VeloBank S.A. w wysokości 11,0 mln złotych. Ponadto Jednostka Dominująca Grupy spłaciła zgodnie z harmonogramem kolejne raty kredytu deweloperskiego w łącznej kwocie 5,0 mln zł do Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej.

Zobowiązania z tytułu zatrzymanej kaucji gwarancyjnej utrzymują się w obydwu okresach na zbliżonym poziomie i wynoszą odpowiednio do 37 511 637,14 złotych na 30.06.2025 roku oraz 39 992 259,75 złotych na 31.12.2024 roku.

Wzrost łącznej wysokości zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych z 469 111 917,89 złotych na dzień 31.12.2024 roku do 671 345 388,72 złotych na dzień 30.06.2025 roku wynika głównie z emisji nowych serii obligacji – serii P2024A w wysokości 50,0 mln złotych, obligacji serii P2024B w wysokości 180,0 mln złotych oraz serii P2024C w wysokości 81,403 mln złotych, co skompensowane zostało przez wykup obligacji serii D w wysokości 6,231 mln złotych, wykup obligacji serii W w wysokości 10,0 mln złotych, przedterminowy całościowy wykup obligacji serii V w wysokości 50,184 mln złotych, przedterminowy całościowy wykup obligacji serii X w wysokości 11,2 mln złotych oraz częściowy przedterminowy wykup obligacji serii Y1/Y2 w wysokości 30,785 mln złotych.

Spadek łącznej wysokości zobowiązań z tytułu zawartych umów leasingu finansowego wynika głównie ze spłat dokonanych z tytułu płatności wynikających z umowy leasingu samolotu Bombardier Challenger 300 oraz z umowy leasingu śmigłowca Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHW.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku aktywne były następujące serie obligacji, które zostały wyemitowane przez Victoria Dom S.A.:

- seria U w wysokości 5,272 mln złotych z terminem wykupu w sierpniu 2025 roku,
- seria Y1 w wysokości 27,193 mln złotych z terminem wykupu we wrześniu 2026 roku,
- seria Y2 w wysokości 42,022 mln złotych z terminem wykupu we wrześniu 2026 roku,
- seria P2023A w wysokości 100,0 mln złotych z terminem wykupu w grudniu 2026 roku,
- seria P2023B w wysokości 50,0 mln złotych z terminem wykupu w kwietniu 2027 roku,
- seria P2023C w wysokości 50,0 mln złotych z terminem wykupu w sierpniu 2027 roku,
- seria Z w wysokości 86,277 mln złotych z terminem wykupu w grudniu 2027 roku,
- seria P2024A w wysokości 50,0 mln złotych z terminem wykupu w styczniu 2028 roku,
- seria P2024B w wysokości 180,0 mln złotych z terminem wykupu 33% obligacji w kwietniu 2028 roku, pozostałe 67% obligacji w październiku 2028 roku,
- seria P2024C w wysokości 81,403 mln złotych z terminem wykupu w marcu 2029 roku.

W dniu 31 stycznia 2025 roku Victoria Dom S.A. wyemitowała 50.000 sztuk obligacji serii P2024A o wartości nominalnej 50,0 mln złotych. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A.

W dniu 7 marca 2025 roku Victoria Dom S.A. zgodnie z harmonogramem wykupiła 6.231 sztuk obligacji serii D o wartości nominalnej 6,231 mln złotych.

W dniu 7 kwietnia 2025 roku Victoria Dom S.A. wyemitowała 180.000 sztuk obligacji serii P2024B o wartości nominalnej 180,0 mln złotych. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A.

W dniu 17 kwietnia 2025 roku Victoria Dom S.A. umorzyła 7.556 sztuk obligacji serii V o wartości nominalnej 7,556 mln złotych.

W dniu 25 kwietnia 2025 roku Victoria Dom S.A. wykupiła i umorzyła 10.000 sztuk obligacji serii W o wartości nominalnej 10,0 mln złotych.

W dniu 11 czerwca 2025 roku Victoria Dom S.A. wyemitowała 81.403 sztuki obligacji serii P2024C o wartości nominalnej 81,403 mln złotych. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A.

W dniu 21 czerwca 2025 roku Victoria Dom S.A. dokonała przedterminowego całościowego wykupu obligacji serii X o wartości nominalnej 11,2 mln złotych.

W dniu 18 lipca 2025 roku Victoria Dom S.A. umorzyła 30.785 sztuk obligacji serii Y1/Y2 o wartości nominalnej 30,785 mln złotych.

Przypadające do wykupu w sierpniu 2025 roku obligacje serii U o wartości 5,272 mln złotych zostały wykupione zgodnie z terminem.

W dniu 26 sierpnia 2025 roku Victoria Dom S.A. wyemitowała 70.000 sztuk obligacji serii AA o wartości nominalnej 70,0 mln złotych. Obligacje nie zostały wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A.

W dniu 17 września 2025 roku Victoria Dom S.A. wyemitowała 88.597 sztuk obligacji serii P2024D o wartości nominalnej 88,597 mln złotych. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A.

W dniu 27 września 2025 roku Victoria Dom S.A. dokonała przedterminowego całościowego wykupu wszystkich nie umorzonych obligacji serii Y1/Y2.

W dniu 30 września 2025 roku Victoria Dom S.A. wyemitowała 50.000 sztuk obligacji serii P2024D2 o wartości nominalnej 50,0 mln złotych. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A.

W dniu 21 grudnia 2025 roku Victoria Dom S.A. dokonała przedterminowego całościowego wykupu wszystkich nie umorzonych obligacji serii P2023A.

W dniu 02 kwietnia 2026 roku Victoria Dom S.A. dokonała przedterminowego całościowego wykupu wszystkich nie umorzonych obligacji serii P2023B.

Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszych śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych aktywne są następujące emisje obligacji, które zostały wyemitowane przez Victoria Dom S.A.:

- seria P2023C w wysokości 50,0 mln złotych z terminem wykupu w sierpniu 2027 roku,
- seria Z w wysokości 86,277 mln złotych z terminem wykupu w grudniu 2027 roku,
- seria P2024A w wysokości 50,0 mln złotych z terminem wykupu w styczniu 2028 roku,
- seria P2024B w wysokości 180,0 mln złotych z terminem wykupu 33% obligacji w kwietniu 2028 roku, pozostałe 67% obligacji w październiku 2028 roku,
- seria P2024C w wysokości 81,403 mln złotych z terminem wykupu w marcu 2029 roku,
- seria AA w wysokości 70,0 mln złotych z terminem wykupu 10,0 mln w sierpniu 2028 roku, 10,0 mln w sierpniu 2029 roku, pozostałe 50,0 w sierpniu 2030 roku,
- seria P2024D w wysokości 88,597 mln zł z terminem wykupu w czerwcu 2029 roku,
- seria P2024D2 w wysokości 50,0 mln zł z terminem wykupu w czerwcu 2029 roku.

Na dzień 30.06.2025 roku Jednostka Dominująca miała następujące zobowiązania z tytułu kredytów:

- kredyt deweloperski 30 000 000,00 złotych,
- korporacyjna linia kredytowa 79 000 000,00 złotych.

W dniu 4 marca 2024 roku Jednostka Dominująca Grupy zawarła umowę korporacyjnej linii kredytowej z VeloBank S.A. do wysokości 94 000 000,00 złotych z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie statutowej działalności operacyjnej. Jednostka Dominująca jest uprawniona do uruchamiania kredytu w transzach, przy czym ostatnia transza mogła być wypłacona najpóźniej 30.06.2024 roku.

Oprocentowanie kredytu jest zmienne i oparte jest na WIBOR 3M powiększony o marżę w wysokości 2,95%.

Terminem spłaty kredytu jest 30.06.2026, przy czym do dnia 30.12.2024 r. obowiązywała karencja w spłacie kredytu.

W pierwotnej umowie harmonogram spłaty kredytu, przy założeniu pełnego wykorzystania przyznanej linii kredytowej, przewidywał spłatę poniższych kwot w terminach wskazanych poniżej:

- 4 mln zł w terminie do dnia 31.12.2024 roku,
- 30 mln zł w terminie do dnia 30.06.2025 roku,
- 30 mln zł w terminie do dnia 31.12.2025 roku,
- 30 mln zł w terminie do dnia 30.06.2026 roku.

W dniu 26 czerwca 2025 roku Jednostka Dominująca zawarła aneks numer 1 do umowy korporacyjnej linii kredytowej z VeloBank S.A.

Zmieniony został harmonogram spłaty kredytu, przewidujący spłatę poniższych kwot w terminach wskazanych poniżej:

- 4 mln zł w terminie do dnia 31.12.2024 roku,
- 11 mln zł w terminie do dnia 30.06.2025 roku,
- 19 mln zł w terminie do dnia 31.01.2026 roku,
- 30 mln zł w terminie do dnia 31.03.2026 roku,
- 30 mln zł w terminie do dnia 30.06.2026 roku.

W dniu 27 stycznia 2026 roku Jednostka Dominująca zawarła aneks numer 2 do umowy korporacyjnej linii kredytowej z VeloBank S.A.

Zmieniony został harmonogram spłaty kredytu, przewidujący spłatę poniższych kwot w terminach wskazanych poniżej:

- 4 mln zł w terminie do dnia 31.12.2024 roku,
- 11 mln zł w terminie do dnia 30.06.2025 roku,
- 49 mln zł w terminie do dnia 31.03.2026 roku,
- 30 mln zł w terminie do dnia 30.06.2026 roku.

W dniu 5 marca 2026 roku Jednostka Dominująca zawarła aneks numer 3 do umowy korporacyjnej linii kredytowej z VeloBank S.A.

Nastąpiło podwyższenie limitu kredytowego do kwoty 165 mln zł, przy czym przed dniem zawarcia aneksu nr 3 kredyt został spłacony w kwocie 15 mln zł. Termin spłaty kredytu ustalony został na dzień 20.06.2028 r. Zmieniony został harmonogram pozostałej do spłaty kwoty kredytu, przewidujący spłatę poniższych kwot w terminach wskazanych poniżej:

- 5 mln zł w terminie do dnia 31.12.2026 roku (nie później niż 12 m-cy od daty podpisania aneksu nr 3),
- 25 mln zł w terminie do dnia 30.06.2027 roku,
- 30 mln zł w terminie do dnia 30.09.2027 roku,
- 30 mln zł w terminie do dnia 31.12.2027 roku,
- 30 mln zł w terminie do dnia 31.03.2028 roku,
- 30 mln zł w terminie do dnia 20.06.2028 roku.

Zabezpieczeniem wierzytelności VeloBank S.A. wynikających z aneksu nr 3 do umowy są:

1) hipoteka umowna łączna do kwoty 247 500 000,00 zł ustanowiona na zabezpieczenie kapitału, odsetek oraz innych należności ubocznych wynikających z niniejszej umowy ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem na:

- a) prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdyni składającej się z działki o nr ew. 370 z obrębu Cisowa 0012, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1Y/00042664/6,
- b) prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdyni składającej się z działki o nr ew. 375 z obrębu Cisowa 0012, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1Y/00055605/9,
- c) nieruchomości gruntowej położonej w Gdyni składającej się z działek o nr ew. 371, 372 i 373 z obrębu Cisowa 0012, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1Y/00010942/6,
- d) nieruchomości gruntowej położonej w Gdyni składającej się z działek o nr ew. 376 i 382 z obrębu Cisowa 0012, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1Y/00043363/3,
- e) nieruchomości gruntowej położonej w Gdyni składającej się z działki o nr ew. 381 z obrębu Cisowa 0012, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1Y/00068914/2,
- f) nieruchomości gruntowej położonej w Gdyni składającej się z działki o nr ew. 384 z obrębu Cisowa 0012, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1Y/00008306/9,
- g) nieruchomości gruntowej położonej w Gdyni składającej się z działek o nr ew. 385, 387, 388, 389, 391, 393, 397 z obrębu Cisowa 0012, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1Y/00002911/1,
- h) nieruchomości gruntowej położonej w Gdyni składającej się z działek o nr ew. 396/1, 400/1, 400/3, 401/1, 401/3, 403/1, 405/4 z obrębu Cisowa 0012, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1Y/00134421/3,
- i) nieruchomości gruntowej położonej w Julianowie składającej się z działki o nr ew. 21/17 z obrębu 0020, Julianów, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1I/00060984/9, a dla której dnia 02.10.2025 r. został złożony wniosek REP.C. / NOTA / 878683 / 25 o odłączenie tej działki i założenie dla tej działki nowej KW,
- j) nieruchomości gruntowej położonej w Julianowie składającej się z działki o nr ew. 21/18 z obrębu 0020, Julianów, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA5M/00249640/7,
- k) nieruchomości gruntowej położonej w Julianowie składającej się z działek o nr ew. 21/19, 21/20, 21/21 z obrębu 0020, Julianów, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1I/00063043/2,
- l) nieruchomości gruntowej położonej w Julianowie składającej się z działki o nr ew. 23/20 z obrębu 0020, Julianów, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1I/00063046/3,
- m) nieruchomości gruntowej położonej w Julianowie składającej się z działki o nr ew. 23/21, 23/22, 23/23 z obrębu 141804_5.0020, Julianów, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1I/00063041/8,
- n) nieruchomości gruntowej położonej w Julianowie składającej się z działek o nr ew. 25/64, 25/65 (powstałych z podziału działki o nr ew. 25/47) z obrębu 0020, Julianów, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1I/00063040/1,

- o) nieruchomości gruntowej położonej w Julianowie składającej się z działek o nr ew. 25/66, 25/67 (powstałych z podziału działki o nr ew. 25/49) z obrębu 0020, Julianów, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1I/00063045/6,
- p) nieruchomości gruntowej położonej w Julianowie składającej się z działki o nr ew. 25/52 z obrębu 0020, Julianów, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1I/00063039/1,
- q) nieruchomości gruntowej położonej w Julianowie składającej się z działki o nr ew. 25/54 z obrębu 0020, Julianów, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1I/00063044/9,
- r) nieruchomości gruntowej położonej w Julianowie składającej się z działki o nr ew. 25/60 z obrębu 0020, Julianów, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1I/00060989/4,
- s) nieruchomości gruntowej położonej w Julianowie składającej się z działki o nr ew. 27/43, 27/52, 25/61 z obrębu 0020, Julianów, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1I/00060986/3,
- t) nieruchomości gruntowej położonej w Julianowie składającej się z działki o nr ew. 27/45, 27/54, 25/62 z obrębu 0020, Julianów, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1I/00058490/2,
- u) nieruchomości gruntowej położonej w Julianowie składającej się z działki o nr ew. 25/63 z obrębu 0020, Julianów, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1I/00058491/9,
- 2) pełnomocnictwa do wszystkich rachunków Jednostki Dominującej prowadzonych w banku,
- 3) weksel własny in blanco wystawiony przez Jednostkę Dominującą wraz z deklaracją wekslową,
- 4) oświadczenie Jednostki Dominującej o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego,
- 5) oświadczenie wszystkich dłużników VeloBank S.A. z tytułu zabezpieczenia kredytu (tj. właścicieli oraz użytkowników wieczystych nieruchomości stanowiących zabezpieczenie kredytu) o poddaniu się na rzecz banku egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego, o treści i formie zaakceptowanej przez bank.

W dniu 27 marca 2024 roku Jednostka Dominująca zawarła aneks numer 12 do umowy limitu kredytu wielocelowego z PKO BP. Aneks zmienia dostępną kwotę limitu, wprowadza 3 różne możliwości wykorzystania przyznanego limitu oraz wydłuża okres spłaty.

Na mocy tej umowy PKO BP zobowiązał się do udzielenia kredytu w wysokości:

- 1) 80 000 000,00 złotych do dnia 31 marca 2026 roku,
- 2) 60 000 000,00 złotych w okresie od dnia 01 kwietnia 2026 roku do dnia 30 kwietnia 2026 roku,
- 3) 30 000 000,00 złotych w okresie od dnia 01 maja 2026 roku do dnia 31 lipca 2026 roku.

W ramach limitu udostępnione są:

- 1) kredyt w rachunku bieżącym,
- 2) kredyt obrotowy odnawialny,
- 3) gwarancje bankowe.

Kredyt jest oprocentowany w oparciu o zmienną stopę procentową wynoszącą WIBOR 1M + 2,60 p.p.

Zabezpieczenie umowy stanowią:

1) hipoteka umowna łączna z najwyższym pierwszeństwem do kwoty 120 000 000,00 złotych na przysługującym Kredytobiorcy:

- a) prawie własności nieruchomości położonych w Krakowie,
- b) prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz prawie własności posadowionych na nim budynków, stanowiących odrębne nieruchomości, położonych w Warszawie, ul. Żupnicza,

2) przelew wierzytelności pieniężnych z umów ubezpieczenia budowy inwestycji od ryzyk budowlano-montażowych,

3) przelew wierzytelności pieniężnych i praw z umowy zawartej z generalnym wykonawcą inwestycji oraz gwarancji należytego wykonania umowy zawartej z generalnym wykonawcą inwestycji, o ile gwarancja zostanie udzielona,

4) zastaw rejestrowy wpisany do rejestru zastawów prowadzonego przez sąd rejestrowy i zastaw finansowy z najwyższym pierwszeństwem do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 300 000 000,00 złotych na rachunkach bankowych,

5) oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego do kwoty 160 000 000,00 złotych.

W dniu 16 września 2024 roku Jednostka Dominująca zawarła aneks numer 13 do umowy limitu kredytu wielocelowego z PKO BP. Zgodnie z Aneksem zabezpieczeniem wierzytelności PKO BP S.A. jest Hipoteka do kwoty 120 000 000,00 PLN ustanowiona na Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4, Nieruchomości 5. Wobec powyższego Hipoteka jest hipoteką umowną łączną obciążającą wyłącznie Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4, Nieruchomości 5 i tym samym PKO BP S.A. zwalnia zabezpieczenie w postaci Hipoteki obciążającej Nieruchomość 1 i wyraża zgodę na jej wykreślenie.

W dniu 26 czerwca 2025 roku Jednostka Dominująca Grupy zawarła umowę kredytu obrotowego odnawialnego z PKO BP S.A. w wysokości 10 000 000,00 złotych z przeznaczeniem na finansowanie zapłaty faktur związanych z bieżącą działalnością. Jednostka Dominująca jest uprawniona do wykorzystania kredytu do dnia 31.07.2026 roku.

Kredyt jest oprocentowany w oparciu o zmienną stopę procentową wynoszącą WIBOR 1M + 2,60 p.p. Zabezpieczenie umowy stanowią:

1) hipoteka umowna łączna do kwoty 15 000 000,00 zł na nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, ul. Marywilska,

2) przelew wierzytelności pieniężnych z umowy ubezpieczenia związanych z prowadzoną budową na Nieruchomości, obejmującej wszelkie ryzyka budowlane, a po zakończeniu budowy - przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia nieruchomości,

3) przelew wierzytelności pieniężnych i praw z umowy o realizację Inwestycji, zawartej z generalnym wykonawcą oraz gwarancji należytego wykonania umowy zawartej z generalnym wykonawcą, o ile gwarancja zostanie udzielona,

4) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 KPC.

W dniu 25 marca 2026 roku Jednostka Dominująca zawarła z PKO BP dwa aneksy:

- 1. aneks numer 2 do umowy kredytu obrotowego odnawialnego zmieniając okres jego obowiązywania i kończąc go z dniem 25 marca 2026 roku,
- 2. aneks numer 17 do umowy limitu kredytu wielocelowego, w oparciu o który nastąpiło przedłużenie okresu kredytowania, podwyższenie kwoty limitu o 10 000 000,00 złotych oraz

zmiany w zakresie hipoteki. W związku z powyższymi zmianami, nadane zostało nowe jednolite brzmienie umowy limitu kredytu wielocelowego.

