



# Oferta Obligacji serii P2024A Victoria Dom S.A.

*Warszawa, styczeń 2025 r.*  
*Reklama*

# Zastrzeżenia prawne



NINIEJSZY MATERIAŁ MA WYŁĄCZNIE CHARAKTER PROMOCYJNY I REKLAMOWY W ŻADNYM PRZYPADKU NIE STANOWI OFERTY ANI ZAPROSZENIA, JAK RÓWNIEŻ PODSTAW PODJĘCIA DECYZJI W PRZEDMIOCIE INWESTOWANIA W PAPIERY WARTOŚCIOWE SPÓŁKI VICTORIA DOM S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE („SPÓŁKA”). OFERTA PRZEPROWADZANA JEST WYŁĄCZNIE NA PODSTAWIE PROSPEKTU PODSTAWOWEGO (WRAZ Z SUPLEMENTAMI I KOMUNIKATAMI AKTUALIZUJĄCYMI ORAZ OSTATECZNYMI WARUNKAMI EMISJI DANEJ SERII OBLIGACJI) ZATWIERDZONEGO PRZEZ KOMISJĘ NADZORU FINANSOWEGO W DNIU 21 LISTOPADA 2024 R. („PROSPEKT”), KTÓRY JEST JEDYNYM PRAWNIE WIĄŻĄCYM DOKUMENTEM ZAWIERAJĄCYM INFORMACJE O SPÓŁCE I PUBLICZNEJ OFERCIE OBLIGACJI W POLSCE („OFERTA”). ZATWIERDZENIA PROSPEKTU PRZEZ KOMISJĘ NADZORU FINANSOWEGO NIE NALEŻY ROZUMIEĆ JAKO POPARCIA DLA OFERTY OBLIGACJI.

W ZWIĄZKU Z OFERTĄ, PROSPEKT UDOSTĘPNIONO NA STRONIE INTERNETOWEJ SPÓŁKI WWW.VICTORIADOM.PL ORAZ DODATKOWO W CELACH INFORMACYJNYCH NA STRONIE INTERNETOWEJ FIRMY INWESTYCYJNEJ – MICHAEL/STRÖM DOM MAKLERSKI S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE WWW.MICHAELSTROM.PL.

INWESTOWANIE W OBLIGACJE WYEMITOWANE PRZEZ SPÓŁKĘ VICTORIA DOM S.A. WIĄŻE SIĘ Z RYZYKIEM UTRATY CZĘŚCI LUB CAŁOŚCI ZAINWESTOWANYCH ŚRODKÓW.

INWESTYCJA W OBLIGACJE OFEROWANE W RAMACH PROSPEKTU WIĄŻE 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 PROSPEKCIE W CZĘŚCI "CZYNNIKI RYZYKA". POTENCJALNI INWESTORZY POWINNI PRZECZYTAĆ PROSPEKT PRZED PODJĘCIEM DECYZJI INWESTYCYJNEJ W CELU PEŁNEGO ZROZUMIENIA POTENCJALNYCH RYZYK I KORZYŚCI ZWIĄZANYCH Z DECYZJĄ O ZAINWESTOWANIU W OBLIGACJE.

NINIEJSZY MATERIAŁ NIE MOŻE BYĆ ROZPOWSZECHNIANY W STANACH ZJEDNOCZONYCH AMERYKI, KANADZIE, AUSTRALII I JAPONII, ANI W INNYCH PAŃSTWACH, W KTÓRYCH TAKIE ROZPOWSZECHNIANIE MOŻE PODLEGAĆ OGRANICZENIOM LUB ZAKAZANE PRZEZ PRAWO.

OBLIGACJE NIE SĄ OFEROWANE NA RZECZ (i) JAKICHKOLWIEK OBYWATELI ROSYJSKICH LUB OSÓB FIZYCZNYCH ZAMIESZKAŁYCH W ROSJI LUB JAKICHKOLWIEK OSÓB PRAWNYCH, PODMIOTÓW LUB ORGANÓW Z SIEDZIBĄ W ROSJI; OGRANICZENIE NIE MA ZASTOSOWANIA DO OBYWATELI PAŃSTWA CZŁONKOWSKIEGO, PAŃSTWA BĘDĄCEGO CZŁONKIEM EUROPEJSKIEGO OBSZARU GOSPODARCZEGO LUB SZWAJCARII ANI DO OSÓB FIZYCZNYCH POSIADAJĄCYCH ZEZWOLENIE NA POBYT CZASOWY LUB STAŁY W PAŃSTWIE CZŁONKOWSKIM, W PAŃSTWIE BĘDĄCYM CZŁONKIEM EUROPEJSKIEGO OBSZARU GOSPODARCZEGO LUB W SZWAJCARII; (ii) JAKICHKOLWIEK OBYWATELI BIAŁORUSKICH LUB OSÓB FIZYCZNYCH ZAMIESZKAŁYCH NA BIAŁORUSI LUB JAKICHKOLWIEK OSÓB PRAWNYCH, PODMIOTÓW LUB ORGANÓW Z SIEDZIBĄ NA BIAŁORUSI; OGRANICZENIE NIE MA ZASTOSOWANIA DO OBYWATELI PAŃSTWA CZŁONKOWSKIEGO LUB OSÓB FIZYCZNYCH POSIADAJĄCYCH ZEZWOLENIE NA POBYT CZASOWY LUB STAŁY W PAŃSTWIE CZŁONKOWSKIM.