Po zmianach wynikających z aneksu numer 17 zapisy umowy stanowią jak poniżej.

PKO BP udziela limitu kredytowego wielocelowego w kwocie:

- 1) 90 000 000,00 złotych do dnia 31 marca 2029 roku,
- 2) 70 000 000,00 złotych w okresie od dnia 01 kwietnia 2029 roku do dnia 30 kwietnia 2029 roku,
- 3) 40 000 000,00 złotych w okresie od dnia 01 maja 2029 roku do dnia 31 lipca 2029 roku.

W ramach limitu udostępnione są:

- 1) kredyt w rachunku bieżącym do wysokości 100% limitu,
- 2) kredyt obrotowy odnawialny do wysokości 100% limitu,
- 3) gwarancje bankowe do wysokości 33,33% limitu.

Kredyt jest oprocentowany w oparciu o zmienną stopę procentową wynoszącą WIBOR 1M + 2,50 p.p.

Zabezpieczenie umowy stanowią:

- 1) hipoteka umowna łączna z najwyższym pierwszeństwem do kwoty 135 000 000,00 złotych na przysługującym Kredytobiorcy:

- a) prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz prawie własności posadowionego na nim budynku, stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w Warszawie przy ul. Żupnicza 17A,
- b) prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz prawie własności posadowionego na nim budynku, stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w Warszawie przy ul. Chodakowskiej 38,
- c) prawie własności nieruchomości, położonej w Warszawie przy ul. Marywilskiej, wraz z roszczeniem o przeniesienie Hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne powstałe po hipotece umownej do kwoty 15 000 000,00 złotych ustanowionej na rzecz PKO BP S.A. w granicach opróżnionego miejsca hipotecznego, z chwilą, gdy stanie się ono wolne,

- 2) przelew wierzytelności pieniężnych z umów ubezpieczenia budowy inwestycji od ryzyk budowlano-montażowych,

- 3) przelew wierzytelności pieniężnych i praw z umowy zawartej z generalnym wykonawcą inwestycji oraz gwarancji należytego wykonania umowy zawartej z generalnym wykonawcą inwestycji, o ile gwarancja zostanie udzielona,

- 4) zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunkach Kredytobiorcy z wyłączeniem otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych i zastaw rejestrowy, o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, na wierzytelnościach z umowy o prowadzenie wyżej wymienionych rachunków z wyłączeniem otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 300 000 000,00 złotych,

- 5) oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego do kwoty 153 000 000,00 złotych.

W dniach 31 marca 2025 roku, 30 czerwca 2025 roku, 30 września 2025 roku, 31 grudnia 2025 roku oraz 31 marca 2026 roku spółka Victoria Dom S.A. spłaciła raty kredytu deweloperskiego w kwocie 2,5 mln zł w każdej z tych dat, do Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej.

W dniu 13 sierpnia 2025 roku Victoria Dom S.A. zawarła umowę o kredyt rewolwingowy z Bankiem Spółdzielczym w Ostrowi Mazowieckiej do wysokości 30 000 000,00 złotych z przeznaczeniem na finansowanie statutowej działalności operacyjnej. Jednostka Dominująca jest uprawniona do

wykorzystywania kredytu w kwotach limitu w określonych w umowie terminach, maksymalnie do dnia 31.07.2027 roku, z zastrzeżeniem, że istnieje możliwość odnowienia kredytu na następny 2-letni okres. Oprocentowanie kredytu jest zmienne i oparte jest na WIBOR 1M powiększony o marżę w wysokości 2,7%, jednak nie niższe niż 6% w stosunku rocznym.

W dniu 4 marca 2026 roku Victoria Dom S.A. zawarła umowę o kredyt w rachunku bieżącym z UniCredit SA/NV. Kredyt udzielany jest do niższej z następujących kwot:

- kwoty w wysokości 73 500 000,00 złotych;
- kwoty stanowiącej 70% wartości Nieruchomości określonej przez Bank na podstawie analizy ostatniej dostępnej Wyceny Nieruchomości; lub
- kwoty określonej przez Bank w pisemnym zawiadomieniu skierowanym do Victoria Dom S.A., zapewniającej spełnienie warunku utrzymania wskaźnika przychodów na określonym w umowie poziomie.

Termin spłaty kredytu przypada na dzień 04.03.2028 roku.

Oprocentowanie kredytu jest zmienne i oparte jest na WIBOR 1M powiększony o marżę w wysokości 2,5 p.p. w skali roku.

Zabezpieczenie umowy stanowią:

- 1) hipoteka umowna do kwoty 110 250 000,00 PLN o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, ustanowiona na rzecz Banku na nieruchomości należącej do Victoria Dom S.A., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA1P/00129507/1 obejmującej działki gruntu nr 294/5, 283/2, 283/6, 283/7, 283/8, 283/9, 283/10, 294/8, 294/9, 294/10 oraz 294/11 o powierzchni 4,5152 ha;
- 2) oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty w wysokości 110 250 000,00 PLN na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 KPC;
- 3) pełnomocnictwo do dysponowania wszelkimi rachunkami bankowymi Victoria Dom S.A. prowadzonymi przez Bank.

Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszych śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych salda zadłużenia z tytułu kredytów wynoszą:

- limit kredytu wielocelowego 3 156 098,46 złotych,
- kredyt deweloperski 22 500 000,00 złotych,
- korporacyjna linia kredytowa 150 000 000,00 złotych,
- kredyt rewolwingowy 28 000 000,00 złotych.

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU

Nota nr 33. Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek

Wyszczególnienie	30.06.2025 r.	31.12.2024 r.
Kredyty i pożyczki	90 114 146,73	74 287 105,77
- kredyty bankowe	90 114 146,73	74 287 105,77
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	17 146 950,56	19 550 588,95
- z tytułu emisji obligacji	17 146 950,56	19 550 588,95
Inne zobowiązania finansowe	3 813 680,54	3 753 490,95
- zobowiązania z tytułu leasingu	3 813 680,54	3 753 490,95
Z tytułu dostaw i usług:	110 097 503,95	54 224 226,26
- do 12 miesięcy	110 097 503,95	54 224 226,26
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	10 952 933,44	7 629 566,35
- podatek dochodowy osób fizycznych PIT	189 852,00	170 660,00
- podatek dochodowy osób prawnych CIT	10 419 876,26	6 947 651,26
- ubezpieczenia społeczne i składki zdrowotne	339 429,18	350 547,39
- podatek VAT	0,00	119 281,94
- PFRON	0,00	5 574,00
- pozostałe	3 776,00	35 851,76
Z tytułu wynagrodzeń	338 523,74	275 009,98
- z tytułu umowy o pracę	277 764,55	239 713,06
- z tytułu umowy zlecenie	39 179,55	25 512,18
- z tytułu pełnionej funkcji	21 579,64	9 784,74
Inne	49 549 397,56	52 059 402,63
- zobowiązania wobec klientów z tytułu wpłat na rachunek powierniczy	33 134 142,86	34 587 617,32
- zatrzymane od wykonawców kaucje gwarancyjne	15 223 709,22	16 874 417,85
- pozostałe	1 191 545,48	597 367,46
Razem	282 013 136,52	211 779 390,89

Pozycja „Inne zobowiązania finansowe” obejmuje krótkoterminową część zobowiązań z tytułu zawartych umów leasingowych.

Na dzień 30.06.2025 roku w pozycji tej wykazano krótkoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu samolotu Bombardier Challenger 300 w wysokości 2 679 980,38 złotych, krótkoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu śmigłowca Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHW w wysokości 568 138,13 złotych oraz krótkoterminową część zobowiązań z tytułu umów leasingu samochodów w wysokości 565 562,03 złotych.

Na dzień 31.12.2024 roku w pozycji tej wykazano krótkoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu samolotu Bombardier Challenger 300 w wysokości 2 648 935,01 złotych, krótkoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu śmigłowca Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHW w wysokości 557 570,04 złotych oraz krótkoterminową część zobowiązań z tytułu umów leasingu samochodów w wysokości 546 985,90 złotych.

Pozycja „Inne” obejmuje przede wszystkim zobowiązania wobec klientów z tytułu dokonanych przez nich wpłat na rachunek powierniczy oraz krótkoterminową część zobowiązań z tytułu zatrzymanych kaucji gwarancyjnych od wykonawców.

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU**

Wyszczególnienie	30.06.2025 r.	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane			
			do 90 dni	91-180 dni	181-360 dni	powyżej 360 dni
Kredyty i pożyczki	90 114 146,73	90 114 146,73	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	17 146 950,56	17 146 950,56	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne zobowiązania finansowe	3 813 680,54	3 813 680,54	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług	110 097 503,95	86 940 107,53	20 275 044,12	2 147 233,87	6 759,72	728 358,71
Z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	10 952 933,44	10 952 933,44	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu wynagrodzeń	338 523,74	338 523,74	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	49 549 397,56	49 549 397,56	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	282 013 136,52	258 855 740,10	20 275 044,12	2 147 233,87	6 759,72	728 358,71

Zobowiązania przeterminowane na dzień 30.06.2025 roku wynosiły 23 157 396,42 złotych i dotyczyły głównie faktur wystawianych przez generalnych wykonawców w wysokości około 20 mln złotych oraz pozycji spornych w wysokości około 700 tysięcy złotych.

Do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszych śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych zobowiązania, co do których nie toczy się postępowanie sporne, zostały w całości uregulowane.

Proces weryfikacji i akceptacji faktur wystawianych przez generalnych wykonawców jest wydłużony z uwagi na skomplikowany charakter tych rozliczeń oraz konieczność sprawdzania rzetelności generalnych wykonawców w zakresie płatności do podwykonawców, ponieważ zgodnie z zapisami kodeksu cywilnego na inwestorze ciąży solidarna odpowiedzialność za zapłatę należnego wynagrodzenia podwykonawcy.

Wyszczególnienie	31.12.2024 r.	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane			
			do 90 dni	91-180 dni	181-360 dni	powyżej 360 dni
Kredyty i pożyczki	74 287 105,77	74 287 105,77	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	19 550 588,95	19 550 588,95	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne zobowiązania finansowe	3 753 490,95	3 753 490,95	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług	54 224 226,26	53 286 673,91	166 415,09	59 705,17	0,00	711 432,09
Z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	7 629 566,35	7 629 566,35	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu wynagrodzeń	275 009,98	275 009,98	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	52 059 402,63	52 059 402,63	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	211 779 390,89	210 841 838,54	166 415,09	59 705,17	0,00	711 432,09

Zobowiązania przeterminowane na dzień 31.12.2024 roku wynosiły 937 552,35 złotych i dotyczyły głównie pozycji spornych w wysokości około 700 tysięcy złotych.

Do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszych śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych zobowiązania, co do których nie toczy się postępowanie sporne, zostały w całości uregulowane.

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU**

Nota nr 34. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Płatne w okresie:	Wartość nominalna minimalnych opłat leasingowych		Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	
	30.06.2025 r.	31.12.2024 r.	30.06.2025 r.	31.12.2024 r.
do 1 roku	4 818 123,51	4 847 439,92	3 813 680,54	3 753 490,95
od 1 roku do 3 lat	21 983 543,83	24 534 145,08	21 287 038,58	23 359 627,18
od 3 lat do 5 lat	0,00	0,00	0,00	0,00
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	26 801 667,34	29 381 585,00	25 100 719,12	27 113 118,13
Przyszły koszt odsetkowy (wartość ujemna)	(1 700 948,23)	(2 268 466,87)	X	X
Razem wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, z tego:	25 100 719,11	27 113 118,13	25 100 719,12	27 113 118,13
zobowiązania krótkoterminowe			3 813 680,54	3 753 490,95
zobowiązania długoterminowe			21 287 038,58	23 359 627,18

W okresie sprawozdawczym, jak również w roku poprzedzającym nie wystąpiły istotne opłaty warunkowe z tytułu zawartych umów leasingowych.

Nota nr 35. Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Wyszczególnienie		30.06.2025 r.	31.12.2024 r.
Inne rozliczenia międzyokresowe			
1. Długoterminowe		6 742 026,12	0,00
a) Otrzymane wpłaty na poczet zawartych umów deweloperskich lub przedwstępnych		6 742 026,12	0,00
2. Krótkoterminowe		214 654 027,94	190 511 193,53
a) Otrzymane wpłaty na poczet zawartych umów deweloperskich lub przedwstępnych		209 343 517,44	180 901 706,05
b) Pozostałe		5 310 510,50	9 609 487,48
RAZEM		221 396 054,06	190 511 193,53

Nota nr 36. Wykaz aktywów i pasywów, które wykazywane są więcej niż jednej pozycji bilansu wraz z powiązaniami między tymi pozycjami

Bilans na 30.06.2025 r.					
Wyszczególnienie	część krótkoterminowa		część długoterminowa		Razem
	pozycja sprawozdania	kwota	pozycja sprawozdania	kwota	
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Pasywa D.III.3b	17 146 950,56	Pasywa D.II.3b	654 198 438,16	671 345 388,72
Inne papiery wartościowe	Aktywa B.III.1c	8 756 766,27	Aktywa A.V.3d	21 845 785,00	30 602 551,27
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	Pasywa D.III.3a	90 114 146,73	Pasywa D.II.3a	18 188 186,35	108 302 333,08
Inne zobowiązania finansowe	Pasywa D.III.3c	3 813 680,54	Pasywa D.II.3c	21 287 038,58	25 100 719,12
Inne zobowiązania (kaucje gwarancyjne)	Pasywa D.III.3i	15 223 709,22	Pasywa D.II.3e	22 287 927,92	37 511 637,14
Inne rozliczenia międzyokresowe przychodów (otrzymane wpłaty na poczet zawartych umów deweloperskich lub przedwstępnych)	Pasywa D.IV.2	209 343 517,44	Pasywa D.IV.2	6 742 026,12	216 085 543,56

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU**

Bilans na 31.12.2024 r.					
Wyszczególnienie	część krótkoterminowa		część długoterminowa		Razem
	pozycja sprawozdania	kwota	pozycja sprawozdania	kwota	
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Pasywa D.III.3b	19 550 588,95	Pasywa D.II.3b	449 561 328,94	469 111 917,89
Inne papiery wartościowe	Aktywa B.III.1c	8 820 967,55	Aktywa A.V.3d	22 005 950,00	30 826 917,55
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	Pasywa D.III.3a	74 287 105,77	Pasywa D.II.3a	50 046 509,90	124 333 615,67
Inne zobowiązania finansowe	Pasywa D.III.3c	3 753 490,95	Pasywa D.II.3c	23 359 627,18	27 113 118,13
Inne zobowiązania (kaucje gwarancyjne)	Pasywa D.III.3i	16 874 417,85	Pasywa D.II.3e	23 117 841,90	39 992 259,75

W pozycji „Inne zobowiązania finansowe” zaprezentowano zobowiązania z tytułu zawartych umów leasingowych, odpowiednio w rozbiciu na część długo- i krótkoterminową.

W pozycji „Inne papiery wartościowe” zaprezentowano będące w posiadaniu Victoria Dom S.A. obligacje Victoria House SA, odpowiednio w rozbiciu na część długo- i krótkoterminową.

Nota nr 37. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku Jednostki Dominującej i jednostek zależnych (ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń)

W poniższych tabelach zaprezentowano zobowiązania zabezpieczone na majątku Jednostki Dominującej i jej jednostek zależnych (wykaz jednostek zależnych zawarto w tabeli w punkcie 2 Wprowadzenia do śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych).

Wyszczególnienie	stan na dzień 30.06.2025 r.		
	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Charakter i forma zabezpieczeń
Zobowiązania z kredytu deweloperskiego	30 000 000,00	Hipoteka: 80 000 000,00 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji: 80 000 000,00	Umowa kredytu deweloperskiego nr 000/23/136 zabezpieczenie zg. z § 9 1) hipoteka umowna łączna do wysokości 80.000.000,00 złotych na nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Blizne Łaszczyńskiego 2) 14 weksli własnych in blanco (2 sztuki dla każdego z banków działających w ramach konsorcjum) 3) oświadczenia o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 KPC 4) pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach bieżących Kredytobiorcy
Zobowiązania z limitu kredytowego wielocelowego	0,00	Hipoteka: 120 000 000,00 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji: 160 000 000,00	Umowa nr 43 1020 1332 0000 1402 1240 8532 limitu kredytowego wielocelowego zabezpieczenie zg. z § 10 1) hipoteka umowna łączna do kwoty 120 000 000,00 złotych na nieruchomościach - aktualnie na prawie własności nieruchomości położonych w Krakowie (projekt Viva Piast 3), prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz prawie własności posadowionych na nim budynków w Warszawie (projekty Metro Art, ul. Żupnicza działki 3/3 i 3/4), prawie własności nieruchomości położonych w Warszawie 2) zastaw na rachunkach bankowych 3) przelew wierzytelności pieniężnych z umów o Generalne Wykonawstwo, umowy ubezpieczenia nieruchomości oraz gwarancji należytego wykonania umowy na generalne wykonawstwo 4) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 KPC

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU**

Zobowiązania z tytułu korporacyjnej linii kredytowej	79 000 000 ,00	Hipoteka: 141 000 000,00 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji: 141 000 000,00	Umowa korporacyjnej linii kredytowej nr KRI/2412468 zabezpieczenie zg. z § 8 1) hipoteka umowna łączna do kwoty 141 000.000,00 zł. na działkach 370, 371, 372, 373, 375, 376, 381, 382, 384, 385, 387, 388, 389, 391, 393, 396, 397, 400, 401 i 403 w Gdyni, ul. Morska 2) pełnomocnictwo do rachunków bankowych Kredytobiorcy 3) weksel własny in blanco 4) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 KPC Kredytobiorcy i wszystkich dłużników z tytułu zabezpieczenia kredytu
Zobowiązania z kredytu obrotowego odnawialnego	0,00	Hipoteka: 15 000 000,00 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji: 15 000 000,00	Umowa kredytu obrotowego odnawialnego nr 56 1020 1068 0000 1602 0524 1718 zabezpieczenie zg. z § 6 1) hipoteka umowna łączna do kwoty 15 000.000,00 zł na nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, ul. Marywilska, 2) przelew wierzytelności pieniężnych z umowy ubezpieczenia związanych z prowadzoną budową na Nieruchomości, obejmującej wszelkie ryzyka budowlane, a po zakończeniu budowy - przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia nieruchomości, 3) przelew wierzytelności pieniężnych i praw z umowy o realizację Inwestycji, zawartej z generalnym wykonawcą oraz gwarancji należytego wykonania umowy zawartej z generalnym wykonawcą, o ile gwarancja zostanie udzielona 4) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 KPC
Zobowiązania z tytułu leasingu	25 100 719,12	25 100 719,12	Weksel własny
RAZEM	134 100 719,12	381 100 719,12*	X

*Suma kwot zabezpieczeń z tytułu hipotek dla zobowiązań kredytowych oraz weksla własnego dla zobowiązań leasingowych

Łączna wartość hipotek stanowiących zabezpieczenie kredytów na dzień 30.06.2025 roku wynosiła 356 000 000,00 złotych. Łączna kwota oświadczeń o poddaniu się egzekucji dla zabezpieczenia spłaty kredytów wynosiła na dzień 30.06.2025 roku 396 000 000,00 złotych. Głównym zabezpieczeniem spłaty leasingu na dzień 30.06.2025 roku był weksel własny o wartości 25 100 719,12 złotych. Kwoty zabezpieczeń ustanowionych na majątku Grupy są w całości zobowiązaniami warunkowymi, a łączna kwota ustanowionych zabezpieczeń jest równa wartości zobowiązań warunkowych Grupy na dzień 30.06.2025 roku.