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

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

Przed podjęciem decyzji o dokonaniu inwestycji w Obligacje potencjalni Inwestorzy powinni starannie przeanalizować czynniki ryzyka oraz inne informacje zawarte w Prospekcie. Realizacja jednego lub kilku z wymienionych ryzyk samodzielnie lub w połączeniu z innymi okolicznościami może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność Grupę Emitenta, jej sytuację finansową, wyniki działalności lub płynność finansową, co z kolei może skutkować obniżeniem lub utratą przez Emitenta zdolności do wykonania zobowiązań z Obligacji, tj. terminowej spłaty kapitału lub odsetek od Obligacji, a tym samym poniesieniem przez obligatariuszy straty równej całości lub części inwestycji w Obligacje.

Do głównych czynników ryzyka związanych z działalnością Grupy Emitenta i jej otoczeniem zalicza się:

- **Ryzyko zmniejszenia dostępności kredytów mieszkaniowych**

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

- **Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy**

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

- **Ryzyko spadku cen mieszkań**

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

# Ryzyka inwestycyjne

Do głównych czynników ryzyka związanych z Obligacjami zalicza się:

- **Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji**

Obligacje nie stanowią lokat bankowych ani nie są objęte systemami gwarantowania depozytów, co za tym idzie inwestowanie w nie niesie ryzyko utraty części lub całej zainwestowanej kwoty. Realizacja zobowiązań przez Emitenta, takich jak wykup obligacji i wypłata odsetek, może ulec opóźnieniu lub nawet nie być zrealizowana w przypadku pogorszenia się sytuacji finansowej Emitenta. Nadmierny wzrost zadłużenia lub istotne pogorszenie wyników finansowych Emitenta również może wpłynąć na jego zdolność do obsługi zobowiązań, co zwiększa ryzyko utraty inwestycji dla Obligatariuszy. Dodatkowo, egzekucja wobec Emitenta w celu zaspokojenia roszczeń z tytułu obligacji może być utrudniona lub ograniczona przez przepisy prawa lub orzeczenia sądu. W przypadku niewypłacalności Emitenta, jego zobowiązania, w tym te związane z obligacjami, mogą podlegać restrukturyzacji, co również zwiększa ryzyko utraty środków dla Obligatariuszy.

- **Ryzyko stopy procentowej**

Oprocentowanie obligacji zależy od zmian stopy bazowej, co może skutkować niższym dochodem niż oczekiwano oraz utrudnia przewidywanie stopnia reinwestycji. Dodatkowo, zgodnie z nowymi regulacjami, gdy wskaźnik referencyjny ulegnie zmianie lub przestanie być publikowany, Minister Finansów będzie mógł wyznaczyć zamiennik kluczowego wskaźnika referencyjnego, co może wpłynąć na rentowność obligacji.

- **Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia Obligacji**

Obligacje są emitowane jako niezabezpieczone w rozumieniu Ustawy o Obligacjach, oznaczać to będzie, że ani Emitent ani żaden inny podmiot nie ustanowił zabezpieczenia na rzecz Obligatariuszy. W związku z tym potencjalny Obligatariusz powinien brać pod uwagę, że ewentualnie dochodzenie roszczeń od Spółki będzie mogło być prowadzone tylko na zasadach ogólnych, tj. w sposób przewidziany w przepisach Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego. Istnieje ryzyko, że aktywa Spółki mogą okazać się niewystarczające do zaspokojenia roszczeń finansowych Obligatariuszy.

Pełen opis wszystkich ryzyk znajduje się w Prospekcie Podstawowym zatwierdzonym przez KNF w dniu 21 listopada 2024 roku, który wraz suplementami i komunikatami aktualizującymi do Prospektu Podstawowego i Ostatecznymi Warunkami Emisji Obligacji Serii P2024A jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Emitencie oraz o Publicznej Ofercie Obligacji Serii P2024A.

# Agenda

1. Zastrzeżenie prawne
2. Ryzyka inwestycyjne
3. Planowane parametry emisji
4. Konsorcjum dystrybucyjne
5. Argumenty Inwestycyjne
6. Informacje o Emitencie i jego Grupie
7. Akcjonariat oraz władze Spółki
8. Strategia Grupy
9. Lokalizacja obecnie prowadzonych projektów
10. Harmonogram projektów
11. Projekty w realizacji i sprzedaży
12. Kontraktacja mieszkań
13. Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy
14. Załączniki

# Parametry emisji serii P2024A\*



<b>Emitent</b>	Victoria Dom S.A.
<b>Wartość Emisji</b>	Do 50 mln zł
<b>Okres do wykupu</b>	3 lata
<b>Oprocentowanie</b>	WIBOR 6M + marża 4,80 p.p. (w skali roku)
<b>Typ oprocentowania</b>	Zmienne
<b>Wypłata odsetek</b>	Co 6 miesięcy
<b>Cel emisji</b>	Cel nie został określony. Po odliczeniu kosztów emisji całość środków z emisji zostanie wykorzystana na finansowanie kapitału obrotowego Grupy Emitenta.
<b>Zabezpieczenia</b>	Obligacje nie są zabezpieczone.
<b>Wartość nominalna 1 Obligacji</b>	1 000 zł
<b>Cena emisyjna 1 Obligacji</b>	1 000 zł
<b>Minimalny zapis</b>	1 Obligacja
<b>Catalyst</b>	Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do alternatywnego systemu obrotu Catalyst.
<b>Informacje dodatkowe</b>	Opcja wcześniejszego wykupu po stronie Emitenta dostępna zgodnie z Warunkami Emisji.
<b>Termin subskrypcji</b>	09.01-22.01.2025 r.
<b>Planowany termin warunkowego przydziału</b>	24.01.2025 r.
<b>Planowany Dzień Emisji</b>	31.01.2025 r.

\*Szczegółowy opis parametrów emisji znajduje się w Ostatecznych Warunkach Emisji.

## Konsorcjum dystrybucyjne



Lista firm inwestycyjnych przyjmujących zapisy na Obligacje serii P2024A:

**MICHAEL/STRÖM**  
DOM MAKLESKI

Michael / Ström Dom Maklerski S.A.



Dom Maklerski BDM S.A.



Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A.

**NOBLE  
SECURITIES**  
DOM MAKLESKI

Noble Securities S.A.

Wskazanie miejsc przyjmowania zapisów przez firmy inwestycyjne tworzące konsorcjum dystrybucyjne znajduje się w Ostatecznych Warunkach Emisji Obligacji serii P2024A.

Jeden z największych deweloperów mieszkaniowych w Polsce

Sprzedaż w roku 2022 – 1 208 lokali, w roku 2023 – 2 020 lokali, w roku 2024 – 1 014 lokali.

3. miejsce na rynku warszawskim pod względem liczby sprzedanych mieszkań w 2022 r. oraz 1H 2024 r.  
oraz 2. miejsce w 2023 r.\*

Wysoka rentowność prowadzonej działalności oraz wysoka jakość osiągniętych wyników Grupy  
91 mln zł zysku netto w 2021 r., 75 mln zł w 2022 r., oraz 184 mln zł w 2023 r.

Wysoka kwartalna efektywność sprzedaży -  
oferta bardzo dobrze dopasowana do oczekiwań kupujących

*\*Wg danych redNet Consulting;*

Wyniki finansowe osiągnięte w przeszłości nie dają gwarancji osiągnięcia ich w przyszłości.

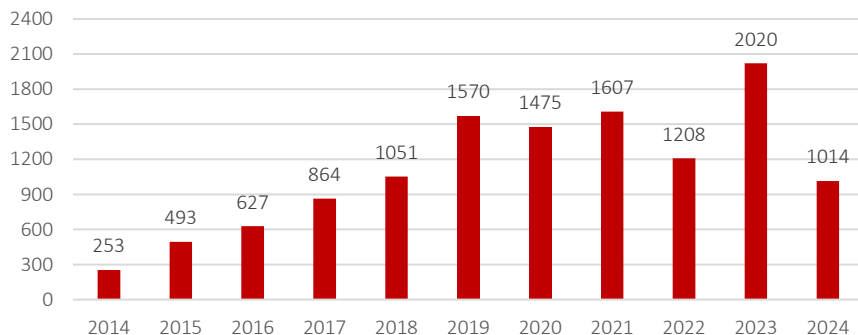


# Informacje o Emitencie i jego Grupie

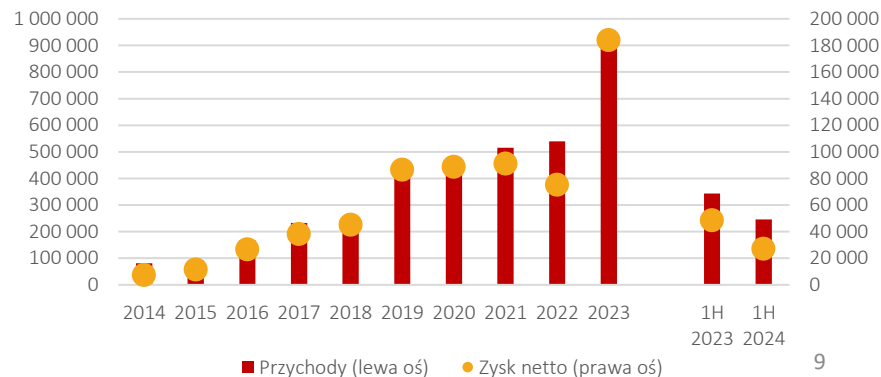


- Victoria Dom S.A. („Emitent”, „Spółka”) jest jednostką dominującą Grupy Victoria Dom („Grupa”). Przedmiotem działalności Grupy jest **budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych głównie na rynku warszawskim**.
- Victoria Dom rozpoczęła swoją działalność deweloperską w 1998 roku. Od 2008 roku prowadzi działalność w formie spółki akcyjnej pod obecną nazwą.
- Akcje Emitenta należą (pośrednio) do rodziny Jasińskich: 86% do Michała Jasińskiego (Prezes Zarządu), 4% do Krystyny Jasińskiej (Członek Rady Nadzorczej), 5% do Józefa Jasińskiego oraz 5% do Moniki Jasińskiej (Członek Rady Nadzorczej).
- Do 31.12.2024 roku Grupa wybudowała w ramach 118 projektów inwestycyjnych o łącznej powierzchni 665 tys. m<sup>2</sup>: 665 domów jednorodzinnych, 11 920 mieszkań oraz 194 lokali usługowych.**
- Grupa na dzień 31.12.2024 r. posiadała **bank ziemi** pozwalający na realizację **ok. 6 700 lokali** oraz na podstawie umów przedwstępnych zabezpieczyła bank ziemi pozwalający na realizację kolejnych **ok. 4 000 lokali mieszkalnych** (do zapłacenia z tego tytułu pozostało ok. 244 mln zł). W 2021 r. Grupa wydała na zakupy gruntów rekordową kwotę 276 mln zł, w 2022 r. 59 mln zł, w 2023 r. kolejne 218 mln zł, a w 2024 r. 187 mln zł. Poza gruntami zlokalizowanymi w Warszawie, Victoria Dom posiada grunty w Krakowie, Gdyni oraz Julianowie k. Warszawy.
- W roku 2023 r. Grupa osiągnęła rekordową sprzedaż lokali** (2 020 jednostek) i przekazała klucze do 1 814 lokali. W 2024 r. sprzedaż wyniosła 1 014 lokali, a klucze do lokali zostały przekazane 1 648 odbiorcom.