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZÉŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU**

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2024 r.		
	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Charakter i forma zabezpieczeń
Zobowiązania z kredytu deweloperskiego	35 000 000,00	Hipoteka: 80 000 000,00 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji: 80 000 000,00	Umowa kredytu deweloperskiego nr 000/23/136 zabezpieczenie zg. z § 9 1) hipoteka umowna łączna do wysokości 80.000.000,00 złotych na nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Blizne Łaszczyńskiego 2) 14 weksli własnych in blanco (2 sztuki dla każdego z banków działających w ramach konsorcjum) 3) oświadczenia o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 KPC 4) pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach bieżących Kredytobiorcy
Zobowiązania z limitu kredytowego wielocelowego	0,00	Hipoteka: 120 000 000,00 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji: 160 000 000,00	Umowa nr 43 1020 1332 0000 1402 1240 8532 limitu kredytowego wielocelowego zabezpieczenie zg. z § 10 1) hipoteka umowna łączna do kwoty 120 000 000,00 złotych na nieruchomościach - aktualnie na prawie własności nieruchomości położonych w Krakowie (projekt Viva Piast 3), prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz prawie własności posadowionych na nim budynków w Warszawie (projekt Metro Art, ul. Żupnicza działki 3/3 i 3/4), prawie własności nieruchomości położonych w Warszawie 2) zastaw na rachunkach bankowych 3) przelew wierzytelności pieniężnych z umów o Generalne Wykonawstwo, umowy ubezpieczenia nieruchomości oraz gwarancji należytego wykonania umowy na generalne wykonawstwo 4) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 KPC
Zobowiązania z tytułu korporacyjnej linii kredytowej	90 000 000,00	Hipoteka: 141 000 000,00 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji: 141 000 000,00	Umowa korporacyjnej linii kredytowej nr KRI/2412468 zabezpieczenie zg. z § 8 1) hipoteka umowna łączna do kwoty 141 000.000,00 zł. na działkach 370, 371, 372, 373, 375, 376, 381, 382, 384, 385, 387, 388, 389, 391, 393, 396, 397, 400, 401 i 403 w Gdyni, ul. Morska 2) pełnomocnictwo do rachunków bankowych Kredytobiorcy 3) weksel własny in blanco 4) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 KPC Kredytobiorcy i wszystkich dłużników z tytułu zabezpieczenia kredytu
Zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych, seria D i W	16 231 000,00	24 346 500,00	Poddanie się Emitenta egzekucji w trybie Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego
Zobowiązania z tytułu leasingu	27 113 118,13	27 113 118,13	Weksel własny
RAZEM	168 344 118,13	432 459 618,13*	X

*Suma kwot zabezpieczeń z tytułu hipotek dla zobowiązań kredytowych, oświadczenia o poddaniu się egzekucji dla zobowiązań z tytułu emisji obligacji oraz weksla własnego dla zobowiązań leasingowych

Łączna wartość hipotek stanowiących zabezpieczenie kredytów na dzień 31.12.2024 roku wynosiła 341 000 000,00 złotych. Łączna kwota oświadczeń o poddaniu się egzekucji dla zabezpieczenia spłaty kredytów oraz wykupu obligacji wynosiła na dzień 31.12.2024 roku 405 346 500,00 złotych. Głównym zabezpieczeniem spłaty leasingu na dzień 31.12.2024 roku był weksel własny o wartości 27 113 118,13 złotych. Kwoty zabezpieczeń ustanowionych na majątku Grupy są w całości zobowiązaniami warunkowymi, a łączna kwota ustanowionych zabezpieczeń jest równa wartości zobowiązań warunkowych Grupy na dzień 31.12.2024 roku.

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU**

Nota nr 38. Zobowiązania warunkowe, w tym również z tytułu udzielonych przez jednostki powiązane i stowarzyszone gwarancji i poręczeń

Zobowiązania warunkowe Grupy wynikają z zawartych umów kredytów, leasingu oraz warunków emisji obligacji. Zobowiązania warunkowe obejmują przede wszystkim ustanowione zastawy i hipoteki, jak również udzielone gwarancje i poręczenia, w tym poręczenie wekslowe.

Zobowiązania warunkowe	stan na dzień 30.06.2025 r.	stan na dzień 31.12.2024 r.
Zabezpieczenie umowy kredytu wielocelowego w banku PKO BP 1) hipoteka umowna łączna 2) zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych 3) przelew wierzytelności pieniężnych z umów o Generalne Wykonawstwo, umowy ubezpieczenia nieruchomości oraz gwarancji należytego wykonania umowy na generalne wykonawstwo 4) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego	Hipoteka: 120 000 000,00 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji: 160 000 000,00	Hipoteka: 120 000 000,00 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji: 160 000 000,00
Umowa kredytu deweloperskiego nr 000/23/136 1) hipoteka umowna łączna do wysokości 80.000.000,00 złotych na nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Blizne Łaszczyńskiego 2) 14 weksli własnych in blanco (2 sztuki dla każdego z banków działających w ramach konsorcjum) 3) oświadczenia o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 KPC 4) pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach bieżących Kredytobiorcy	Hipoteka: 80 000 000,00 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji: 80 000 000,00	Hipoteka: 80 000 000,00 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji: 80 000 000,00
Zobowiązania z tytułu korporacyjnej linii kredytowej Umowa korporacyjnej linii kredytowej nr KRI/2412468 zabezpieczenie zg. z § 8 1) hipoteka umowna łączna do kwoty 141 000.000,00 zł. na działkach 370, 371, 372, 373, 375, 376, 381, 382, 384, 385, 387, 388, 389, 391, 393, 396, 397, 400, 401 i 403 i 405 w Gdyni, ul. Morska 2) pełnomocnictwo do rachunków bankowych Kredytobiorcy 3) weksel własny in blanco 4) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 KPC Kredytobiorcy i wszystkich dłużników z tytułu zabezpieczenia kredytu	Hipoteka: 141 000 000,00 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji: 141 000 000,00	Hipoteka: 141 000 000,00 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji: 141 000 000,00
Umowa kredytu obrotowego odnawialnego nr 56 1020 1068 0000 1602 0524 1718 zabezpieczenie zg. z § 6 1) hipoteka umowna łączna do kwoty 15 000.000,00 zł na nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, ul. Marywilska, 2) przelew wierzytelności pieniężnych z umowy ubezpieczenia związanych z prowadzoną budową na Nieruchomości, obejmującej wszelkie ryzyka budowlane, a po zakończeniu budowy - przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia nieruchomości, 3) przelew wierzytelności pieniężnych i praw z umowy o realizację Inwestycji, zawartej z generalnym wykonawcą oraz gwarancji należytego wykonania umowy zawartej z generalnym wykonawcą, o ile gwarancja zostanie udzielona 4) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 KPC	Hipoteka: 15 000 000,00 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji: 15 000 000,00	Nie dotyczy
Obligacje seria D i W	0,00	24 346 500,00
Umowa leasingu Weksel własny	25 100 719,12	27 113 118,13
RAZEM	381 100 719,12	392 459 618,13

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU**

Nie występują inne, niż wymienione w nocie 37 zobowiązania zabezpieczone na majątku Jednostki dominującej ani jednostek powiązanych, rodzaje zobowiązań warunkowych.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Nota nr 39. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów ze sprzedaży produktów i towarów wykazanych w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się do siebie z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczeń usług

Struktura rzeczowa (wg rodzajów działalności)	01.01.2025 r. - 30.06.2025 r.	01.01.2024 r. - 30.06.2024 r.
Przychody ze sprzedaży produktów i usług, w tym:	271 842 242,87	241 659 435,06
- sprzedaż nieruchomości	261 369 248,23	233 809 715,03
- usługi	6 339 696,72	7 849 720,03
- refakturowane koszty*	4 133 297,92	0,00
Przychody ze sprzedaży towarów, w tym:	141 067,86	4 250 169,61
- ze sprzedaży towarów	141 067,86	141 667,86
- refakturowane koszty*	0,00	4 108 501,75
Z powyższych przychodów sprzedaż dla jednostek powiązanych wynosi:	4 800,00	2 700,00
- sprzedaż usług	4 800,00	2 700,00
RAZEM	271 983 310,73	245 909 604,67

* Przychody z tytułu refakturowanych kosztów aktualnie prezentowane są w kategorii przychodów ze sprzedaży produktów i usług.

Wszystkie przychody ze sprzedaży Grupy uzyskiwane są na terenie kraju.

Nota nr 40. Przychody zrealizowane z kontraktów długoterminowych rozliczanych zgodnie z Krajowym Standardem Rachunkowości nr 3

Nie występują przychody z realizacji kontraktów długoterminowych.

Grupa Victoria Dom S.A. nie świadczy usług budowlanych dla podmiotów spoza Grupy, a Krajowego Standardu Rachunkowości nr 3 nie stosuje się do usług budowlanych wykonywanych przez deweloperów we własnym zakresie.

Przychody z niezakończonych umów o usługi budowlane i marża jednostki zależnej (Victoria Construction Sp. z o.o.) zajmującej się świadczeniem usług budowlanych na rzecz innych jednostek z Grupy są wyłączane w skonsolidowanych informacjach finansowych w ramach eliminacji konsolidacyjnych.

Nota nr 41. Koncentracja przychodów. Wykaz klientów, do których sprzedaż wynosi ponad 10% przychodów ze sprzedaży

Nie występuje koncentracja przychodów, Grupa nie ma klientów o udziale w sprzedaży przekraczającym 10% ogółu przychodów ze sprzedaży.

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU

Nota nr 42. Koszty według rodzaju

Wyszczególnienie	01.01.2025 r. - 30.06.2025 r.	01.01.2024 r. - 30.06.2024 r.
Koszty według rodzaju:	344 931 514,72	290 962 998,53
amortyzacja	936 948,82	654 843,48
zużycie materiałów i energii	80 116 681,19	44 388 810,99
usługi obce	246 939 693,17	232 623 764,51
podatki i opłaty	2 328 230,79	2 810 857,93
wynagrodzenia	9 911 770,62	8 135 000,64
ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym emerytalne	1 257 230,34	1 111 416,76
pozostałe koszty rodzajowe	3 440 959,79	1 238 304,22
Koszty według rodzaju razem	344 931 514,72	290 962 998,53
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	(162 512 549,53)	(115 344 653,09)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	3 703 523,60	0,00
Rozliczenie zaniechanych inwestycji	(335 949,59)	0,00
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(12 047 009,40)	(7 450 140,42)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(24 977 998,75)	(20 626 788,13)
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	148 761 531,05	147 541 416,89

Pozycja usługi obce obejmuje między innymi koszty usług budowlanych, reklamy, utrzymania czystości, usługi bankowe, najem i dzierżawę, ochronę mienia i usługi transportu.

Nota nr 43. Pozostałe przychody operacyjne

Wyszczególnienie	01.01.2025 r. - 30.06.2025 r.	01.01.2024 r. - 30.06.2024 r.
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	11 626,02	0,00
- zbycie niefinansowych aktywów trwałych	11 626,02	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	119 044,26	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	342 945,26	4 346 480,54
- uzyskane kary, grzywny, odszkodowania	148 340,82	3 604 887,13
- zwrot opłat za wieczyste użytkowanie gruntu	25 963,54	107 973,19
- pozostałe	168 640,90	633 620,22
RAZEM	473 615,54	4 346 480,54

Nota nr 44. Pozostałe koszty operacyjne

Wyszczególnienie	01.01.2025 r. - 30.06.2025 r.	01.01.2024 r. - 30.06.2024 r.
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	4 066 892,82	12 401 393,48
- odszkodowania	1 236 350,06	191 172,03
- darowizny	500 000,00	140 446,30
- sprawy sądowe	1 511 522,69	225 390,83
- opłaty adiacenckie	0,00	50 000,00
- przekazanie gruntu pod drogi	4 005,40	11 246 866,16
- amortyzacja nieruchomości inwestycyjnej	75 405,12	75 405,12
- pozostałe	739 609,55	472 113,04
RAZEM	4 066 892,82	12 401 393,48

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU

Opłata adiacencka to opłata dotycząca właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, których wartość wzrosła na skutek następujących zdarzeń:

- podział nieruchomości,
- scalenie i podział nieruchomości,
- budowa urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego.

W pozycji Inne koszty operacyjne - pozostałe ujęte zostały między innymi koszty dotyczące opłat za wieczyste użytkowanie gruntów.

Nota nr 45. Przychody finansowe

Wyszczególnienie		01.01.2025 r. - 30.06.2025 r.	01.01.2024 r. - 30.06.2024 r.
I.	Dywidendy i udziały w zyskach:	0,00	0,00
II.	Odsetki:	5 196 552,33	5 706 650,66
	- odsetki od lokat, środków na rachunku i inne	3 904 038,96	3 808 696,39
	- odsetki od należności	171 042,63	754 412,54
	- odsetki od obligacji Victoria House SA	686 913,72	696 846,15
	- odsetki od pożyczek (nie otrzymane)	434 557,02	446 695,58
	w tym od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych:	0,00	0,00
V.	Inne:	46 552,66	4 915,05
	- inne	46 552,66	4 915,05
RAZEM		5 243 104,99	5 711 565,71

Przychody odsetkowe za okres od 01.01.2025 roku do 30.06.2025 roku:

Wyszczególnienie	Odsetki otrzymane	Zmiana stanu odsetek naliczonych	Razem
Dłużne instrumenty finansowe	688 915,00	(2 001,28)	686 913,72
Pożyczki udzielone i należności własne	171 042,63	434 557,02	605 599,65
Pozostałe aktywa	3 904 038,96	0,00	3 904 038,96
RAZEM	4 763 996,59	432 555,74	5 196 552,33

Przychody odsetkowe za okres od 01.01.2024 roku do 30.06.2024 roku:

Wyszczególnienie	Odsetki otrzymane	Zmiana stanu odsetek naliczonych	Razem
Dłużne instrumenty finansowe	699 098,20	(2 252,05)	696 846,15
Pożyczki udzielone i należności własne	747 413,99	453 694,13	1 201 108,12
Pozostałe aktywa	3 808 696,39	0,00	3 808 696,39
RAZEM	5 255 208,58	451 442,08	5 706 650,66

Nieotrzymane przychody odsetkowe dotyczą odsetek naliczonych na dzień bilansowy, ale niewymagalnych, z terminem płatności przypadającym w kolejnych okresach.

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU

Nota nr 46. Koszty finansowe

Wyszczególnienie		01.01.2025 r. - 30.06.2025 r.	01.01.2024 r. - 30.06.2024 r.
I.	Odsetki	41 515 008,88	30 868 179,98
	- odsetki	41 515 008,88	30 868 179,98
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV.	Inne	990 030,50	198 800,94
	- różnice kursowe	291 265,50	198 657,96
	- koszty z rozliczenia obligacji	698 765,00	0,00
	- pozostałe	0,00	142,98
RAZEM		42 505 039,38	31 066 980,92

W okresie sprawozdawczym, jak również w okresie porównawczym nie wystąpiły istotne opłaty warunkowe z tytułu zawartych umów leasingowych.

Koszty odsetkowe za okres od 01.01.2025 roku do 30.06.2025 roku:

Wyszczególnienie	Odsetki zapłacone w okresie	Zmiana stanu odsetek naliczonych	Razem
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji	29 559 463,85	5 038 651,85	34 598 115,70
Zobowiązania finansowe z tytułu leasingu	888 162,79	0,00	888 162,79
Zobowiązania finansowe z tytułu kredytów	5 966 161,27	(42 255,56)	5 923 905,71
Pozostałe pasywa	104 824,68	0,00	104 824,68
RAZEM	36 518 612,59	4 996 396,29	41 515 008,88

Koszty odsetkowe za okres od 01.01.2024 roku do 30.06.2024 roku:

Wyszczególnienie	Odsetki zapłacone w okresie	Zmiana stanu odsetek naliczonych	Razem
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji	25 057 713,51	2 825 971,38	27 883 684,89
Zobowiązania finansowe z tytułu leasingu	1 246 805,99	0,00	1 246 805,99
Zobowiązania finansowe z tytułu kredytów	1 037 849,58	610 149,26	1 647 998,84
Pozostałe pasywa	89 690,26	0,00	89 690,26
RAZEM	27 432 059,34	3 436 120,64	30 868 179,98

Niezapłacone koszty odsetkowe dotyczą odsetek naliczonych w okresie, ale niewymagalnych, z terminem płatności przypadającym w kolejnych okresach.

Nota nr 47. Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie

Nie wystąpiły koszty lub przychody o nadzwyczajnej wartości ani też przychody lub koszty o znaczącej wartości, które byłyby incydentalne.

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU**

Nota nr 48. Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym, a wynikiem (zyskiem/stratą) brutto

Wyszczególnienie	01.01.2025 r. – 30.06.2025 r.	w tym działalność kapitałowa	w tym działalność pozostała	01.01.2024 r. – 30.06.2024 r.
Wynik finansowy brutto	45 341 559,86	0,00	45 341 559,86	32 772 451,84
Różnice trwałe				
Przychody zwolnione z opodatkowania	(3 866 155,81)	0,00	(3 866 155,81)	0,00
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodu	3 537 040,29	0,00	3 537 040,29	1 348 211,54
Pozostałe	(916 326,59)	0,00	(916 326,59)	0,00
Różnice przejściowe				
Przychody ze sprzedaży lokali, dla których nie przeniesiono własności	109 759 374,53	0,00	109 759 374,53	406 196 695,53
Techniczny koszt wytworzenia ze sprzedaży lokali, dla których nie zawarto umów przenoszących własność	(78 494 739,20)	0,00	(78 494 739,20)	(252 939 946,64)
Pozostałe	7 856 799,75	0,00	7 856 799,75	(3 557 097,20)
Inne zmiany podstawy opodatkowania				
Pozostałe	(2 841 032,04)	0,00	(2 841 032,04)	0,00
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	80 376 520,79	0,00	80 376 520,79	183 820 315,07
Stawka podatku dochodowego od osób prawnych	19%	19%	19%	19%
Podatek dochodowy bieżący	15 271 538,95	0,00	15 271 538,95	34 925 859,86
Podatek odroczony i inne, w tym:	(6 886 798,49)			(29 262 799,09)
Przypis podatkowy	0,00			0,00
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	13 264 909,65			45 799 918,12
Zmiana rezerwy na podatek odroczony	(20 151 708,14)			(75 062 717,21)
RAZEM PODATEK DOCHODOWY W RZIS	8 384 740,46			5 663 060,77

Nota nr 49. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym

Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju działalności w okresie, za który są sporządzone niniejsze śródroczne skonsolidowane informacje finansowe ani nie planuje takiego zaniechania w roku następnym.