Liczba sprzedanych lokali



Przychody ze sprzedaży i zysk netto w tys. zł



Źródło: Emitent, dane skonsolidowane Grupy;

Wyniki finansowe osiągnięte w przeszłości nie dają gwarancji osiągnięcia ich w przyszłości.

# Akcjonariat oraz władze Spółki

## Zarząd:

### Michał Jasiński Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu Victoria Dom w latach 2008-2013. Współzałożyciel Spółki. Związany z rodzinnym biznesem w Polsce od blisko 20 lat. Posiada ok. 86% udziałów Victoria Dom Holding sp. z o.o.

### Waldemar Wasiluk Wiceprezes Zarządu

Posiada wieloletnie doświadczenie operacyjne i zarządcze które zdobył pracując w takich firmach jak Coca-Cola, Elbrewery, Żywiec, Polmos Lublin. Prowadził różnorodne projekty w zakresie przejęć i fuzji na rynku polskim oraz Europy Środkowo-Wschodniej.

### Anna Piotrowska Członek Zarządu

Prawnik, absolwentka Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego. Doświadczenie zawodowe zdobywała w wiodących kancelariach prawnych, w tym w kancelarii Prawnej Radcy Prawnego prof. dr hab. Witolda Modzelewskiego. Od czerwca 2011 r. współpracuje ze Spółką Victoria Dom S.A.

### Bożena Subda Członek Zarządu

Posiada wyższe wykształcenie ekonomiczne zdobyte na Uniwersytecie w Białymstoku. Główna księgowa z kilkudziesięcioletnim doświadczeniem m.in. w Fabryce Mebli Forte. W Victorii Dom S.A. pracuje jako Główna Księgowa od 2008 r.

## Rada Nadzorcza:

### Krystyna Jasińska Przewodnicząca RN

Przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą od lat 80. Współzałożyciel JKJ Development Jasiński Sp. J. (poprzednika prawnego Victoria Dom SA). Posiada ok. 4% udziałów Victoria Dom Holding sp. z o.o.

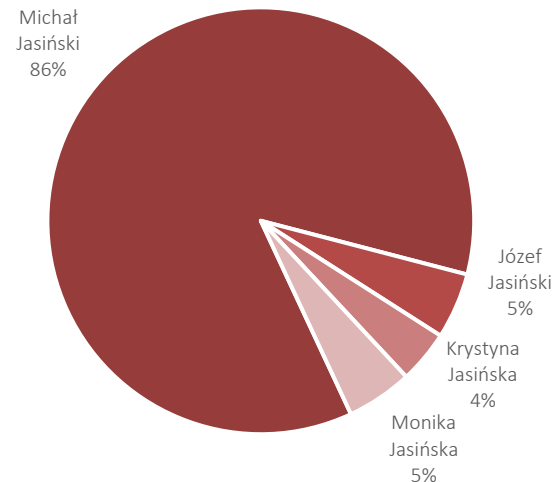
### Monika Jasińska Członek RN

Doktorantka SWPS Uniwersytetu Humanistycznospołecznego w Warszawie, wieloletni współpracownik Emitenta. Posiada ok. 5% udziałów Victoria Dom Holding sp. z o.o.

### Jan Król Członek RN

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

Akcjonariat (pośrednio poprzez Victoria Dom Holding Sp. z o.o.)



Źródło: Emitent

- Victoria Dom w swojej działalności koncentruje się na budowie lokali mieszkalnych **w segmencie popularnym**, a docelową grupę klientów Grupy stanowią głównie klienci nabywający swoje pierwsze mieszkanie. Dzięki **przemysłanym rozkładom mieszkań** Grupa 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 grudnia 2024 r. w realizacji wynosi **47 m<sup>2</sup>**, a **średnia cena netto jednostkowa lokalu mieszkalnego to 663 tys. zł**, co zdecydowanie wyróżnia Grupę Emitenta na rynku warszawskim.
- Powyższe przewagi, w połączeniu z lokalizacją w dobrze skomunikowanych oraz rozwijających się dzielnicach Warszawy (Włochy, Ursus, Bemowo, Praga Południe, Białołęka), przyczyniają się do bardzo **wysokiej efektywności sprzedaży** Grupy Emitenta w porównaniu z innymi deweloperami. Dzięki temu oferta Grupy charakteryzuje się bardzo szybką rotacją.
- Grupa w swojej strategii zakupu banku ziemi skupia się na gruntach zapewniających potencjał wybudowania **projektów wieloetapowych**. Dzięki takim transakcjom Grupie 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 (m <sup>2</sup> )	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	38 000	4	463	2	246	1	149
Metro Art.	Praga Południe	92 000	5	637	4	531	4	554
Chrzanów	Bemowo	64 000					10	1 420
Neo Nova Ochota	Włochy	68 000			2	179	9	1 422
Miasteczko Julianów*	Julianów	64 000			1	188	14	1 323
Morska	Gdynia	105 000			1	103	20	2 227

Źródło: Emitent; dane na 31 grudnia 2024 r.; \*grunt częściowo zabezpieczony umową przedwstępną

- Dzięki niskiej jednostkowej cenie mieszkania **Victoria Dom była beneficjentem wprowadzonego przez rząd programu „Bezpieczny Kredyt 2%”**, który obowiązywał w 2023 r., a także może korzystać na kolejnych programach wspomagających pierwszych nabywców mieszkań.

# Lokalizacja obecnie realizowanych projektów



Źródło: Emitent

- Grupa na dzień 31 grudnia 2024 r. prowadziła budowę lokali w **11 etapach w 4 lokalizacjach w Warszawie**, liczących ponad **1 300 lokali**, o łącznej powierzchni **61,7 tys. m<sup>2</sup>**.
- Ponadto, Grupa na dzień 31 grudnia 2024 r. realizowała dwa projekty przy ul. Piasta Kołodzieja w krakowskich Mistrzejowicach (207 lokali, 9,9 tys. m<sup>2</sup>), pierwszy etap projektu w Gdyni (103 lokale, 4,6 tys. m<sup>2</sup>) oraz pierwszy etap projektu w Julianowie k. Warszawy (188 lokali, 8,5 tys. m<sup>2</sup>).

# Harmonogram inwestycji – projekty w realizacji i sprzedaży

Nazwa inwestycji	Liczba lokali	% lokali sprzedanych na 31.12.2024	Rozpoczęcie budowy								Zakończenie budowy				
			2023				2024				2025				
			1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	
Metro Art. 9	142	87%										142			
Nova Viva Garden 5	102	81%										102			
Viva Piast 5 i 6	207	21%												207	
Neo Nova Ochota	91	62%												91	
Neo Nova Ochota 2	88	24%												88	
Metro Art. 8	142	70%												142	
Metro Art. 11	118	24%													118
Nova Viva Garden 6	116	49%													116
Olchowy Park 7	85	39%													85
Miasteczko Nova Fala - Morska 1	103	0%*													103
Julianów 1	188	3%													188
Metro Art. 13	129	0%*													129
Olchowy Park 2	157	4%													157
<b>łącznie planowane do zakończenia w latach</b>											<b>1 668</b>				

Na dzień 31.12.2024 r. **ok. 33%** (555/1668) lokali z projektów będących w realizacji **zaplanowanych do przekazania w 2025 r.** zostało zakontraktowane.

Źródło: Emitent; dane na 31 grudnia 2024 r.; \*sprzedaż nie rozpoczęta do 31.12.2024 r.

# Harmonogram inwestycji – projekty planowane

Nazwa inwestycji	Liczba lokali	Rozpoczęcie budowy				Zakończenie budowy			
		2025				2026			
		1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
Nova Viva Garden 7	89					89			
Nova Viva Garden 8	100					100			
Brodatego 1	185							185	
Brodatego 2	146							146	
Neo Nova Ochota 4	113							113	
Neo Nova Ochota 6	144							144	
Miasteczko Nova Sfera 5	146							146	
Metro Art. 6	144								144
Metro Art. 14	147								147
Mistrzejowicka etap 1	130								130
Neo Nova Ochota 3	140								140
Neo Nova Ochota 5	111								111
Viva Garden 14	57								57
Projekty planowane z terminem zakończenia w latach		0				1 652			
Projekty w realizacji z terminem zakończenia w latach		1 668				0			
łącznie projekty w realizacji oraz planowane do zakończenia w latach		1 668				1 652			

Na dzień 31 grudnia 2024 r. Grupa posiadała potencjał do uruchomienia budowy ok. 1 650 lokali w 2026 r.

Tempo rozpoczynania nowych projektów będzie zależeć od bieżącego poziomu sprzedaży oraz aktualnej sytuacji rynkowej.

Źródło: Emitent; dane na 31 grudnia 2024 r.

## Parametry projektów ukończonych w 2H 2024



Nazwa projektu	Rozpoczęcie budowy	Zakończenie budowy	PU (m <sup>2</sup> )	Liczba lokali	Liczba lokali sprzedanych na 31.12.2024	Szacowany przychód ze sprzedaży (mln zł)
Nova Viva Garden 2	1Q 2023	3Q 2024	3 164	66	66	32,2
Metro Art. 4	2Q 2023	4Q 2024	7 386	145	145	95,8
Metro Art. 5	3Q 2023	4Q 2024	5 753	114	114	74,5
Metro Art. 10	3Q 2023	4Q 2024	5 761	118	112	83,3
Nova Viva Garden 3	2Q 2023	4Q 2024	6 309	155	152	68,6
Nova Viva Garden 4	3Q 2023	4Q 2024	3 248	72	71	38,0
Olchowy Park 5	4Q 2023	4Q 2024	5 140	102	84	54,7
Olchowy Park 6	3Q 2023	4Q 2024	7 180	145	123	77,8
Osiedle Krzewna 3	3Q 2023	4Q 2024	7 079	156	149	89,6
Przystanek Tarchomin 5	3Q 2023	4Q 2024	4 138	100	87	46,7
Viva Piast 3 i 4, Kraków	2Q 2023	4Q 2024	8 159	180	177	93,9
<b>Suma 2H 2024</b>			<b>63 317</b>	<b>1 353</b>	<b>1 280</b>	<b>755,0</b>

Źródło: Emitent

- Po dacie ostatnich informacji finansowych (tj. 30.06.2024 r.) Grupa ukończyła **12 projektów do końca 4Q 2024 r.** Łączna powierzchnia ukończonych projektów wynosi **63,3 tys. m<sup>2</sup> PU**, a łączna liczba lokali **1 353**. Na dzień 31.12.2024 r. Grupa sprzedała **1 280 lokale (95%)** z projektów zakończonych w 2H 2024 r. Większość projektów zakończonych była w Warszawie, jeden w Krakowie.