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU**

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Nota nr 50. Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie		01.01.2025 r. – 30.06.2025 r.	01.01.2024 r. – 30.06.2024 r.
1.	Zysk/strata mniejszości	0,00	0,00
2.	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
3.	Amortyzacja	1 012 353,94	730 248,60
	amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	34 011,92	44 319,50
	amortyzacja środków trwałych i nieruchomości inwestycyjnych	978 342,02	685 929,10
4.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:	40 987 478,45	29 410 552,84
	odsetki zapłacone od umów leasingowych	888 162,79	1 246 805,99
	odsetki zapłacone od kredytów i pożyczek	5 713 405,71	4 391 196,76
	odsetki otrzymane	(413 947,46)	(696 846,15)
	odsetki zapłacone od dłużnych papierów wartościowych	21 371 438,50	23 318 842,17
	odsetki naliczone od pożyczek i innych aktywów finansowych	(707 523,29)	(446 695,58)
	odsetki naliczone od kredytów i pożyczek	210 500,00	(1 054 444,94)
	odsetki naliczone od dłużnych papierów wartościowych	13 226 677,20	2 651 694,59
	dodatkowe koszty związane z rozliczeniem obligacji	698 765,00	0,00
5.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:	(11 626,02)	0,00
	przychody ze sprzedaży środków trwałych	(11 626,02)	0,00
6.	Zmiana stanu rezerw wynika z następujących pozycji:	(34 702 432,90)	(77 482 477,07)
	zmiana stanu rezerw wynikająca z bilansu jednostki dominującej	(6 977 573,32)	(67 615 763,87)
	zmiana stanu rezerw wynikająca z bilansu jednostek powiązanych	(27 724 859,58)	(9 866 713,20)
7.	Zmiana stanu zapasów wynika z następujących pozycji:	(331 739 182,31)	(152 936 452,69)
	zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu jednostki dominującej	22 960 096,49	(28 894 471,77)
	zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu jednostek powiązanych	(354 699 278,80)	(124 041 980,92)
8.	Zmiana należności wynika z następujących pozycji:	(44 559 615,39)	(5 007 252,54)
	zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu jednostki dominującej	(4 622 635,64)	8 488 752,61
	zmiana stanu należności długoterminowych wynikająca z bilansu jednostki dominującej	0,00	195 000,00
	zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu jednostek powiązanych	(39 936 979,75)	(13 691 005,15)
	korekta o zmianę stanu należności z tytułu zbycia rzeczowych aktywów trwałych	0,00	(195 000,00)
9.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów, wynika z następujących pozycji:	55 963 663,29	(23 695 305,14)
	zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu jednostki dominującej	20 270 099,83	5 236 013,88
	zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu jednostek powiązanych	50 007 069,60	(28 931 319,02)
	zmiana stanu zobowiązań długoterminowych wynikająca z bilansu jednostki dominującej	168 392 143,41	0,00
	zmiana stanu zobowiązań długoterminowych wynikająca z bilansu jednostek powiązanych	1 484 139,68	0,00
	korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek	16 031 282,59	0,00
	korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	(202 233 470,83)	0,00
	korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu leasingu	2 012 399,01	0,00
10.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych wynika z następujących pozycji:	42 165 334,25	238 704 948,11
	zmiana stanu długoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów wynikająca z bilansu jednostki dominującej	13 264 909,65	43 908 566,63
	zmiana stanu krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów wynikająca z bilansu jednostek powiązanych	(1 984 435,93)	(5 353 715,22)
	zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych pasywnych	30 884 860,53	200 150 096,70
11.	Inne korekty:	0,00	0,00

INFORMACJE O CHARAKTERZE I CELU GOSPODARCZYM ZAWARTYCH PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ UMÓW NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE

Nota nr 51. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez spółki z Grupy umów nieuwzględnionych w bilansie skonsolidowanym w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy Grupy Kapitałowej

Nie wystąpiły istotne umowy, które byłyby nieuwzględnione w bilansie skonsolidowanym i które miałyby wpływ na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy Grupy Kapitałowej.

INFORMACJE O TRANSAKCJACH ZE STRONAMI POWIĄZANYMI

Nota nr 52. Informacje o transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez spółki z Grupy na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki

Wszystkie transakcje ze stronami powiązanymi w Grupie zawierane są na warunkach rynkowych. Jako strony powiązane rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2020 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości.

Nota nr 53. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązanymi zostały wyeliminowane w trakcie konsolidacji. Jednostka dominująca Grupy udzieliła pożyczki jednostce stowarzyszonej - Victoria Wohnungsbau GmbH, wartość tej pożyczki na dzień bilansowy wynosi 17 521 017,16 złotych, a przychody z tytułu odsetek rozpoznane w okresie od 01.01.2025 do 30.06.2025 roku wyniosły 434 557,02 złotych. Termin spłaty pożyczki według umowy obowiązującej na dzień 31.12.2021 roku przypadał na 30.09.2022 roku. W dniu 30.09.2022 roku został podpisany aneks wydłużający termin spłaty pożyczki wraz odsetkami do 31.12.2023 roku. Zgodnie z umową spłata pożyczki jest wymagalna wraz odsetkami jednorazowo w ostatnim dniu obowiązywania umowy. W dniu 29.12.2023 roku został podpisany aneks wydłużający termin spłaty pożyczki wraz odsetkami do 31.12.2024 roku. W dniu 30.12.2024 roku został podpisany aneks wydłużający termin spłaty pożyczki wraz odsetkami do 31.12.2025 roku, a następnie do 30.06.2026. Zgodnie z umową spłata pożyczki jest wymagalna wraz z odsetkami jednorazowo w ostatnim dniu obowiązywania umowy.

Celem pożyczki było finansowanie projektów deweloperskich w Niemczech realizowanych przez siostrzaną do wobec Grupy Victoria Dom S.A. grupę Victoria House SA z siedzibą w Luksemburgu. Do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszych śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych,

grupa Victoria House SA ukończyła budowę 8 projektów deweloperskich, w ramach których powstało łącznie 378 mieszkań, z czego 320 zostało sprzedanych. Pozostałe do sprzedaży 58 mieszkań o wartości rynkowej ok. 29,7 mln EUR jest gotowych i dostępnych do sprzedaży. Wartość zobowiązań wynikająca z projektowego zadłużenia bankowego wynosi 0,5 mln EUR, więc spodziewana wartość dyspozycyjnych środków pieniężnych wynosi ok. 29,2 mln EUR, co pozwala spłacić należności Emitenta.

Powodem aneksowania terminu spłaty pożyczki było niższe od oczekiwanego tempo sprzedaży lokali w Niemczech. Na podstawie przeprowadzonej przez Victoria Dom S.A. analizy sytuacji i płynności finansowej grupy Victoria House SA nie ma ryzyka związanego z brakiem możliwości spłaty tej pożyczki-aktywa netto grupy Victoria House SA są dodatnie a prognozowane przepływy pieniężne pozwalają na całkowitą spłatę tej pożyczki w najbliższych miesiącach.

Victoria Dom S.A. dokonała oszacowania kwoty możliwej do uzyskania zgodnie z § 28 ust. 8 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 17 listopada 2024 roku. Zgodnie z tym przepisem kwotą możliwą do odzyskania jest bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowana za pomocą efektywnej stopy procentowej, którą jednostka stosowała dotychczas, wyceniając przeszacowywany składnik aktywów finansowych lub portfel podobnych składników aktywów finansowych. Kwota możliwa do odzyskania na dzień 30.06.2025 roku wynosiła według przeprowadzonych wyliczeń 17 487 048,15 złotych i była niższa niż wykazana w niniejszych śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych wartość pożyczki o 33 969,01 złotych (kwota możliwa do odzyskania na dzień 31.12.2024 roku wynosiła 17 184 163,35 złotych i była niższa niż wykazana w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych wartość pożyczki o 24 569,39 złotych).

Z uwagi na nieistotną wartość odpisu z tytułu utraty wartości Grupa nie zdecydowała się na ujęcie go w śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych.

Nota nr 54. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji oraz nazwie, adresie oraz siedzibie jednostek wraz z podaniem formy prawnej, w których jednostki powiązane są wspólnikami ponoszącymi nieograniczoną odpowiedzialność majątkową

Spółki z Grupy nie są udziałowcami wspólnych przedsięwzięć ani nie są wspólnikami innych jednostek.

Nota nr 55. Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi Grupa, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne

Nazwa spółki:	Victoria Dom Holding Sp. z o.o.
Siedziba:	03-230 Warszawa, ul. Daniszewska 14
Miejsce publikacji sprawozdania:	Krajowy Rejestr Sądowy

INFORMACJE O PRZECIĘTNYM W ROKU OBROTOWYM ZATRUDNIENIU, WYNAGRODZENIU

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU

Nota nr 56. Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe wraz z przeciętną liczbą zatrudnionych w jednostkach wykazanych w śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych metodą proporcjonalną

Grupy zawodowe		01.01.2025 r. - 30.06.2025 r.	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.
1	Pracownicy produkcyjni	0,00	0,00
2	Pracownicy nieprodukcyjni	39,67	25,67
Razem		39,67	25,67

Nota nr 57. Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu

Wyszczególnienie		Organy zarządzające	Organy administrujące	Organy nadzorujące	Razem
01.01.2025 r. - 30.06.2025 r.					
1	wynagrodzenia	5 830 000,00	461 724,00	78 000,00	6 369 724,00
2	wynagrodzenia z zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
3	emerytury i świadczenia o podobnym charakterze dla byłych członków organów	0,00	0,00	0,00	0,00
4	zobowiązania zaciągnięte na poczet wypłat emerytur	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem		5 830 000,00	461 724,00	78 000,00	6 369 724,00
01.01.2024 r. - 30.06.2024 r.					
1	wynagrodzenia	5 120 000,00	426 504,00	78 000,00	5 624 504,00
2	wynagrodzenia z zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
3	emerytury i świadczenia o podobnym charakterze dla byłych członków organów	0,00	0,00	0,00	0,00
4	zobowiązania zaciągnięte na poczet wypłat emerytur	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem		5 120 000,00	426 504,00	78 000,00	5 624 504,00

Victoria Dom S.A. stosuje zasadę zróżnicowania wynagrodzeń członków zarządu. Różnice wynikają z faktu podziału odpowiedzialności w zarządzie za kwestie strategicznego rozwoju oraz kwestie operacyjnej działalności Spółki.

W pozycji organy zarządzające zostały wykazane wynagrodzenia członków zarządu Jednostki Dominującej z tytułu sprawowania przez nich funkcji w zarządzie Victoria Dom S.A. na podstawie powołania, zaś w pozycji organy administrujące zostały wykazane wynagrodzenia członków zarządu Jednostki Dominującej z tytułu wykonywania przez nich obowiązków w Victoria Dom S.A. określonych w umowach o pracę.

Nota nr 58. Informacje o wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu.

Nie występują zobowiązania wynikające z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących.

Nota nr 59. Informacje o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów

Nie występują zaliczki, kredyty, pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących.

WYNAGRODZENIE FIRMY AUDYTORSKIEJ

Nota nr 60. Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej

Wyszczególnienie	01.01.2025 r. - 30.06.2025 r.	01.01.2024 r. - 30.06.2024 r.
Przegląd śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych	70 000,00	65 500,00
Pozostałe usługi	19 000,00	0,00
Razem	89 000,00	65 500,00

Pozostałe usługi dotyczą kosztów badania Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych Grupy Victoria Dom.

INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH

Nota nr 61. Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju

Nie wystąpiły istotne błędy dotyczące lat ubiegłych, które skutkowałyby koniecznością wprowadzenia korekt do śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych.

Nota nr 62. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych roku obrotowego albo informacje o znaczących błędach dotyczących lat ubiegłych ujętych w śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych

Nie wystąpiły istotne zdarzenia ani błędy dotyczące lat ubiegłych, których skutki zostałyby ujęte w niniejszych śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych.

Nota nr 63. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w śródrocznym skonsolidowanych informacjach finansowych oraz ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy

W dniu 30 lipca 2025 roku została założona spółka Fala Estate Sp. z o.o. Udziały zostały objęte przez Victoria Dom S.A. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 4 sierpnia 2025 roku.

W dniu 30 lipca 2025 roku została założona spółka Fala Estate 2 Sp. z o.o. Udziały zostały objęte przez Victoria Dom S.A. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 1 sierpnia 2025 roku.

W dniu 13 sierpnia 2025 roku Victoria Dom S.A. zawarła umowę o kredyt rewolwingowy z Bankiem Spółdzielczym w Ostrowi Mazowieckiej do wysokości 30 000 000,00 złotych z przeznaczeniem na finansowanie statutowej działalności operacyjnej. Jednostka Dominująca jest uprawniona do wykorzystywania kredytu w kwotach limitu w określonych w umowie terminach, maksymalnie do dnia 31.07.2027 roku, z zastrzeżeniem, że istnieje możliwość odnowienia kredytu na następny 2-letni okres. Oprocentowanie kredytu jest zmienne i oparte jest na WIBOR 1M powiększony o marżę w wysokości 2,7%, jednak nie niższe niż 6% w stosunku rocznym.

W dniu 26 sierpnia 2025 roku Victoria Dom S.A. wyemitowała 70.000 sztuk obligacji serii AA o wartości nominalnej 70,0 mln złotych. Obligacje nie zostały wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A.

W dniu 17 września 2025 roku Victoria Dom S.A. wyemitowała 88.597 sztuk obligacji serii P2024D o wartości nominalnej 88,597 mln złotych. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A.

W dniu 27 września 2025 roku Victoria Dom S.A. dokonała przedterminowego całościowego wykupu wszystkich nie umorzonych obligacji serii Y1/Y2.

W dniu 29 września 2025 roku została założona spółka Victoria Estate Sp. z o.o. Udziały zostały objęte przez Victoria Dom S.A. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 3 października 2025 roku.

W dniu 30 września 2025 roku Victoria Dom S.A. wyemitowała 50.000 sztuk obligacji serii P2024D2 o wartości nominalnej 50,0 mln złotych. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A.

W dniu 10 października 2025 roku została założona spółka VD Development 3 Sp. z o.o. Udziały zostały objęte przez Victoria Dom S.A. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 14 października 2025 roku.

W dniu 28 listopada 2025 roku została założona spółka Victoria 2025 Sp. z o.o. Udziały zostały objęte przez Victoria Dom S.A. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 2 grudnia 2025 roku.

W dniu 21 grudnia 2025 roku Victoria Dom S.A. dokonała przedterminowego całościowego wykupu wszystkich nie umorzonych obligacji serii P2023A.

W dniu 27 stycznia 2026 roku Victoria Dom S.A. zawarła aneks numer 2 do umowy korporacyjnej linii kredytowej z VeloBank S.A. Zmieniony został harmonogram spłaty kredytu.

W dniu 5 marca 2026 roku Jednostka Dominująca zawarła aneks numer 3 do umowy korporacyjnej linii kredytowej z VeloBank S.A.

Nastąpiło podwyższenie limitu kredytowego do kwoty 165 mln zł. Termin spłaty kredytu ustalony został na dzień 20.06.2028 r. Zmieniony został harmonogram pozostałej do spłaty kwoty kredytu.

W dniu 4 marca 2026 roku Victoria Dom S.A. zawarła umowę o kredyt w rachunku bieżącym z UniCredit SA/NV. Kredyt udzielany jest do niższej z następujących kwot:

- kwoty w wysokości 73 500 000,00 złotych;
- kwoty stanowiącej 70% wartości Nieruchomości określonej przez Bank na podstawie analizy ostatniej dostępnej Wyceny Nieruchomości; lub
- kwoty określonej przez Bank w pisemnym zawiadomieniu skierowanym do Victoria Dom S.A., zapewniającej spełnienie warunku utrzymania wskaźnika przychodów na określonym w umowie poziomie.

Termin spłaty kredytu przypada na dzień 04.03.2028 roku.

Oprocentowanie kredytu jest zmienne i oparte jest na WIBOR 1M powiększony o marżę w wysokości 2,5 p.p. w skali roku.

W dniu 25 marca 2026 roku Jednostka Dominująca zawarła z PKO BP dwa aneksy:

1. aneks numer 2 do umowy kredytu obrotowego odnawialnego zmieniając okres jego obowiązywania i kończąc go z dniem 25 marca 2026 roku,
2. aneks numer 17 do umowy limitu kredytu wielocelowego, w oparciu o który nastąpiło przedłużenie okresu kredytowania, podwyższenie kwoty limitu o 10 000 000,00 złotych oraz zmiany w zakresie hipoteki. W związku z powyższymi zmianami, nadane zostało nowe jednolite brzmienie umowy limitu kredytu wielocelowego.

W dniu 02 kwietnia 2026 roku Victoria Dom S.A. dokonała przedterminowego całościowego wykupu wszystkich nie umorzonych obligacji serii P2023B.

Szczegółowe zmiany w zakresie zobowiązań z tytułu kredytów oraz obligacji zostały opisane w nocie 32.

INFORMACJE O ZMIANACH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Nota nr 64. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym

Nie dokonano zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzenia śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych.

W związku ze zmianą przepisów ustawy o rachunkowości, jak również w zakresie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zmianą przepisów Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych, przeniesiono z wyniku podstawowej działalności operacyjnej przychody i koszty ze sprzedaży materiałów do pozycji pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych. Zmiany przepisów miały skutek dla danych finansowych za rok 2024. Zmiana ustawy oraz rozporządzenia nie miała istotnego wpływu na prezentowane w śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych dane.

Nota nr 65. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych za okres poprzedzający ze śródrocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi za okres bieżący

Nie dokonano przekształcenia danych w śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych w związku z tym zaprezentowane dane są porównywalne.

DODATKOWE INFORMACJE

Nota nr 66. Występowanie niepewności co do możliwości kontynuowania działalności

Śródroczne skonsolidowane informacje finansowe zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Jednostkę Dominującą i jej spółki zależne w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. w okresie co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego, a także co najmniej 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszych śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych.

Podstawą przyjętego założenia kontynuacji działalności jest utrzymanie uzyskanego finansowania zewnętrznego na poziomie pozwalającym na niezakłóconą realizację obecnych i planowanych projektów deweloperskich oraz zakup gruntów pod kolejne projekty. Jedną ze specyfik działalności spółek deweloperskich jest długi proces przygotowania inwestycji, a tym samym konieczność ponoszenia znaczącej części nakładów ze środków własnych. Jak wskazano szczegółowo w nocie nr 72

„Ryzyko utraty płynności finansowej”, podstawowymi źródłami finansowania działalności Grupy były dotychczas posiadane kapitały własne, wyemitowane przez Jednostkę Dominującą obligacje oraz pozyskane kredyty bankowe. Dalszy rozwój Grupy będzie wymagał ponoszenia kolejnych nakładów finansowych, zwłaszcza w zakresie budowania banku ziemi. Konieczność spłaty finansowania zewnętrznego może spowodować opóźnienie, ograniczenie, zawieszenie lub uniemożliwić w ogóle prowadzenie działalności operacyjnej przez Grupę. Okoliczności te mogą również negatywnie wpłynąć na sytuację finansową, perspektywy rozwoju oraz wyniki Grupy, a także doprowadzić do utraty płynności finansowej.

Na dzień 30 czerwca 2025 r. Grupa Victoria Dom posiadała 282 246 889,53 złotych środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych - w kwocie tej zawarte są środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w łącznej wysokości 77 299 229,78 złotych, na którą składają się środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych w wysokości 71 221 697,33 złotych, środki pieniężne na rachunku środków wyodrębnionych w wysokości 5 968 765,11 złotych oraz środki zgromadzone na rachunku VAT w wysokości 108 767,34 złotych (dla porównania na dzień 31.12.2024 r. Grupa Victoria Dom posiadała 394 173 395,92 złotych środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych – w kwocie tej zawarte były środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w łącznej wysokości 67 334 064,63 złotych, na którą składały się środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych w wysokości 64 753 555,31 złotych, środki pieniężne na rachunku środków wyodrębnionych w wysokości 2 570 410,45 złotych oraz środki zgromadzone na rachunku VAT w wysokości 10 098,87 złotych).

W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej są to wystarczające zasoby finansowe by stwierdzić, że ryzyko utraty płynności przez Grupę w krótkim (do 1 roku od dnia bilansowego) i średnim okresie (do 2 lat od dnia bilansowego) jest niskie. Grupa terminowo realizuje płatności związane z pozyskaniem finansowaniem zewnętrznym, a zobowiązania handlowe, w przypadku których występują opóźnienia w stosunku do dat ich wymagalności (jak wskazano w notcie 33), są regulowane na bieżąco po zakończeniu procesu ich weryfikacji.