# Parametry projektów w realizacji i sprzedaży



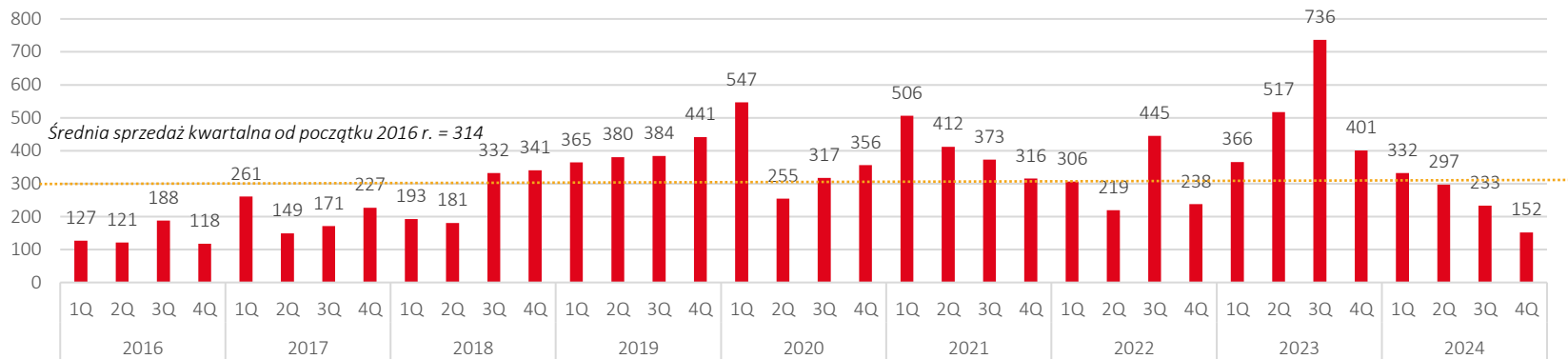
Nazwa projektu	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	PU (m <sup>2</sup> )	Liczba lokali	Liczba lokali sprzedanych na 31.12.2024	Szacowany przychód ze sprzedaży (mln zł)
Metro Art. 9	4Q 2023	1Q 2025	7 104	142	123	107,7
Metro Art. 8	2Q 2024	4Q 2025	7 104	142	99	103,8
Metro Art 11	2Q 2024	4Q 2025	5 874	118	28	97,4
Neo Nova Ochota	2Q 2024	4Q 2025	4 339	91	56	62,9
Neo Nova Ochota 2	2Q 2024	4Q 2025	4 348	88	21	68,0
Nova Viva Garden 5	4Q 2023	2Q 2025	4 403	102	83	54,4
Nova Viva Garden 6	2Q 2024	4Q 2025	5 461	116	57	65,2
Olchowy Park 7	2Q 2024	4Q 2025	4 111	85	33	49,8
Olchowy Park 2	4Q 2024	4Q 2025	7 284	157	7	88,7
Viva Piast 5 i 6, Kraków	4Q 2023	3Q 2025	9 890	207	43	128,6
Miasteczko Nova Fala - Morska 1*	3Q 2024	4Q 2025	4 553	103	0	57,7
Julianów 1	3Q 2024	4Q 2025	8 476	188	5	131,2
Metro Art. 13*	3Q 2024	4Q 2025	5 095	129	0	90,6
<b>Suma 2025 r.</b>			<b>78 042</b>	<b>1 668</b>	<b>555</b>	<b>1 106,0</b>

Źródło: Emitent; w sprzedaży są ujęte umowy rezerwacyjne; \*sprzedaż nie rozpoczęta do 31.12.2024 r.

- Z projektów w realizacji z **terminem ukończenia w 2025 r.**, w ramach których powstaje **1 668 lokali (78,0 tys. m<sup>2</sup> PU)** na dzień 31 grudnia 2024 r. zostało zakontraktowanych 555 lokali (**33%**). Szacowane planowane przychody ze sprzedaży tych lokali to **1 106,0 mln zł**.



Liczba sprzedanych lokali



Źródło: Emitent; liczba sprzedanych lokali (w tym umowy rezerwacyjne)

Wyniki finansowe osiągnięte w przeszłości nie dają gwarancji osiągnięcia ich w przyszłości.

- 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”, który mobilizuje młodych ludzi do zakupu pierwszego mieszkania. **Sam trzeci kwartał był najlepszym okresem w historii Grupy.**
- W 2024 r. Grupa sprzedała 1 014 lokali**, co oznacza zmniejszenie sprzedaży o ok. 50% r/r. Spowolnienie sprzedaży, w porównaniu do rekordowego 2023 r., jest związane z zakończeniem rządowego programu dofinansowywania kredytów hipotecznych „Bezpieczny kredyt 2%” w grudniu 2023 r. przy utrzymującym się wyższym poziomie cen lokali oraz pozostających na wysokich poziomach stopach procentowych.
- Grupa zamierza kontynuować swoją strategię, koncentrując się na optymalizacji rozkładów mieszkań i oferując określoną liczbę pokoi na średniej powierzchni mieszkania istotnie mniejszej niż w ofercie podmiotów konkurencyjnych.

## Liczba sprzedanych mieszkań i udział w rynku warszawskim (wg liczby podpisanych umów netto)

Lp.	Deweloper	Sprzedaż netto w 1H 2024 r.	Udział rynkowy w 1H 2024 r.	Sprzedaż netto w 2023 r.	Udział rynkowy w 2023 r.	Sprzedaż netto w 2022 r.	Udział rynkowy w 2022 r.
1	Develia	866	12,30%	851	4,40%	448	4,00%
2	Dom Development	753	10,70%	1 718	8,90%	1 673	15,10%
<b>3</b>	<b>Victoria Dom</b>	<b>654</b>	<b>9,30%</b>	<b>1687</b>	<b>8,80%</b>	<b>848</b>	<b>7,70%</b>
4	Echo/Archicom	305	4,30%	b/d	b/d	b/d	b/d
5	Marvipol	253	3,60%	564	2,90%	195	1,80%
6	OKAM	235	3,30%	b/d	b/d	178	1,60%
7	Bouygues Immobilier	209	3,00%	503	2,60%	196	1,80%
8	ROBYG	203	2,90%	1 228	6,40%	988	8,90%
9	Ronson	182	2,60%	656	3,40%	250	2,30%
10	Home Invest	179	2,50%	480	2,50%	303	2,70%
11	YIT Development	156	2,20%	b/d	b/d	156	1,40%
12	Aurec Home	135	1,90%	296	1,50%	b/d	b/d
13	Spravia	106	1,50%	267	1,40%	350	3,20%
14	J.W. Construction	101	1,40%	b/d	b/d	b/d	b/d
15	ATAL	96	1,40%	251	1,30%	144	1,30%
16	Yareal	94	1,30%	540	2,80%	232	2,10%
17	Asbud	69	1,00%	b/d	b/d	210	1,90%
18	Skanska	57	0,80%	494	2,60%	216	2,00%
19	Strus Development	52	0,70%	b/d	b/d	b/d	b/d
20	Matexi	32	0,50%	413	2,10%	192	1,70%

- W pierwszej połowie 2024 r. Victoria Dom plasowała się na 3. miejscu wśród deweloperów w Warszawie pod względem liczby sprzedanych mieszkań, a jej udział wyniósł 9,3%.

- Grupa od 2017 r. umacniała swoją pozycję na rynku warszawskim. W 2017 r. jej udział w rynku wynosił 3,2%, (3 pozycja wśród najlepiej sprzedających deweloperów w Warszawie). Kolejne lata przynosiły coraz większe sukcesy i Victoria Dom zwiększała udział w rynku do poziomu 4,6% w 2018 roku oraz do 7,2% w 2019 r. i 2020 r. (odpowiednio 2 i 3 pozycja).

- W latach 2021-2022 Grupa była na 3. miejscu, z udziałem odpowiednio 6,6% i 7,7%, a w 2023 r. osiągnęła pozycję wicelidera z udziałem 8,80%.

- Victoria Dom kontynuuje również budowę pierwszego projektu w Krakowie na ponad 700 mieszkań, w ramach którego od 2021 r. sprzedaje mieszkania.

- Ponadto, w 2022 r. Grupa zakontraktowała grunt w Gdyni, na którym może powstać ok. 2 330 lokali, a w 2023 r. kupiła grunt w Julianowie k. Warszawy na którym będzie możliwe wybudowanie 1 500 mieszkań.

Źródło: redNet Consulting; redNet ma własną metodykę szacowania udziałów rynkowych i dlatego raportowane wyniki w poszczególnych kwartałach różnią się od wewnętrznych wyników sprzedażowych deweloperów

Wyniki finansowe osiągnięte w przeszłości nie dają gwarancji osiągnięcia ich w przyszłości.

## Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy

# Sprawozdanie z całkowitych dochodów

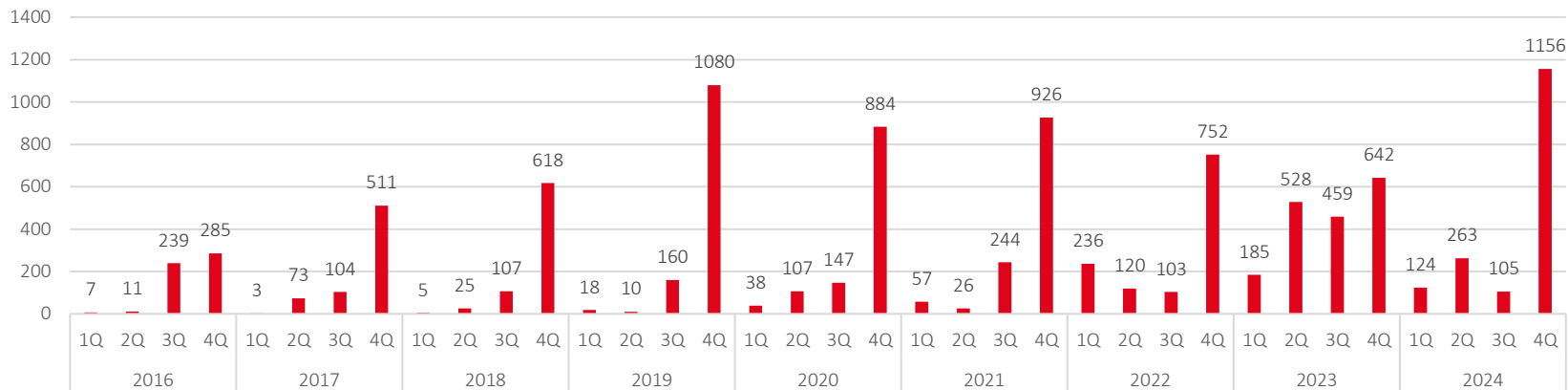
Rachunek zysków i strat (w tys. zł)	2021	2022	2023	1H 2023	1H 2024
<b>Przychody netto ze sprzedaży</b>	<b>1</b> 515 102	<b>539 959</b>	<b>934 143</b>	<b>343 686</b>	<b>245 910</b>
<i>Liczba lokali rozpoznana w przychodach</i>	1 253	1 211	1 814	712	387
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	332 493	364 808	607 782	234 475	151 650
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>182 609</b>	<b>175 151</b>	<b>326 362</b>	<b>109 211</b>	<b>94 260</b>
<b>Marża brutto na sprzedaży</b>	<b>2</b> <b>35%</b>	<b>32%</b>	<b>35%</b>	<b>32%</b>	<b>38%</b>
Koszty sprzedaży	<b>3</b> 13 274	14 496	15 060	7 319	7 450
Koszty ogólnego zarządu	34 633	27 575	34 521	17 328	20 627
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>134 702</b>	<b>133 079</b>	<b>276 780</b>	<b>84 564</b>	<b>66 183</b>
Pozostałe przychody operacyjne	2 634	1 199	2 685	743	4 346
Pozostałe koszty operacyjne	2 064	4 767	6 380	664	12 401
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>135 273</b>	<b>129 511</b>	<b>273 085</b>	<b>84 635</b>	<b>58 128</b>
Przychody finansowe	2 652	4 473	6 233	2 216	5 772
Koszty finansowe	<b>4</b> 24 553	38 391	50 627	26 723	31 067
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>112 489</b>	<b>94 676</b>	<b>227 018</b>	<b>59 833</b>	<b>32 772</b>
Podatek dochodowy	21 490	19 471	43 070	11 367	5 663
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>90 999</b>	<b>75 206</b>	<b>183 948</b>	<b>48 466</b>	<b>27 109</b>
<b>Marża netto</b>	<b>5</b> <b>18%</b>	<b>14%</b>	<b>20%</b>	<b>14%</b>	<b>11%</b>

Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdanie Emitenta;

Wyniki finansowe osiągnięte w przeszłości nie dają gwarancji osiągnięcia ich w przyszłości.