W dniu 24 lutego 2022 roku wybuchł konflikt zbrojny w Ukrainie. Na Rosję i Białoruś zostały nałożone sankcje międzynarodowe. W związku z wpływem tego konfliktu na sytuację polityczną, gospodarczą i społeczną w Europie i na świecie Grupa przeprowadziła analizę potencjalnych ryzyk wynikających z konfliktu, które mogą mieć wpływ na działalność Grupy oraz przeprowadziła analizę potencjalnego wpływu konfliktu na śródroczne skonsolidowane informacje finansowe bieżący okres sprawozdawczy w kontekście oceny zdolności Grupy Kapitałowej Victoria Dom do kontynuowania działalności. Grupa Victoria Dom S.A. nie posiada bezpośrednich ani pośrednich inwestycji w Ukrainie, Rosji ani Białorusi. Grupa skupia się na działalności w Polsce, zdecydowana większość przychodów i kosztów jest denominowana w walucie lokalnej, tj. złotych polskich. W związku z tym Grupa nie jest narażona na ryzyko wahan kursów walutowych, które są powodowane niepewnością na rynkach walutowych. Konflikt zbrojny doprowadził jednak do zerwania części łańcuchów dostaw oraz spowodował ograniczenia w dostępności materiałów budowlanych, a co za tym idzie wpłynął na wzrost ich cen i koszty generalnego wykonawstwa projektów budowlanych. Jednakże w drugiej części roku 2022 sytuacja zaczęła się stabilizować i obecnie nie widać już dużych wahań cen.

Grupa na bieżąco monitoruje rozwój sytuacji związany z konfliktem zbrojnym w Ukrainie, a także analizuje potencjalne negatywne konsekwencje konfliktu na działalność Grupy w celu podjęcia niezbędnych działań łagodzących potencjalny wpływ. Biorąc pod uwagę istotną niepewność wynikającą z dalszego rozwoju konfliktu oraz jego wpływu na całą gospodarkę, na dzień zatwierdzenia

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU**

do publikacji niniejszych śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych długoterminowe skutki konfliktu nie są możliwe do ustalenia. Jednocześnie Grupa nie zidentyfikowała żadnych pozycji w śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych, które wymagałyby zmiany ujęcia lub wyceny na dzień 30.06.2025 roku w związku z sytuacją w Ukrainie.

Dnia 28 lutego 2026 r. wybuchł konflikt zbrojny na Bliskim Wschodzie. Eskalacja konfliktu zbrojnego lub napięć geopolitycznych między Iranem, Stanami Zjednoczonymi a Izraelem lub innymi krajami, które dołączają się do konfliktu (w tym ataki na instalacje naftowe, gazowe, blokada cieśnin lub sankcje) może mieć pośredni negatywny wpływ na działalność Grupy poprzez:

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

Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszych śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych nie wystąpiły jeszcze negatywne skutki tego konfliktu, a długotrwałe skutki konfliktu są trudne do oszacowania i będą zależeć od czasu trwania tego konfliktu i ewentualnego jego rozszerzenia na inne kraje.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Grupa określa jako wysoką, ponieważ wystąpienie tego zdarzenia może mieć znaczący, negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy. Grupa ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

Na podstawie aktualnie dostępnych informacji oraz przeprowadzonych analiz na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszych śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych Grupa Victoria Dom nie zidentyfikowała istotnych niepewności dotyczących zdarzeń lub okoliczności, które mogłyby nasuwać poważne wątpliwości, co do jej zdolności do kontynuowania działalności w okresie co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego, a także co najmniej 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszych śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych.

Nota nr 67. Dla pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny

	Pozycja sprawozdawcza	Rodzaj waluty	Wartość kursu	Nr tabeli	Data
1	Środki pieniężne, inwestycje długo i krótkoterminowe, inne pozycje bilansowe na 30.06.2025	EUR	4,2419	124/A/NBP/2025	30.06.2025
2	Środki pieniężne, inwestycje długo i krótkoterminowe, inne pozycje bilansowe na 31.12.2024	EUR	4,2730	252/A/NBP/2024	31.12.2024
3	Pozycje rachunku zysku i strat za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2025 roku	EUR	4,2208	kurs średni za 6 miesięcy 2025 *	
4	Pozycje rachunku zysku i strat za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2024 roku	EUR	4,3109	kurs średni za 6 miesięcy 2024 *	

*kurs średni za okres to średnia arytmetyczna kursów z ostatniego dnia każdego miesiąca w danym okresie sprawozdawczym

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU**

Nota nr 68. Charakterystyka instrumentów finansowych

Wyszczególnienie	Charakterystyka (ilość)	Wartość bilansowa	Warunki i terminy wpływające na przyszłe przepływy pieniężne
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Obligacje Victoria House (Berlux), 7.150 sztuk. Obligacje nie zabezpieczone, publiczne, notowane na rynku nieregulowanym Euro MTF na giełdzie Luksemburskiej	30 602 551,27	Dzień emisji 20.10.2017 r. Dzień wykupu 19.10.2027 r. Oprocentowanie stałe 4,5% rocznie, płatne co pół roku (19 kwietnia i 19 października)
Pożyczki udzielone i należności własne	Pożyczka dla Victoria Wohnungsbau GmbH z siedzibą w Zossen, Niemcy - niezabezpieczona.	17 521 017,16	Data wymagalności 06.2026 r. Oprocentowanie stałe w wysokości 8% w skali roku, płatne w dniu wymagalności kapitału
Środki pieniężne	Środki pieniężne na rachunkach bankowych	282 246 889,53	Obejmują środki pieniężne na rachunkach bankowych w wysokości 16 394 797,44 złotych, lokaty krótkoterminowe wraz z odsetkami od lokat w wysokości 188 661 629,65 złotych oraz środki o ograniczonej możliwości dysponowania w postaci środków na rachunku powierniczym w wysokości 71 221 697,33 złotych i środków pieniężnych na rachunku środków wyodrębnionych w wysokości 5 968 765,11 złotych.
Pozostałe zobowiązania finansowe	Kredyty bankowe oprocentowanie według zmiennej stopy (WIBOR 3M + stała marża na poziomie od 2,50 do 2,95 p. p.)	108 302 333,08	Termin spłaty 30.06.2026 r. - 30.06.2028 r.
	Obligacje wyemitowane przez spółkę Victoria Dom S.A. - seria U, Y1/Y2, P2023A, P2023B, P2023C, Z, P2024A, P2024B, P2024C	671 345 388,72	Termin wykupu 08.2025 r. - 03.2029 r.

Wszystkie instrumenty wskazane w tabeli poza środkami pieniężnymi, które z uwagi na bieżący ich charakter wycenione zostały w wartości nominalnej, wyceniane są w skorygowanej cenie nabycia przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

Wartość bilansowa aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży oraz pozostałych zobowiązań finansowych została zaprezentowana w skonsolidowanym bilansie w podziale na część długo- i krótkoterminową – podział został zaprezentowany w nocie 36.

Pożyczka udzielona dla Victoria Wohnungsbau GmbH z siedzibą w Zossen została zaprezentowana w inwestycjach krótkoterminowych - w pozycji B.III.1.b), ze względu na termin wymagalności przypadający w czerwcu 2026 roku.

Wszystkie emisje obligacji, których termin wykupu wypadał przed dniem zatwierdzenia do publikacji niniejszych śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych zostały wykupione w terminie lub częściowo przed dniem ich wymagalności. Szczegółowe zmiany w zakresie aktywnych serii obligacji, które zaszły w okresie od dnia bilansowego do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszych śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych, zostały przedstawione w nocie 32.

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU**

Nota nr 69. Wartość bilansowa instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej

Nie występują instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej.

Nota nr 70. Informacje na temat ryzyka stopy procentowej

Rodzaje instrumentów finansowych	Wartość bilansowa	Wcześniej przypadający termin wykupu lub przeszacowania wartości	Efektywna stopa procentowa	Rodzaj ryzyka
Obligacje wyemitowane przez Jednostkę Dominującą, w tym obligacje notowane na ASO Catalist	671 345 388,72	Termin wykupu 08.2025 r. - 03.2029 r.	WIBOR 6M lub WIBOR 3M z kwotowania na fixingu 4 dni roboczych przed rozpoczęciem każdego okresu odsetkowego plus stała marża na poziomie 4,3-6,3 %	ryzyko zmiany przepływów pieniężnych
Kredyty bankowe zaciągnięte przez Jednostkę Dominującą	108 302 333,08	Termin spłaty 30.06.2026 r. - 30.06.2028 r.	oprocentowanie według zmiennej stopy (WIBOR 3M stała marża na poziomie od 2,50 do 2,95 p. p.)	ryzyko zmiany przepływów pieniężnych
Udzielona pożyczka przez Jednostkę Dominującą do jednostki stowarzyszonej – Victoria Wohnungsbau GmbH (denominowana w EUR)	17 521 017,16	06.2026	oprocentowanie stałe w wysokości 8%	ryzyko zmiany przepływów pieniężnych
Nabyte przez Jednostkę Dominującą obligacje Victoria House SA (emitowane w EUR)	30 602 551,27	10.2027	oprocentowanie stałe w wysokości 4,5%	ryzyko zmiany przepływów pieniężnych

W dniu 18 lipca 2025 roku Jednostka Dominująca Grupy umorzyła w części obligacje serii Y1/Y2 o wartości 30,785 mln złotych.

Przypadające do wykupu w sierpniu 2025 roku obligacje serii U o wartości 5,272 mln złotych zostały wykupione zgodnie z terminem.

W dniu 26 sierpnia 2025 roku Jednostka Dominująca Grupy wyemitowała obligacje serii AA o wartości 70,0 mln złotych.

W dniu 17 września 2025 roku Victoria Dom S.A. wyemitowała obligacje serii P2024D o wartości 88,597 mln złotych.

W dniu 27 września 2025 roku Victoria Dom S.A. dokonała przedterminowego całościowego wykupu wszystkich nie umorzonych obligacji serii Y1/Y2.

W dniu 30 września 2025 roku Victoria Dom S.A. wyemitowała obligacje serii P2024D2 o wartości 50,0 mln złotych.

W dniu 21 grudnia 2025 roku Victoria Dom S.A. dokonała przedterminowego całościowego wykupu wszystkich nie umorzonych obligacji serii P2023A.

Szczegółowe zmiany w zakresie obligacji zostały opisane w notcie 32.

Szczegółowe informacje dotyczące warunków umów kredytowych zostały opisane w notcie 32.

Nota nr 71. Informacja na temat ryzyka kredytowego

Na aktywa finansowe Grupy składają się środki na rachunkach bankowych, należności, udzielona pożyczka do jednostki stowarzyszonej oraz posiadane przez Victoria Dom S.A. obligacje Victoria House SA.

W odniesieniu do aktywów finansowych ryzyko kredytowe powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

Środki pieniężne są zgromadzone na rachunkach bankowych w renomowanych bankach, co wpływa na znaczące ograniczenie ryzyka kredytowego w tym zakresie.

Ryzyko kredytowe występujące w spółkach Grupy jest przede wszystkim związane z należnościami.

Kwoty należności przedstawione w bilansie są kwotami netto, czyli z uwzględnieniem odpisów aktualizujących wartość wątpliwych należności.

Grupa dokonuje znaczących płatności jako zabezpieczenie wstępnych umów dotyczących zakupu gruntu. Grupa minimalizuje ryzyko kredytowe powstające w związku z płatnościami tego typu poprzez zabezpieczanie ich zwrotu hipoteką umowną na nabywanej nieruchomości lub na innych nieruchomościach.

W stosunku do należności handlowych Grupa stosuje politykę kredytową, zgodnie z którą ekspozycja na ryzyko kredytowe jest monitorowana na bieżąco, m.in. poprzez regularny przegląd otwartych pozycji. Dodatkowo, należności handlowe to głównie należności z tytułu sprzedaży mieszkań, lokali usługowych i garaży, które są w większości przypadków w pełni zabezpieczone, gdyż wydanie przedmiotu sprzedaży najczęściej następuje po uregulowaniu przez nabywcę całkowitej uzgodnionej ceny.

Na dzień bilansowy nie występowała znacząca koncentracja ryzyka kredytowego w zakresie należności z uwagi na dużą liczbę klientów i partnerów Grupy, co wpływa na rozproszenie ryzyka.

Do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszych śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych nie odnotowano znaczących zmian w zakresie oceny ryzyka kredytowego.

Nota nr 72. Ryzyko utraty płynności finansowej

Spółki z Grupy realizują projekty inwestycyjne o charakterze długoterminowym (powyżej roku), które cechuje długi cykl rotacji gotówki i długi okres zwrotu. W początkowym okresie realizacji projektów spółki mogą nie generować istotnych wpływów gotówkowych z tytułu przedsprzedaży mieszkań. W przypadku nieterminowego spływu należności od klientów lub – w skrajnym przypadku – braku wpływów pieniężnych w wymaganej wysokości, spółki z Grupy mogą mieć trudności w utrzymaniu płynności finansowej. Ewentualne problemy z płynnością mogą negatywnie wpłynąć na możliwość wywiązania się przez spółki z Grupy z ich zobowiązań, a co za tym idzie spowodować konieczność zapłaty kar lub odszkodowań. Problemy z płynnością finansową mogą również ograniczyć możliwość pozyskiwania przez spółki z Grupy podwykonawców oraz wpłynąć na wzrost kosztów oferowanych przez nich usług. Na spółkach z Grupy, jako deweloperach, ciąży ponadto obowiązek stosowania w relacjach z klientami rachunków powierniczych co powoduje konieczność uzupełnienia brakującego

finansowania (przekazywanego przez bank deweloperowi dopiero po zakończeniu określonego etapu inwestycji) ze środków własnych lub poprzez finansowanie dłużne, jak również konieczność ponoszenia opłat za usługi świadczone przez bank. Wiąże się to ze wzrostem kosztów spółek z Grupy, co może mieć negatywny wpływ na ich płynność finansową.

Zarząd Jednostki Dominującej stara się ograniczać powyższe ryzyko, systematycznie monitorując realizowane projekty zarówno pod kątem płynności finansowej, jak również zawierając umowy na dostawy materiałów i usług z odroczonymi terminami płatności. Zarządzanie ryzykiem utraty płynności finansowej odbywa się poprzez bieżące monitorowanie spływu należności oraz dokonywanie projekcji przepływów finansowych dla każdego z realizowanych projektów osobno, jak i w skali całej Grupy. W przeszłości Victoria Dom S.A. jak również jej spółki zależne nie miały problemów z płynnością finansową, a osiągnęte nadwyżki z tytułu przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej przeznaczone są na działalność finansową, w tym także wspierając rozwój grupy kapitałowej na rynkach europejskich.

Proces realizacji projektu deweloperskiego charakteryzuje się długim etapem przygotowania i budowy inwestycji. Aktualnie spółki z Grupy sprzedają mieszkania na kolejne lata. Rozpoczęcie nowych budów jest opóźniane do momentu, aż osiągnięta zostanie zadawalająca przedsprzedaż na rozpoczynanych nowych projektach, aby utrzymać dużą dynamikę przepływów pieniężnych. Trudno oszacować jak będą zachowywać się w średnim terminie klienci kupujący mieszkania, jak banki będą oceniać zdolność kredytową i jaką będą miały politykę w zakresie udzielania kredytów. Główni dostawcy dla Grupy to polskie firmy budowlane, które pracują bez zmian w oparciu o swoje zespoły pracownicze z dużym doświadczeniem. Aktualnie nie ma znaczących opóźnień w pracach budowlanych i wykonywane prace są zgodnie z założonymi harmonogramami. Nie obserwuje się również istotnych problemów w zaopatrzeniu. Większość surowców budowlanych generalnych wykonawców pochodzi z Polski lub Unii Europejskiej.

W celu zabezpieczenia się przed utratą płynności Grupa Victoria Dom utrzymuje odpowiedni poziom dostępnej gotówki, pozwalający - w razie krótkotrwałych wahań i opóźnień w spływie należności od klientów - na bieżące regulowanie zobowiązań.

W związku z zawartymi umowami kredytowymi istnieje ryzyko, że w przypadku istotnego pogorszenia płynności Grupa Victoria Dom może ona nie być w stanie uzyskać jakiegokolwiek dodatkowego zewnętrznego finansowania. Dodatkowo istnieje ryzyko, że w okolicznościach, w których Jednostka Dominująca nie wykona swoich zobowiązań wynikających z umów kredytowych, umowy te mogą zostać wypowiedziane, a co za tym idzie, Grupa Victoria Dom S.A. może zostać zobowiązana do zapłaty tych zobowiązań, co może mieć negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnęte wyniki i sytuację finansową Grupy.

Do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszych śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych Grupa nie miała problemów z terminowym regulowaniem zobowiązań wynikających z wyemitowanych obligacji, zaciągniętych kredytów bankowych czy zawartych umów leasingu. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług w przypadku których występują opóźnienia w płatności w porównaniu z terminem ich wymagalności (jak wskazano w nocie 33) są regulowane na bieżąco po zakończeniu procesu weryfikacji i akceptacji faktur wystawionych przez generalnych wykonawców, a przeterminowanie to nie przekracza 30 dni w przypadku zobowiązań, które nie są przedmiotem sporu.

Struktura rodzajowa zadłużenia oraz procentowy udział finansowania zewnętrznego Grupy nie powinny ulegać istotnym zmianom w przyszłości.

Nota nr 73. Inne informacje mające istotny wpływ na ocenę sytuacji finansowej, majątkowej oraz wynik finansowy Grupy Kapitałowej

Według danych z raportu „Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Warszawie i aglomeracji warszawskiej w II kwartale 2025 r.” opublikowanego przez Narodowy Bank Polski firmy deweloperskie w I półroczu 2025 r. rozpoczęły budowę o 18,4% mniej mieszkań niż w analogicznym okresie 2024 r. i pozyskały pozwolenia na wybudowanie o 46,7% mniej lokali, niż rok wcześniej.

Popyt na rynku pierwotnym w pierwszym półroczu 2025 roku był wciąż ograniczany przez wysokie stopy procentowe, które negatywnie wpływały na zdolność kredytową nabywców mieszkań. Ograniczony popyt miał przełożenie na ograniczenie działalności firm deweloperskich w zakresie uruchamiania kolejnych inwestycji.

Ceny materiałów budowlanych i koszty generalnego wykonawstwa kształtowały się na stabilnym poziomie.

Grupa Victoria Dom koncentruje się na terminowym realizowaniu projektów już uruchomionych i sukcesywnie wprowadza do realizacji kolejne etapy projektów w istniejących lokalizacjach oraz pracuje nad przygotowaniem nowych projektów i lokalizacji, tak, żeby zapewnić nabywcom mieszkania jak najlepiej dopasowane do ich preferencji.

Projekty w trakcie realizacji postępują zgodnie z harmonogramem.

Miejscowość: Warszawa

Data: 20.05.2026 roku

Michał Jasiński

Prezes Zarządu

Waldemar Wasiluk

Wiceprezes Zarządu

Anna Piotrowska

Członek Zarządu

Bożena Subda

Członek Zarządu

Śródroczne skonsolidowane informacje finansowe sporządziła:

Wanda Misiewicz-Wałachowska - Dyrektor Finansowy

2. **Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu Śródrocznych Informacji Finansowych Grupy sporządzony za okres od 1 stycznia 2025 r. do 30 czerwca 2025 r.**

Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych

Grupy Kapitałowej Victoria Dom S.A.

z siedzibą w Warszawie

obejmującego okres od 1 stycznia 2025 r. do 30 czerwca 2025 r. r.



etyka
jakość
kompetencje
transparentność

RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Akcjonariuszy

Victoria Dom S.A.

**z przeglądu śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych
obejmującego okres od 1 stycznia 2025 r. do 30 czerwca 2025 r.**

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonych śródrocznych informacji finansowych Grupy Kapitałowej Victoria Dom, w której Jednostką Dominującą jest Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Daniszewskiej 14, na które składa się: wprowadzenie do śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych, skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 30 czerwca 2025 r., skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2025 r. do 30 czerwca 2025 r. oraz dodatkowe informacje i objaśnienia, dalej „śródroczne skonsolidowane informacje finansowe”.

Śródroczne skonsolidowane informacje finansowe zostały sporządzone w postaci pliku elektronicznego o nazwie „SIF GKVD 1H 2025” opatrzonego podpisami elektronicznymi Członków Zarządu Jednostki Dominującej w dniu 20 maja 2026 r.

Śródroczne skonsolidowane informacje finansowe zostały sporządzone przy zastosowaniu zasad rachunkowości i sprawozdawczości finansowej określonych w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości mającą zastosowanie do sporządzania śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych za okresy kończące się 30 czerwca 2025 r. dalej „ustawa o rachunkowości”.

Odpowiedzialność Zarządu za sprawozdanie finansowe

Zarząd Victoria Dom S.A. jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację powyższych śródrocznych informacji finansowych zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości w brzmieniu mającym zastosowanie do sprawozdań finansowych za okresy kończące się 30 czerwca 2025 r. lub później i innymi obowiązującymi przepisami.

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

Naszym zadaniem jest, w oparciu o przeprowadzony przegląd, sformułowanie wniosku o tych śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych.

Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 „Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki” przyjętym przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Przegląd śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowe, oraz przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu.

Przegląd ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzone zgodnie z Krajowymi Standardami Badania i w konsekwencji nie umożliwia nam uzyskania pewności, że wszystkie istotne zagadnienia, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania o tych śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. wchodzi w skład Grupy PKF Polska, do której należą również PKF BPO Sadowska-Malczewska Sp. k., PKF Tax&Legal Chamera Orczykowski Sp. k., PKF Advisory Sp. z o.o., PKF Brevells Cekiera Sp. k. oraz EUROTAX Podatki Sp. z o.o.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. jest członkiem PKF Global, sieci firm członkowskich PKF International Limited, z których każda jest odrębnym i niezależnym podmiotem prawnym i nie przyjmuje żadnej odpowiedzialności ani zobowiązań za działania lub zaniechania działań przez jakąkolwiek firmę członkowską i/lub korespondencyjną bądź firmy członkowskie i/lub korespondencyjne.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
ul. Orzycka 6 lok. 1B • 02-695 Warszawa • Polska
Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy KRS 579479
NIP 521-052-77-10 • REGON 010143080 • NR na liście firm audytorskich PANA: 477
www.pkfpolska.pl

Wniosek

Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu, nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby sądzić, iż załączone śródroczne skonsolidowane informacje finansowe Grupy Kapitałowej Victoria Dom S.A. za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2025 r. nie przedstawia jasno i rzetelnie, we wszystkich istotnych aspektach, sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej Victoria Dom S.A.

na dzień 30 czerwca 2025 r., jej wyniku finansowego oraz przepływów pieniężnych za okres 6 miesięcy kończący się tego dnia, zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości.

Katarzyna Krajewska
Biegły rewident nr 14171

biegły rewident przeprowadzający przegląd
w imieniu PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.
k.
firmy audytorskiej nr 477
ul. Orzycka 6 lok. 1B
02-695 Warszawa

Warszawa, dnia 20 maja 2026 r.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. wchodzi w skład Grupy PKF Polska, do której należą również PKF BPO Sadowska-Malczewska Sp. k., PKF Tax&Legal Chamera Orczykowski Sp. k., PKF Advisory Sp. z o.o., PKF Brevells Cekiera Sp. k. oraz EUROTAX Podatki Sp. z o.o.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. jest członkiem PKF Global, sieci firm członkowskich PKF International Limited, z których każda jest odrębnym i niezależnym podmiotem prawnym i nie przyjmuje żadnej odpowiedzialności ani zobowiązań za działania lub zaniechanie działań przez jakąkolwiek firmę członkowską i/lub korespondencyjną bądź firmy członkowskie i/lub korespondencyjne.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
ul. Orzycka 6 lok. 1B • 02-695 Warszawa • Polska
Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy KRS 579479
NIP 521-052-77-10 • REGON 010143080 • NR na liście firm audytorskich PANA: 477
www.pkfpolska.pl

VII. ZAŁĄCZNIKI

Numer	Nazwa
Załącznik 1	Statut Emitenta
Załącznik 2	Uchwała Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 03 marca 2026 r. w sprawie ustanowienia IV Publicznego Programu Emisji Obligacji
Załącznik 3	Podstawowe Warunki Emisji Obligacji
Załącznik 4	Wzór Ostatecznych Warunków Emisji Danej Serii Obligacji

1. STATUT

STATUT SPÓŁKI POD FIRMĄ: VICTORIA DOM SPÓŁKA AKCYJNA

I. Postanowienia ogólne

§1.

Spółka działa pod firmą: Victoria Dom Spółka Akcyjna, zwana dalej „Spółką”.

§2.

Siedzibą Spółki jest Warszawa.

§3.

Spółka powstała w wyniku przekształcenia spółki pod firmą „JKJ DEVELOPMENT Jasiński spółka jawna” wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000188896.

W dniu przekształcenia wspólnikami „JKJ DEVELOPMENT Jasiński spółka jawna” byli: Józef Jasiński, Krystyna Jasińska, Michał Sebastian Jasiński i Andrzej Leon Korzeb.

II. Działalność

§4.

Przedmiotem działalności Spółki, według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- 1) produkcja wyrobów dla budownictwa z tworzyw sztucznych – PKD 22.23.Z,
- 2) produkcja cegieł, dachówek i materiałów budowlanych z wypalanej gliny – PKD 23.32.Z,
- 3) produkcja wyrobów budowlanych z betonu – PKD 23.61.Z,
- 4) produkcja wyrobów budowlanych z gipsu – PKD 23.62.Z,
- 5) produkcja masy betonowej prebarykowanej – PKD 23.63.Z,
- 6) produkcja pozostałych wyrobów z betonu, gipsu i cementu – PKD 23.69.Z,
- 7) produkcja konstrukcji metalowych i ich części – PKD 25.11.Z,
- 8) produkcja metalowych elementów stolarki budowlanej – PKD 25.12.Z,
- 9) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków – PKD 41.10.Z,
- 10) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych – PKD 41.20.Z,
- 11) roboty związane z budową dróg i autostrad – PKD 42.11.Z,
- 12) roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych – PKD 42.21.Z,
- 13) rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych – PKD 43.11.Z,
- 14) przygotowanie terenu pod budowę – PKD 43.12.Z,
- 15) wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich – PKD 43.13.Z,
- 16) wykonywanie instalacji elektrycznych – PKD 43.21.Z,
- 17) wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych – PKD 43.22.Z,
- 18) wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych – PKD 43.29.Z,
- 19) tynkowanie – PKD 43.31.Z,
- 20) zakładanie stolarki budowlanej – PKD 43.32.Z,
- 21) posadzkarstwo, tapetowanie i oblicowywanie ścian – PKD 43.33.Z,
- 22) malowanie, szklenie – PKD 43.34.Z,
- 23) wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych – PKD 43.39.Z,

- 24) wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych – PKD 43.91.Z,
- 25) pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej nieskasyfikowane – PKD 43.99.Z,
- 26) sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego – PKD 46.73.Z,
- 27) pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej nie sklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych – PKD 64.99.Z,
- 28) pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych – PKD 66.19.Z,
- 29) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – PKD 68.10.Z,
- 30) wynajem i zarządzanie nieruchomościami – PKD 68.20.Z,
- 31) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami – PKD 68.31 .Z,
- 32) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie – PKD 68.32.Z,
- 33) działalność w zakresie architektury – PKD 71.11 .Z,
- 34) działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne – PKD 71.12.Z,
- 35) wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych – PKD 77.32.Z,
- 36) działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach – PKD 81.10.Z,
- 37) sprzątanie obiektów – PKD 81.2,
- 38) niespecjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych – PKD 81.21.Z,
- 39) działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni – PKD 81.30.Z,
- 40) działalność rachunkowo - księgowa (z wyłączeniem doradztwa podatkowego i działalności biegłych rewidentów) – PKD 69.20.Z,
- 41) działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura – PKD 82.11.Z.

§5.

Zmiana przedmiotu działalności Spółki może nastąpić bez obowiązku wykupienia akcji od akcjonariuszy, którzy nie zgadzają się na zmianę, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia będzie powzięta większością dwóch trzecich głosów w obecności osób reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego.

§6.

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.

III. Kapitały i akcje

§7.

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 2.000.000,- (dwa miliony) złotych i dzieli się na:
 - 19.000.000 (dziewiętnaście milionów) imiennych akcji zwykłych serii A o numerach od 000.000.001 do 019.000.000,
 - 1.000.000 (jeden milion) imiennych akcji zwykłych serii B o numerach od 000.000.001 do 001.000.000.
2. Wartość nominalna każdej akcji Spółki wynosi 0,10 zł (dziesięć groszy).

§8.

W Spółce mogą być tworzone kapitały rezerwowe. Utworzenie i przeznaczenie kapitału rezerwowego uchwała Walne Zgromadzenie.

§9.

1. Akcje Spółki na okaziciela mogą być zamieniane na akcje imienne.
2. Akcje Spółki imienne mogą być zamieniane na akcje na okaziciela.

§10.

Akcje Spółki mogą być umarzane.

§11.

Spółka może emitować obligacje uprawniające do objęcia akcji Spółki w zamian za te obligacje.

IV. Organy Spółki

§12.

Organami Spółki są:

- WALNE ZGROMADZENIE,
- RADA NADZORCZA,
- ZARZĄD.

IV. A Walne Zgromadzenie

§13.

Walne Zgromadzenie odbywa się w siedzibie Spółki.

§14.

Projekty uchwał Walnego Zgromadzenia oraz wnioski do porządku obrad walnego Zgromadzenia powinny być uzasadnione w sposób umożliwiający podjęcie uchwały z należyтым rozeznaniem, z wyjątkiem uchwał w sprawach porządkowych i formalnych oraz uchwał, które są typowymi uchwałami podejmowanymi w toku obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia.

§15.

Walne Zgromadzenie uchwała Regulamin Walnych Zgromadzeń, określający zasady ich przygotowania i przebiegu.

§16.

Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

§16a.

Walne Zgromadzenie może określić dzień, według którego ustala się listę akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy (dzień dywidendy). Dzień dywidendy nie może zostać wyznaczony później, niż w terminie dwóch miesięcy, licząc od dnia powzięcia uchwały Walnego Zgromadzenia o przeznaczeniu zysku do wypłaty akcjonariuszom.

IV. B Rada Nadzorcza

§17.

1. Rada Nadzorcza składa się co najmniej z pięciu członków.
2. Walne Zgromadzenie dokonuje ustalenia liczby członków Rady Nadzorczej, wyboru Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz pozostałych jej członków. Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej jest wybierany i odwoływany przez Radę Nadzorczą.
3. Członkowie Rady Nadzorczej wybierani są na wspólną, trzyletnią kadencję.

§18.

1. Co najmniej dwóch członków Rady Nadzorczej powinno spełniać warunki niezależności od Spółki i podmiotów pozostających w istotnym powiązaniu ze Spółką, określone w Regulaminie Rady Nadzorczej („Niezależni Członkowie Rady Nadzorczej”).
2. Kandydat na członka rady Nadzorczej jest zobowiązany złożyć Walnemu Zgromadzeniu pisemne oświadczenie stwierdzające, czy spełnia warunki Niezależnego Członka Rady Nadzorczej.

3. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia, albo osoba ogłaszająca wyniki wyborów do Rady Nadzorczej, stwierdza do protokołu, które osoby spośród wybranych w skład Rady Nadzorczej są Niezależnymi Członkami Rady Nadzorczej.
4. Członek Rady Nadzorczej, który przestał spełniać warunki Niezależnego Członka Rady Nadzorczej zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić o tym Radę Nadzorczą i Zarząd. W przypadku gdy wymóg członkostwa w Radzie Nadzorczej dwóch Niezależnych Członków Rady Nadzorczej nie jest zachowany, Rada Nadzorcza zobowiązana jest spowodować niezwłoczne zwołanie Walnego Zgromadzenia w celu dokonania zmian w jej składzie.
5. Brak w składzie Rady Nadzorczej wymaganej liczby Niezależnych Członków Rady Nadzorczej nie powoduje niezdolności Rady Nadzorczej do podejmowania uchwał.

§19.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane są w miarę potrzeby, nie rzadziej niż trzy razy w roku obrotowym.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej z własnej inicjatywy, albo na wniosek Zarządu lub członka Rady Nadzorczej. W przypadku nieobecności Przewodniczącego posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej. Zwołanie posiedzenia Rady Nadzorczej następuje za pomocą telefaksu lub pocztowy elektronicznej z potwierdzeniem nadania lub za pomocą listów poleconych albo przekazywanych poprzez kuriera. Zaproszenie na posiedzenie Rady Nadzorczej należy skierować na ostatni adres wskazany Spółce przez członka Rady Nadzorczej. W zaproszeniu należy oznaczyć miejsce, dzień, godzinę i porządek obrad posiedzenia. Zaproszenie powinno zostać wystosowane do członka Rady Nadzorczej przynajmniej na dwa tygodnie przed wyznaczonym terminem posiedzenia, a w sytuacjach nagłych na 3 dni przed wyznaczonym terminem posiedzenia.

§20.

Z zastrzeżeniem wymogów wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, jak również członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej.

§21.

W przypadku równej liczby głosów w głosowaniu nad uchwałą Rady Nadzorczej rozstrzyga głos Przewodniczącego.

§22.

1. Jeżeli skutek rezygnacji bądź śmierci członka Rady Nadzorczej, liczba jej członków nie osiągnie liczby określonej przez Walne Zgromadzenie, ale jest zgodna z minimum zakreślonym przez Statut, rada Nadzorcza jest uprawniona do działania i zobowiązana do spowodowania niezwłocznego zwołania Walnego Zgromadzenia w celu uzupełnienia składu albo zmiany liczby członków Rady Nadzorczej.
2. Jeżeli skutek rezygnacji bądź śmierci członka Rady Nadzorczej, liczba jej członków nie osiągnie minimum określonego przez Statut, każdy z członków Rady Nadzorczej jest zobowiązany do zgłoszenia Zarządowi wniosku o zwołanie Walnego Zgromadzenia w celu uzupełnienia składu Rady Nadzorczej oraz uprawniony do jego zwołania, jeżeli Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia takiego wniosku. Ponadto, w takim przypadku pozostali członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do uzupełnienia składu Rady Nadzorczej do minimalnej liczby jej członków określonej przez Statut, w drodze wyborów przeprowadzonych w głosowaniu tajnym i na zasadach obowiązujących przy podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej. Mandat członka Rady Nadzorczej wybranego w ten sposób wygasa z dniem odbycia najbliższego Walnego Zgromadzenia, które dokona uzupełnienia składu Rady Nadzorczej.
3. W przypadku odwołania bądź śmierci Przewodniczącego Rady Nadzorczej, a także jego rezygnacji z członkostwa w Radzie Nadzorczej bądź z funkcji, rada nadzorcza jest zobowiązana

do spowodowania niezwłocznego zwołania Walnego Zgromadzenia w celu wyboru nowego Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Na czas wyboru nowego Przewodniczącego Rady Nadzorczej, jego obowiązki i uprawnienia przysługują zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

§23.

Członek Rady Nadzorczej jest zobowiązany niezwłocznie zawiadomić Radę Nadzorczą o zaistniałym konflikcie interesów lub możliwości jego powstania oraz powstrzymać się od zabierania głosu w dyskusji i od głosowania nad uchwałą w sprawie, w której zaistniał konflikt.

§24.

W umowach z członkami Zarządu Rada Nadzorcza jest reprezentowana przez Przewodniczącego lub innego członka Rady Nadzorczej, działających na podstawie uchwały Rady Nadzorczej, zawierającej zgodę na zawarcie określonej umowy.

§25.

Szczegółowe zasady działania Rady Nadzorczej określa Regulamin Rady Nadzorczej uchwalany przez Walne Zgromadzenie.

§26.

Członkom Rady Nadzorczej należy się wynagrodzenie, którego wysokość bądź zasady obliczenia oraz terminy wypłaty określa Walne Zgromadzenie.

§27.

Do uprawnień i obowiązków Rady Nadzorczej należy w szczególności:

- a) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki z zastrzeżeniem że podmiot ten powinien być zmieniany przynajmniej raz na siedem lat obrotowych,
- b) udzielenie zgody albo odmowa jej udzielenia na dokonanie przez Zarząd czynności, dla których taka zgoda jest wymagana,
- c) rozpatrywanie i opiniowanie wszystkich spraw mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia,
- d) sporządzenie i przedstawienie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu zwięzłej oceny sytuacji Spółki, z uwzględnieniem systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki,
- e) dokonanie i przedstawienie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu oceny swojej pracy.

IV. C Zarząd

§28.

1. Zarząd Spółki składa się z jednego albo większej liczby członków, w tym Prezesa Zarządu.
2. Rada Nadzorcza ustala liczbę członków Zarządu i wybiera Prezesa Zarządu, a w wypadku gdy Zarząd jest wieloosobowy, wybiera również jednego albo większą liczbę Wiceprezesów Zarządu oraz pozostałych członków Zarządu.
3. Członkowie Zarządu wybierani są na wspólną, trzyletnią kadencję.

§29.

Prawo reprezentowania Spółki przysługuje:

- Prezesowi Zarządu jednoosobowo,
- Wiceprezesowi Zarządu działającemu łącznie z drugim Członkiem Zarządu lub z prokurentem.
- dwóm Członkom Zarządu działającym łącznie lub Członkowi Zarządu działającemu łącznie z prokurentem.

§30.

Uchwały Zarządu wymaga w szczególności:

- a) rozporządzenie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania o wartości przekraczającej 5 (pięć) procent kapitałów własnych Spółki za poprzedni rok obrotowy,
- b) zwołanie Walnego Zgromadzenia,
- c) podjęcie czynności, w której członek Zarządu zgłosił zaistnienie albo możliwość powstania konfliktu interesów.

§31.

W przypadku równej liczby głosów w głosowaniu nad uchwałą Zarządu rozstrzyga głos Prezesa Zarządu.

§32.

Członek Zarządu jest zobowiązany niezwłocznie zawiadomić Zarząd o zaistniałym konflikcie interesów lub możliwości jego powstania oraz powstrzymać się od reprezentowania Spółki, zabierania głosu w dyskusji i od głosowania nad uchwałą w sprawie, w której zaistniał konflikt interesów.

§33.

Szczegółowe zasady działania Zarządu określa Regulamin Zarządu uchwalany przez Zarząd i zatwierdzany przez Radę Nadzorczą.

§34.

Zarząd jest zobowiązany uzyskać zgodę Rady Nadzorczej przed dokonaniem następujących czynności:

- a) zawarciem przez Spółkę znaczącej umowy z podmiotem powiązanym, za wyjątkiem umów typowych zawieranych na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez Spółkę z podmiotem zależnym, w którym Spółka posiada większościowy udział kapitałowy; umowa znacząca i podmiot powiązany mają znaczenie określone w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz.U.Nr 209, poz.1744),
- b) zaciągnięciem kredytów wykraczających poza plan finansowy Spółki,
- c) udzielaniem poręczeń na kwotę przekraczającą łącznie równowartość 50.000,00 (pięćdziesiąt tysięcy) euro,
- d) przejęciem zobowiązań osób trzecich,
- e) ustanowieniem zastawu i innych zabezpieczeń niezwiązanych z działalnością gospodarczą, w wysokości przekraczającej łącznie równowartość kwoty 50.000,00 (pięćdziesiąt tysięcy) euro,
- f) zawarciem, rozwiązaniem albo zmianą umów dzierżawy i innych umów tego rodzaju, jeżeli zawierane są na okres dłuższy niż 3 lata lub gdy roczny czynsz dzierżawny płacony przez Spółkę jest wyższy od równowartości 60.000,00 (sześćdziesiąt tysięcy) euro,
- g) przyjęciem planu rocznego dla Spółki, w szczególności planów inwestycyjnych i finansowych, jak również planów strategicznych,
- h) udzieleniem pożyczek poza zwykłym obrotem towarowym na łączną kwotę przekraczającą równowartość 50.000,00 (pięćdziesiąt tysięcy) euro.

§35.

Zarząd Spółki za zgodą Rady Nadzorczej, może wypłacić akcjonariuszom zaliczki na poczet dywidendy.

V. Postanowienia końcowe

§36.

W sprawach nieuregulowanych w Statucie stosuje się przepisy Kodeksu spółek handlowych.

§37.

1. Postanowienia: § 14, § 17 pkt 1, § 18, § 23, § 27 lit. c, d i e, § 30 lit. c, § 32 i § 34 lit. a wchodzi w życie z dniem uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej.

2. Do dnia uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej Rada Nadzorcza składa się co najmniej z trzech członków.
3. Postanowienia § 16a stosuje się do dnia uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej.

2. UCHWAŁA ZARZĄDU

Uchwała nr 1

Zarządu Spółki Victoria Dom S.A.

z dnia 03 marca 2026 r.

w sprawie ustanowienia IV Publicznego Programu Emisji Obligacji

Zarząd Spółki Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie („**Spółka**” lub „**Emitent**”), działając na podstawie art. 2 ust. 1 lit. a i art. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2025 r. poz. 1667 ze zm., „**Ustawa o obligacjach**”), postanawia, co następuje:

§ 1

Ustanawia się IV Publiczny Program Emisji Obligacji („**Program**”), w ramach którego Spółka może emitować obligacje („**Obligacje**”), w trybie określonym w art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach, przy czym:

1. łączna wartość nominalna Obligacji będzie nie wyższa niż 500.000.000 (słownie: pięćset milionów) złotych („**Kwota Programu**”);
2. oprocentowanie Obligacji będzie zmienne lub stałe;
3. Obligacje będą emitowane w jednej lub większej liczbie serii;
4. świadczenia z Obligacji będą miały charakter wyłącznie pieniężny;
5. wszystkie Obligacje każdej serii nie będą miały formy dokumentu, będą zdematerializowane i zostaną zapisane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;
6. Obligacje mogą być emitowane jako obligacje zabezpieczone, jak i niezabezpieczone;
7. podstawowe warunki emisji Obligacji („**Podstawowe Warunki Emisji**”) określające podstawowe prawa i obowiązki Emitenta oraz Obligatariuszy zawarte będą w prospekcie podstawowym Spółki;
8. emisje poszczególnych serii Obligacji będą dokonywane każdorazowo na mocy odrębnych uchwał Zarządu Spółki, w których określone zostaną ostateczne warunki emisji danej serii („**Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii**”), ustalające w szczególności:
 - (a) cenę emisyjną;
 - (b) łączną wartość nominalną Obligacji danej serii;
 - (c) warunki wypłaty oprocentowania Obligacji;
 - (d) termin wykupu Obligacji danej serii;
 - (e) okresy odsetkowe dla Obligacji danej serii;
 - (f) rodzaj inwestorów, do których kierowana będzie oferta objęcia danej serii Obligacji;
 - (g) informację o ustanowionych lub planowanych do ustanowienia zabezpieczeniach Obligacji – w przypadku Obligacji emitowanych jako zabezpieczone;

9. Podstawowe Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii stanowią łącznie warunki emisji danej serii Obligacji w rozumieniu art. 5 ust. 2 Ustawy o obligacjach;
10. Obligacje mogą zostać wyemitowane w terminie 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego prospektu podstawowego Spółki.

§ 2

1. Spółka jest uprawniona do dokonywania wielokrotnych emisji obligacji w ramach Programu do łącznej kwoty wyemitowanych i niewykupionych obligacji równej Kwocie Programu wraz z dokonywaniem ich wykupu bez względu na ich ilość i wielkość pod warunkiem, iż łączna wartość nominalna obligacji niewykupionych oraz dla których zostało złożone zlecenie emisji nie przekroczy Kwoty Programu. Środki z emisji obligacji przeznaczone będą na statutową działalność Spółki oraz spółek od niej zależnych.
2. Zarząd Spółki postanawia, że Obligacje w dacie emisji zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („**Depozyt**”), przy czym w przypadku emisji Obligacji danej serii emitowanych z udziałem agenta emisji Obligacje zostaną zapisane w pierwszej kolejności w ewidencji prowadzonej przez agenta emisji, a dopiero w dalszej kolejności w Depozycie.
3. Ponadto, Zarząd Spółki postanawia, iż Obligacje zostaną wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu organizowanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w ramach rynku Catalyst.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

Uchwała została podjęta jednomyślnie, 4 głosami „za”.

Michał Jasiński

Prezes Zarządu

Waldemar Wasiluk

Wiceprezes Zarządu

Anna Piotrowska

Członek Zarządu

Bożena Subda

Członek Zarządu

3. PODSTAWOWE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

PODSTAWOWE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

Niniejszy dokument („**Podstawowe Warunki Emisji**”) określa podstawowe warunki emisji, w tym prawa i obowiązki Spółki oraz Obligatariuszy, w odniesieniu do obligacji („**Obligacje**”) emitowanych przez **Victoria Dom S.A.** z siedzibą w Warszawie przy ul. Daniszewska 14, 03-230 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000305793, REGON: 551186334, NIP: 7591554483, kapitał zakładowy 2.000.000,00 zł w pełni opłacony („**Emitent**”, „**Spółka**”) w jednej lub większej liczbie serii w ramach IV Publicznego Programu Emisji Obligacji do maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji **500.000.000 PLN** („**Program**” lub „**Program Emisji**”), na podstawie Uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 03 marca 2026 r. w sprawie ustanowienia IV Publicznego Programu Emisji Obligacji („**Uchwała o Programie**”) oraz decyzji emisyjnych Emitenta odrębnych dla poszczególnych serii Obligacji. Emitent może zwiększyć maksymalną łączną wartość nominalną Obligacji emitowanych w ramach Programu w drodze zmiany Uchwały o Programie.

Szczegółowe warunki emisji Obligacji danej serii określone są w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji. Podstawowe Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji stanowią łącznie warunki emisji danej serii Obligacji w rozumieniu art. 5 ust. 2 Ustawy o Obligacjach („**Warunki Emisji**”).

Niniejsze Podstawowe Warunki Emisji powinny być czytane łącznie z Ostatecznymi Warunkami Emisji Danej Serii Obligacji oraz wszelkimi suplementami i Komunikatami aktualizującymi do Prospektu.

1. DEFINICJE

- 1.1. „**Agent Emisji**” oznacza Firmę Inwestycyjną, która w odniesieniu do Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji, pełnić będzie, na podstawie zawartej z Emitentem umowy, funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.2. „**Agent Dokumentacyjny**” oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy, pełnić będzie w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta dokumentacyjnego (tj. podmiotu przechowującego dokumentację, którą Emitent będzie przekazywał na podstawie art. 16 ust. 1 Ustawy o Obligacjach);
- 1.3. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy, pełnić będzie w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta kalkulacyjnego (tj. podmiotu dokonującego obliczeń wysokości poszczególnych świadczeń z tytułu Obligacji);
- 1.4. „**Agent Techniczny**” oznacza Firmę Inwestycyjną, która w odniesieniu do Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Technicznego, pełnić będzie, na podstawie zawartej z Emitentem umowy, funkcję pośrednika technicznego dokonującego rejestracji Obligacji poprzez konto pośrednika technicznego w rozumieniu Szczegółowych Zasad Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.5. „**Aktywa o Znaczej Wartości**” oznacza aktywa bilansowe któregośkolwiek podmiotu z Grupy Emitenta stanowiące co najmniej 10 (dziesięciu) % Kapitału Własnego;
- 1.6. „**ASO GPW**” lub „**Alternatywny System Obrotu**” oznacza alternatywny system obrotu organizowany przez GPW w ramach rynku Catalyszt;
- 1.7. „**Brak Zezwolenia WIBOR**” oznacza, że administratorowi WIBOR zostało cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania WIBOR, wskutek czego banki w Polsce nie mogą stosować WIBOR;
- 1.8. „**Catalyst**” oznacza zorganizowany rynek dłużnych instrumentów finansowych w Polsce;

- 1.9. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji danej serii określaną w Ostatecznych Warunkach Danej Serii Obligacji;
- 1.10. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
- 1.11. „**Dług Netto**” oznacza sumę Zobowiązań Finansowych pomniejszoną o środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, z uwzględnieniem środków pochodzących z wpłat nabywców lokali, zgromadzonych na rachunkach powierniczych, określaną każdorazowo na podstawie Sprawozdania Finansowego;
- 1.12. „**Dzień Emisji**” oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji danej serii zostaną zarejestrowane w Ewidencji (w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji) albo dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji danej serii zostaną zarejestrowane w Depozycie (w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Technicznego);
- 1.13. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.14. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.15. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień tygodnia z wyjątkiem sobót i niedziel oraz innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną, umożliwiającą podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem Obligacji i rozliczeniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji;
- 1.16. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza 3 (trzeci) Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta oraz (iv) wcześniejszego wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji oraz wypłaty Odsetek, realizowanej w tym samym dniu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 5 (pięć) Dni Roboczych lub inny wskazany w Szczegółowych Zasadach Działania KDPW;
- 1.17. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 11.2 Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.18. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 11.1 Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.19. „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji;
- 1.20. „**Ewidencja**” oznacza ewidencję osób uprawnionych z Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
- 1.21. „**Firma Inwestycyjna**” oznacza spółkę Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Pańska 97, 00-834 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000018651, będącą firmą inwestycyjną, za pośrednictwem której prowadzone będą oferty publiczne Obligacji;
- 1.22. „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.23. „**Grupa**”, „**Grupa Emitenta**” oznacza podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej tworzonej przez Emitenta, tj. Emitenta wraz z jego jednostkami zależnymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Rachunkowości;

- 1.24. „**Kapitał Własny**” oznacza łączną wartość kapitałów własnych określaną każdorazowo na podstawie Sprawozdania Finansowego;
- 1.25. „**KDPW**” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.26. „**Kodeks Spółek Handlowych**” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;
- 1.27. „**Korekta**” oznacza określone zgodnie z punktem 15.4.8 Podstawowych Warunków Emisji wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;
- 1.28. „**Koszty Emisji**” oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenie Firmy Inwestycyjnej, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;
- 1.29. „**Marża**” oznacza wartość procentową służącą do ustalenia Stopy Procentowej Obligacji danej serii o oprocentowaniu zmiennym, która to wartość procentowa lub sposób jej ustalenia zostanie określona przez Emitenta w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji;
- 1.30. „**Należność Główna**” oznacza kwotę równą aktualnej wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 1.31. „**Obligatariusz**” oznacza osobę, na której Rachunku Papierów Wartościowych jest zarejestrowana przynajmniej jedna Obligacja lub osobę uprawnioną z co najmniej jednej Obligacji zapisanej na Rachunku Zbiorczym, z zastrzeżeniem, że w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji, do czasu zarejestrowania takich Obligacji w KDPW za Obligatariusza będzie uważać się podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji;
- 1.32. „**Odsetki**” oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 15 Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.33. „**Ogłoszenie Braku Reprezentatywności**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;
- 1.34. „**Ogłoszenie Końca Publikacji**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR;
- 1.35. „**Prospekt**” prospekt podstawowy sporządzony przez Spółkę i zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w związku z ofertami publicznymi Obligacji w ramach Programu Emisji i w celu ubiegania się o wprowadzenie wszystkich albo niektórych serii Obligacji do obrotu w ASO GPW wraz z suplementami i komunikatami aktualizującymi;
- 1.36. „**Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji**” oznacza ostateczne warunki emisji danej serii Obligacji ustalone przez Emitenta, w formie zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik 4 do Prospektu;
- 1.37. „**PLN**”, „**zł**” oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.38. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.39. „**Podmiot Wyznaczający**” oznacza Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, administratora WIBOR lub organizację branżową lub międzyinstytucjonalną grupę roboczą, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym;
- 1.40. „**POLSTR**” oznacza wskaźnik referencyjny POLSTR bazujący na depozytach niezabezpieczonych instytucji kredytowych i instytucji finansowych, wskazany na Datę Prospektu przez Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej jako docelowy wskaźnik referencyjny mający zastąpić WIBOR, a którego administratorem docelowo ma zostać GPW Benchmark S.A. z

siedzibą w Warszawie;

- 1.41. „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe;
- 1.42. „**Prawo Restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne;
- 1.43. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.44. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.45. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.46. „**Raport Bieżący**” oznacza raport bieżący, o którym mowa w Załączniku Nr 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu;
- 1.47. „**Regulacje KDPW**” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych*;
- 1.48. „**Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych**” oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014;
- 1.49. „**Rozporządzenie Prospektowe**” oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia Dyrektywy 2003/71/WE;
- 1.50. „**Sprawozdanie Finansowe**” półroczne niebadane skonsolidowane oraz roczne zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta, sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o Rachunkowości obowiązującymi Emitenta oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych;
- 1.51. „**Stopa Bazowa**” oznacza dla Obligacji o zmiennej stopie procentowej stopę bazową wskazaną w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji, mającą zastosowanie do obliczenia Odsetek;
- 1.52. „**Stopa Procentowa**” oznacza dla Obligacji o stałym oprocentowaniu wartość wyrażoną w procentach, a dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek, zgodnie z punktem 15 (Stopa Procentowa) niniejszych Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.53. „**Strona Internetowa**” oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem www.victoriadom.pl lub innym, który go zastąpi;
- 1.54. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.55. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
- 1.56. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;
- 1.57. „**Ustawa o Ofercie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych;
- 1.58. „**Walne Zgromadzenie**” oznacza walne zgromadzenie Emitenta;

- 1.59. **„Warunki Emisji”** oznacza dla Obligacji danej serii - Podstawowe Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji;
- 1.60. **„WIBOR”** oznacza stopę procentową przyjętą na polskim rynku międzybankowym, po której banki są gotowe udzielać sobie kredytów. Informacje dotyczące wartości stopy WIBOR można uzyskać na stronie internetowej GPW Benchmark S.A. Stawki, których administratorem jest GPW Benchmark S.A. ustalane są na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR”, a następnie publikowane w danym dniu roboczym przez wyżej wymienionego administratora, lub za pośrednictwem uprawnionych dystrybutorów informacji;
- 1.61. **„Wskaźnik Alternatywny”** oznacza wskaźnik referencyjny ustalony zgodnie z pkt 15.4.6 – 15.4.12, który zastępuje WIBOR lub inny wskaźnik referencyjny w sytuacjach opisanych w Podstawowych Warunkach Emisji;
- 1.62. **„Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego”** oznacza stosunek łącznej wartości Długu Netto do różnicy Kapitału Własnego i wartości firmy wykazanej jako składnik aktywów w Sprawozdaniu Finansowym;
- 1.63. **„Zobowiązania Finansowe”** oznacza sumę zobowiązań finansowych według wartości bilansowych, w szczególności wynikających z umów pożyczki, kredytu, obligacji, innych dłużnych papierów wartościowych, umów leasingu finansowego, umów faktoringu odwrotnego, określaną każdorazowo na Sprawozdania Finansowego; przy czym dla uniknięcia wątpliwości za Zobowiązania Finansowe nie będą uznawane zobowiązania wynikające z prowadzonej przez Emitenta lub inny podmiot z Grupy Emitenta działalności gospodarczej (tzw. „kredyt kupiecki”), zobowiązania związane z opłatami z tytułu użytkowania wieczystego, jak również zobowiązania z tytułu udzielonych gwarancji dobrego wykonania przez generalnych wykonawców, którzy prowadzili lub będą prowadzić prace budowlane na inwestycjach realizowanych przez Emitenta;
- 1.64. **„Zgromadzenie Obligatariuszy”** oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach.
- 1.65. **„Żądanie Wcześniejszego Wykupu”** oznacza pisemne żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi przez Obligatariusza w związku z wystąpieniem Przypadku Naruszenia.

2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI)

- 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 Ustawy o Obligacjach, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.
- 2.2. W przypadku rejestracji Obligacji w trybie określonym w art. 7a Ustawy o Obrocie, Agent Emisji utworzy Ewidencje uprawnionych z Obligacji i następnie zarejestruje Obligacje w Depozycie.
- 2.3. W przypadku rozrachunku transakcji nabycia Obligacji w systemie KDPW, rejestracja Obligacji będzie mieć miejsce na podstawie zestawienia zgodnych instrukcji rozrachunku wystawionych przez Agenta Technicznego oraz Podmioty Prowadzące Rachunek (w sposób określony w § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW).
- 2.4. Obligacje nie mają formy dokumentu. Prawa z Obligacji powstają z chwilą:
- 2.4.1. w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Technicznego – zapisania ich po raz pierwszy na Rachunku Papierów Wartościowych lub na Rachunku Zbiorczym i przysługują osobie będącej posiadaczem tego Rachunku Papierów Wartościowych lub odpowiednio osobie wskazanej podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym w liczbie wynikającej z tego wskazania;
- 2.4.2. w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji – zapisania ich po raz pierwszy w Ewidencji i do czasu rejestracji Obligacji w Depozycie przysługują

osobie wpisanej w Ewidencji jako posiadacz Obligacji. Od dnia rejestracji Obligacji w Depozycie skutkującej zapisaniem Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym Obligacje będą przysługiwać osobie będącej posiadaczem tego Rachunku Papierów Wartościowych lub odpowiednio osobie wskazanej podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym w liczbie wynikającej z tego wskazania.

3. PODSTAWA PRAWNA EMISJI

- 3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:
 - 3.1.1. art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach w trybie oferty publicznej,
 - 3.1.2. Uchwały o Programie oraz
 - 3.1.3. Uchwały Zarządu Emitenta w sprawie emisji danej serii Obligacji i zatwierdzenia Ostatecznych Warunków Emisji Danej Serii Obligacji.
- 3.2. Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji mające zastosowanie do danej serii Obligacji zostaną każdorazowo ustalone przez Emitenta.

4. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI

- 4.1. Emitent może określić cel emisji Obligacji danej serii w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

5. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA

- 5.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (tysiąc) złotych, z zastrzeżeniem jej obniżenia zgodnie z Warunkami Emisji.
- 5.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji zostanie określona w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.
- 5.3. Emitent może przewidzieć w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji możliwość opłacenia Ceny Emisyjnej takich Obligacji danej serii w drodze zaliczenia na jej poczet wierzytelności inwestora z tytułu wykupu lub odkupu przez Emitenta posiadanych przez inwestora obligacji Emitenta.

6. PRÓG EMISJI

- 6.1. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

7. TRYB EMISJI

- 7.1. Obligacje emitowane są w trybie oferty publicznej przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach.
- 7.2. Zapis na Obligacje może zostać złożony w postaci elektronicznej.
- 7.3. Tryb powstania praw z Obligacji danej serii i rejestracji Obligacji danej serii w KDPW, tj. czy emisja Obligacji danej serii prowadzona będzie z udziałem Agenta Technicznego czy z udziałem Agenta Emisji, zostanie każdorazowo określony przez Emitenta w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

8. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

- 8.1. Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona (z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z przepisów prawa powszechnie obowiązującego).
- 8.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować:

- 8.2.1. w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Technicznego – zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW;
 - 8.2.2. w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji – do dnia rejestracji Obligacji w Depozycie – zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach i Ustawy o Obrocie, a od dnia rejestracji Obligacji w Depozycie zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.
- 8.3. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na ASO GPW.

9. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA

- 9.1. Obligacje mogą być emitowane jako papiery wartościowe zabezpieczone jak i niezabezpieczone. Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji będą wskazywać ewentualne zabezpieczenia Obligacji.

10. ŚWIADCZENIA EMITENTA

- 10.1. Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:
- 10.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt 11 Podstawowych Warunków Emisji oraz
 - 10.1.2. zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt 13.1.4 Podstawowych Warunków Emisji
 - 10.1.3. zapłaty Odsetek zgodnie z pkt 15 Podstawowych Warunków Emisji.
- 10.2. Emitent będzie dokonywał świadczeń, o których mowa powyżej, na rzecz każdego Obligatariusza, zgodnie z Regulacjami KDPW.

11. WYKUP OBLIGACJI

- 11.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu wskazanym w **Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii** z zastrzeżeniem pkt 11.2 Podstawowych Warunków Emisji.
- 11.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 12 - 14 Podstawowych Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”):
- 11.2.1. na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt. 12 Podstawowych Warunków lub
 - 11.2.2. na żądanie Emitenta zgodnie z pkt. 13 Podstawowych Warunków lub
 - 11.2.3. w wyniku Obowiązkowej Amortyzacji zgodnie z pkt. 14 Podstawowych Warunków.
- 11.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.
- 11.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Głównej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 15. Podstawowych Warunków Emisji oraz o premię zdefiniowaną w pkt 13.1.4. (o ile wypłata takiej premii zostanie przewidziana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii), w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta.
- 11.5. Niezależnie od postanowień powyższych:
- 11.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;
 - 11.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

W takich przypadkach, Emitent jest zobowiązany zapłacić każdemu Obligatariuszowi w dniu wskazanym odpowiednio w pkt. 10.5.1 lub 10.5.2 powyżej, kwotę stanowiącą Należność Główną powiększoną o należne Odsetki za okres od rozpoczęcia danego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) do dnia, w którym nastąpiło odpowiednio otwarcie likwidacji, połączenie, podział lub przekształcenie (włącznie).

11.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

12. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA

12.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.

12.2. Pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje.

12.3. Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.

12.4. W przypadku, gdy:

12.4.1. Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

12.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.

12.4.3. Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Ostatecznych Warunków Danej Serii, Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi.

12.5. W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (Przypadek Naruszenia), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 17.2 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Przypadku Naruszenia. Obligacje wskazane w żądaniu danego Obligatariusza i temu Obligatariuszowi przysługujące Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniały Przypadek Naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji.

12.6. W dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza, Emitent dokona wykupu Obligacji wskazanych w danym Żądaniu Wcześniejszego Wykupu.

12.7. Za przypadek naruszenia („Przypadek Naruszenia”) będzie uważane wystąpienie chociażby jednego z wymienionych poniżej zdarzeń:

12.7.1. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta

- (i) Emitent nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10% Kapitału Własnego, lub
- (ii) Emitent ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub
- (iii) Emitent zaprzestał wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosił taki zamiar, przy czym przez trwałe zaprzestanie wykonywania zobowiązań, rozumie

się zaprzestanie wykonywania zobowiązań przez co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni.

12.7.2. Wyплата dywidendy i inne wypłaty na rzecz akcjonariuszy

- (i) podjęcie uchwały walnego zgromadzenia Emitenta w sprawie wypłaty dywidendy lub dokonanie jakiegokolwiek wypłaty, w tym w formie zaliczki, w jakiegokolwiek formie w kwocie wyższej niż 50% zysku netto wykazanego w ostatnim zbadanym Sprawozdaniu Finansowym,
- (ii) podjęcie uchwały walnego zgromadzenia Emitenta w sprawie obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia akcji lub nabycia akcji własnych lub dokonanie jakiegokolwiek wypłaty z któregośkolwiek z ww. tytułów,

12.7.3. Zaprzestanie prowadzenia działalności

- (i) Emitent zmieni rodzaj prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej.
- (ii) Za zmianę rodzaju prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy Emitenta z Podstawowej Działalności Gospodarczej, wyniosą mniej niż 75% całkowitych przychodów Grupy Emitenta, na podstawie ostatniego rocznego oraz półrocznego Sprawozdania Finansowego.
- (iii) „Podstawowa Działalność Gospodarcza” oznacza działalność gospodarczą Emitenta lub spółek Grupy Emitenta polegającą na:
 - działalności deweloperskiej,
 - prowadzeniu robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
 - kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek,
 - wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub na zlecenie,
 - działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości wykonywanej na zlecenie,
 - działalności w zakresie architektury oraz,
 - w przypadku Emitenta i innych spółek z Grupy posiadających udziały w Podmiotach Zależnych, działalności firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

12.7.4. Finansowanie podmiotów spoza Grupy

Emitent lub inny podmiot z Grupy Emitenta udziela podmiotom spoza Grupy pożyczek, nabędą obligacje, weksle, wierzytelności, w których dłużnikiem będzie podmiot inny niż podmiot z Grupy Emitenta lub udziela jakiegokolwiek innych form finansowania podmiotom spoza Grupy Emitenta, z wyłączeniem transakcji w ramach podstawowej działalności Grupy Emitenta w zakresie budownictwa mieszkaniowego realizowanego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

12.7.5. Obciążanie majątku

Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta ustanowi jakiegokolwiek zabezpieczenie na swoim majątku na zabezpieczenie zobowiązań podmiotu trzeciego, tj. spoza Grupy Emitenta, w szczególności hipotekę, zastaw, zastaw rejestrowy, dokona przewłaszczenia na zabezpieczenie, cesji, udzieli poręczenia lub gwarancji, przejmie zobowiązania, zwolni z długu inny podmiot lub przystąpi do długu, z wyłączeniem transakcji w ramach podstawowej działalności Grupy Emitenta w zakresie budownictwa mieszkaniowego realizowanego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

12.7.6. Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego

Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie wyższy niż 1,00.

12.7.7. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

- (i) Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego;
- (ii) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli.

12.7.8. Postępowania egzekucyjne

Przeciwko Emitentowi lub któremukolwiek podmiotowi z Grupy Emitenta zostanie wszczęte postępowania egzekucyjne lub nastąpi zajęcie majątku, których łączna wartość jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) przekroczy 10% Kapitału Własnego Emitenta (liczona sumarycznie w stosunku do egzekucji i zajęć Emitenta i wszystkich innych podmiotów z Grupy Emitenta).

12.7.9. Transakcja rażąco niekorzystna

Emitent lub inny podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu, nie należącego do Grupy Emitenta, której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 5.000.000,00 (pięć milionów) złotych na warunkach rażąco niekorzystnych w stosunku do powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, przy czym za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie po wartości o 30% niższej od wartości rynkowej.

12.7.10. Rozwiązanie Emitenta

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Walnego Zgromadzenia o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent ma siedzibę w Dniu Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w Kodeksie S spółek Handlowych.

12.7.11. ASO GPW

Po wprowadzeniu do obrotu na ASO GPW, Obligacje zostaną wycofane z obrotu na tym rynku na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW.

12.7.12. Obowiązki informacyjne

Niewywiązywanie się Emitenta z obowiązku udostępnienia Obligatariuszom rocznych Sprawozdań Finansowych wraz z opinią biegłego rewidenta lub półrocznych Sprawozdań Finansowych w terminach wskazanych w pkt 17.1.

12.7.13. Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent:

- (i) w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub
- (ii) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

12.7.14. Wskazane w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

Wystąpi zdarzenie wskazane jako dodatkowa Podstawa Wcześniejszego Wykupu w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

13. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA

- 13.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji danej serii (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupowanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości Należności Głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji), w każdym z Dni Roboczych, począwszy od pierwszego dnia II Okresu Odsetkowego, na następujących zasadach:
- 13.1.1. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Roboczy, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu oraz tryb wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. czy wcześniejszy wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji danej serii czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii;
 - 13.1.2. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;
 - 13.1.3. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.
 - 13.1.4. z tytułu wykonania wcześniejszego wykupu Emitent, poza Należnością Główną (lub jej częścią) oraz należnymi Odsetkami, wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu (a w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii – od wartości wykupowanej części Należności Głównej), zgodnie z wyszczególnieniem podanym w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii, o ile wypłata takiej premii zostanie przewidziana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

14. OBOWIĄZKOWA AMORTYZACJA

- 14.1. Emitent może w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii postanowić o obowiązkowym częściowym wcześniejszym wykupie Obligacji danej serii („**Obowiązkowa Amortyzacja**”) dokonywanym w drodze wykupu określonej części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii.
- 14.2. W przypadku ustanowienia Obowiązkowej Amortyzacji, Emitent zobowiązany będzie przeprowadzić ją w Dniach Płatności Odsetek i wysokości określonych w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.
- 14.3. Wykup w ramach Obowiązkowej Amortyzacji nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 14.4. Wykup w ramach Obowiązkowej Amortyzacji nastąpi poprzez zapłatę odpowiedniej części Należności Głównej powiększonej o Odsetki.

15. ODSETKI OD OBLIGACJI

- 15.1. Płatność Odsetek
- 15.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).
 - 15.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.
 - 15.1.3. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.
- 15.2. Naliczanie odsetek
- 15.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii).

- 15.2.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:
- (i) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
 - (ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).
- 15.2.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy się ostatniego Dnia Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).
- 15.2.4. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji łącznie.
- 15.3. Wysokość Odsetek
- Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:
- $$O = N \times Opr \times (LD/365)$$
- gdzie:
- O – oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,
 - Opr – oznacza Stopę Procentową, ustaloną zgodnie z punktem 15.4 (Ustalenie Stopy Procentowej) Podstawowych Warunków Emisji,
 - N – oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,
 - LD – oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu),
- po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).
- 15.4. Ustalanie Stopy Procentowej w przypadku Obligacji o zmiennym oprocentowaniu będzie odbywać się na następujących warunkach:
- 15.4.1. Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego stanowić będzie Stopa Bazowa (jak zdefiniowano poniżej) powiększona o Marżę.
- 15.4.2. Stopę Bazową stanowi ustaloną w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji stawka WIBOR tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla danego okresu WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.
- 15.4.3. Stopę Bazową ustala się na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa („**Dzień Ustalenia Stopy Bazowej**”).
- 15.4.4. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (w tym, w szczególności, w związku Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.
- 15.4.5. Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku

Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Bazowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.

15.4.6. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod:

- (i) Wskaźnikiem Alternatywnym jest POLSTR lub inny wskaźnik alternatywny wyznaczony w trybie art. 23c Rozporządzenia w sprawie wskaźników referencyjnych;
- (ii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował lub wskazał do stosowania zamiast WIBOR uprawniony organ administracji publicznej (w tym minister właściwy do spraw instytucji finansowych), lub inny podmiot uprawniony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, przy czym przez wskazanie rozumie się wyznaczenie zamiennika Wskaźnika Alternatywnego w trybie art. 23c Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych;
- (iii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski ;
- (iv) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.

15.4.7. Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie będzie mogła zostać efektywnie zastosowana do Dnia Ustalenia Stopy Bazowej włącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).

15.4.8. Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:

- (i) Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;
- (ii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:
 - (a) Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę;
 - (b) Podmiot Wyznaczający wskazał aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;
- (iii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty:
 - (a) Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;
 - (b) Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;
 - (c) mediana różnic jest ustalana:
 - za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny;
 - biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR jak i Wskaźnik Alternatywny.

- 15.4.9. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczane przez Emitenta lub Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje w sposób określony w punkcie 21 Warunków Emisji informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.
- 15.4.10. Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stopy Bazowej, Dzień Ustalenia Stopy Bazowej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego.
- 15.4.11. W przypadku gdy Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR lub WIRON, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR lub WIRON stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.
- 15.4.12. Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.
- 15.5. Podwyższenie Stopy Procentowej
 - 15.5.1. Jeżeli Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie wyższy niż 0,80, to Stopa Procentowa ulegnie zwiększeniu o 0,50 punktu procentowego (w skali roku);
 - 15.5.2. Podwyższona Stopa Procentowa będzie obowiązywać począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego na poziomie powyżej 0,80. Obniżenie Stopy Procentowej do poziomu sprzed podwyższenia nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie równy lub niższy niż 0,80. Obniżona Stopa Procentowa, właściwa wg poziomów określonych w pkt 15.5 będzie obowiązywała począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego na poziomie równym lub niższym niż 0,80.

16. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

- 16.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.
- 16.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności.
- 16.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.
- 16.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.
- 16.5. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

17. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA

- 17.1. Emitent będzie publikował Sprawozdania Finansowe, zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania raportów okresowych przez spółki, których Obligacje

notowane są na ASO GPW. Sprawozdanie Finansowe zawierać będzie m.in. informację o wartości Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego.

- 17.2. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w ust. 11.5, ust. 12.4, ust. 12.7 Podstawowych Warunków Emisji w przypadku, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 3 dni, w trybie przewidzianym w pkt 20 Podstawowych Warunków Emisji - niezwłocznie, ale nie później niż w terminie 4 (czterech) dni od uzyskania przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu.

18. PRZEDAWNIE

- 18.1. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.

19. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

- 19.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie, z zastrzeżeniem, że rozstrzyganie sporów cywilnych o prawa majątkowe pomiędzy Emitentem, a innymi uczestnikami systemu depozytowego lub między Emitentem, a KDPW związanych z uczestnictwem w systemie depozytowym, jest poddane jurysdykcji Sądu Polubownego przy Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.

20. ZAWIADOMIENIA

- 20.1. Wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, z zastrzeżeniem pkt 17 Warunków Emisji, będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na Stronie internetowej Emitenta i Raportem Bieżącym (o ile publikacja Raportu Bieżącego nie będzie sprzeczna z przepisami dotyczącymi obowiązków informacyjnych Emitenta).
- 20.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Emitenta.

21. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

- 21.1. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 21.2. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.
- 21.3. Zasady zwoływania i odbywania Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie.

22. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 22.1. W sprawach związanych z Obligacjami, Firma Inwestycyjna działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.
- 22.2. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.
- 22.3. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na stronie internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Firmy Inwestycyjnej pełniącej

funkcję Agenta Dokumentacyjnego – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na stronie internetowej Emitenta.

4. WZÓR OSTATECZNYCH WARUNKÓW EMISJI DANEJ SERII OBLIGACJI

OSTATECZNE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII [●]

Victoria Dom S.A.

[Miejscowość], [Data]

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, XIII 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 [●] („**Obligacje**”) emitowane są w ramach Programu Emisji Obligacji do kwoty 500.000.000 PLN na podstawie Uchwały Zarządu Spółki nr 1 z dnia 03 marca 2026 r. roku w sprawie ustanowienia IV programu emisji obligacji oraz uchwały Zarządu Spółki nr [●] z dnia [●] w sprawie emisji obligacji serii [●] oraz zatwierdzenia ostatecznych warunków emisji obligacji [●] („**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 [●] 2026 r. („**Prospekt**”).

Niniejsze Ostateczne Warunki Obligacji należy interpretować 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:	[●]
Wstępny kod ISIN:	[[●] o ile będzie znany]
Maksymalna liczba oferowanych Obligacji:	do [●] [z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia liczby oferowanych obligacji do nie więcej niż [●], najpóźniej na [●] Dni Roboczych przed planowanym Dniem Emisji. Informacja o ostatecznej liczbie oferowanych Obligacji

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). („Zwiększenie Oferty”)]

Łączna Wartość Nominalna Obligacji: do [•] PLN ([•] złotych) [z zastrzeżeniem możliwości Zwiększenia Oferty].

Cena Emisyjna: [jest stała i równa Wartości Nominalnej (1.000 PLN (tysiąc złotych))] / [jest uzależniona od dnia złożenia zapisu i wynosi:

Dzień złożenia zapisu	Cena emisyjna (PLN)
-----------------------	---------------------

[•]	[•]
-----	-----

[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 [•] Emitenta]

Minimalna wielkość zapisu: [•]

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: [•]

Rodzaj Inwestorów, do których kierowana jest Oferta [•]

Tryb rejestracji Obligacji: [Agent Emisji] / [Agent Techniczny]:

Informacje dotyczące gwarancji Emisji: nie dotyczy [(i) Informacja o podmiocie pełniącym funkcję gwaranta emisji: [•]; (ii) data zawarcia umowy o gwarancję emisji: [•] oraz (iii) istotne warunki tej umowy (w szczególności rodzaj udzielanej gwarancji oraz ustalony limit gwarancji): [•].

2. TERMINY ZWIĄZANE Z OFERTĄ OBLIGACJI

Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów: [•]

Termin zakończenia przyjmowania zapisów: [•]

Przewidywany termin warunkowego przydziału: [•]

Przewidywany Dzień Emisji: [•]

Przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości: [•]

Przewidywany termin wprowadzenia Obligacji do obrotu: [•]

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 złożone oświadczenia 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 suplemencie. 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 Warunki 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.

Cel Emisji [•] / nie został określony. Wpływy z Oferty zostaną przeznaczone na [•]

Dzień Wykupu: [•]

Dni Płatności Odsetek:

Numer Okresu Odsetkowego	Dzień Płatności Odsetek dla Okresu Odsetkowego wskazanego w Kolumnie 1
2	[•]
3	[•]
[•]	[•]

Zabezpieczenie:	[Tak, informacja o zabezpieczeniu zostanie podana w suplemencie do Prospektu / Nie]
Oprocentowanie:	[stałe / zmienne]
Stopa Procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu:	[[•]/ nie dotyczy]
Marża dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	nie dotyczy / [•] p.p. / Marża w wysokości nie niższej niż [•] p.p. i nie wyższej niż [•] p.p. 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 [•] p.p. 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 [•] miesięcznych kredytów / Wskaźnik Alternatywny wyznaczony zgodnie z zapisem pkt. 15.4.6. Podstawowych Warunków Emisji Obligacji / nie dotyczy]
Premia z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta	

Dowolny Dzień Roboczy wskazanego Okresu Odsetkowego, którym może być wykonana Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu	Premia (% wartości nominalnej jednej Obligacji lub % wykupowanej części wartości nominalnej jednej Obligacji)
w [•] Okresie Odsetkowym	[[•]% wartości nominalnej jednej Obligacji]
w [•] Okresie Odsetkowym	[[•]% wartości nominalnej jednej Obligacji]

Amortyzacja ☐/ nie dotyczy

Dodatkowa Podstawa Wcześniejszego Wykupu ☐/ nie dotyczy

Przewidywane wpływy netto z emisji: ☐

Szacunkowe całkowite koszty emisji lub oferty: ☐

Imię i nazwisko:

Podpis: _____

Imię i nazwisko:

Podpis: _____