- 1 Znaczący wzrost przychodów za 2023 r. wynikiem rozpoznania ponad 1 800 lokali oraz wzrostem cen przekazywanych lokali.
- 2 Utrzymana wysoka i powtarzalna rentowność prowadzonych projektów, jeden z najwyższych poziomów rentowności w zestawieniu z publicznymi spółkami deweloperskimi.
- 3 Wzrost kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu spowodowany przede wszystkim wzrostem kosztów zużycia materiałów i energii oraz kosztów wynagrodzeń oraz wzrostem skali działalności.
- 4 Wzrost kosztów finansowych w latach 2022-2023, głównie w związku ze wzrostem stóp procentowych w Polsce.
- 5 Regularnie generowana wysoka rentowność netto oraz wysoka jakość wypracowanych zysków (brak przeszacowań wartości aktywów i innych zdarzeń o charakterze niegotówkowym).

Liczba rozpoznanych w wynikach lokali



Źródło: Emitent

- **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 rozpozna w przychodach 1 648 lokale (-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 5 i 6, przekazania pochodziły także z projektów zakończonych z latami ubiegłymi.
- Największą część lokali Grupa rozpoznaje w przychodach w drugiej połowie roku kalendarzowego.

Bilans (w tys. zł)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.06.2024
<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>143 189</b>	<b>139 534</b>	<b>195 300</b>	<b>150 330</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	45 416	46 617	47 697	49 114
Należności długoterminowe	1 232	842	452	223
Inne papiery wartościowe (długoterminowe)	32 765	34 374	31 076	31 715
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	① 54 644	50 379	109 648	63 849
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>1 048 970</b>	<b>1 124 257</b>	<b>1 422 826</b>	<b>1 603 085</b>
Zapasy	② 785 105	1 007 714	1 112 313	1 265 250
Należności krótkoterminowe	46 063	15 591	39 141	44 377
Udzielone pożyczki	15 549	16 934	16 604	16 917
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	③ 200 006	81 699	248 832	266 969
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 192 158</b>	<b>1 263 791</b>	<b>1 618 126</b>	<b>1 753 415</b>

① Wzrost aktywów z tyt. odroczonego podatku dochodowego w 2023 r. jest pochodną dużej ilości lokali przekazanych klientom, ale nie podpisanych notarialnie (przychód podatkowy).

② Na dzień 30.06.2024 r. półprodukty i produkty w toku miały wartość 476 mln zł, towary 541 mln zł, a produkty gotowe 191 mln zł (435 lokali).

③ Wysokie saldo środków pieniężnych w wysokości 267 mln zł, w tym 13,7 mln zł o ograniczonej możliwości dysponowania.

# Pasywa

Bilans (w tys. zł)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.06.2024
<b>Kapitał własny</b>	<b>1 342 702</b>	<b>390 925</b>	<b>552 847</b>	<b>525 956</b>
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>849 456</b>	<b>872 866</b>	<b>1 065 279</b>	<b>1 227 459</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>	<b>143 189</b>	<b>241 270</b>	<b>428 320</b>	<b>453 804</b>
Kredyty i pożyczki	58 411	812	34 661	89 305
Z tyt. dłużnych papierów wartościowych	263 238	183 232	346 601	320 585
Inne zobowiązania finansowe	34 555	31 501	26 691	24 830
Inne	<b>2 18 761</b>	25 724	20 367	<b>19 084</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>180 959</b>	<b>297 007</b>	<b>257 750</b>	<b>275 384</b>
Kredyty i pożyczki	10 437	94 791	51 593	43 510
Z tyt. dłużnych papierów wartościowych	38 600	84 065	59 815	83 452
Inne zobowiązania finansowe	3 263	3 399	3 418	3 473
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	50 887	85 256	102 188	74 730
Inne	<b>3 4 65 428</b>	23 727	37 583	<b>28 577</b>
Rozliczenia międzyokresowe	<b>4 205 306</b>	256 723	206 248	<b>402 792</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 192 158</b>	<b>1 263 791</b>	<b>1 618 126</b>	<b>1 753 415</b>
<i>Dług netto</i>	<i>208 498</i>	<i>316 101</i>	<i>273 947</i>	<i>298 186</i>
<b>Dług netto/Kapitał Własny</b>	<b>0,61</b>	<b>0,81</b>	<b>0,50</b>	<b>0,57</b>

**1** Spadek kapitału własnego na koniec czerwca 2024 r. w wyniku zatwierdzonej wypłaty dywidendy (54 mln zł), pomimo osiągniętego zysku netto.

**2** Kaucje gwarancyjne otrzymane od generalnych wykonawców 19,1 mln zł (długoterminowe) na dzień 30.06.2024 r.

**3** W innych zobowiązaniach krótkoterminowych 13,7 mln zł stanowiły wpłaty klientów na rachunki powiernicze, a 13,3 mln zł to kaucje gwarancyjne od wykonawców.

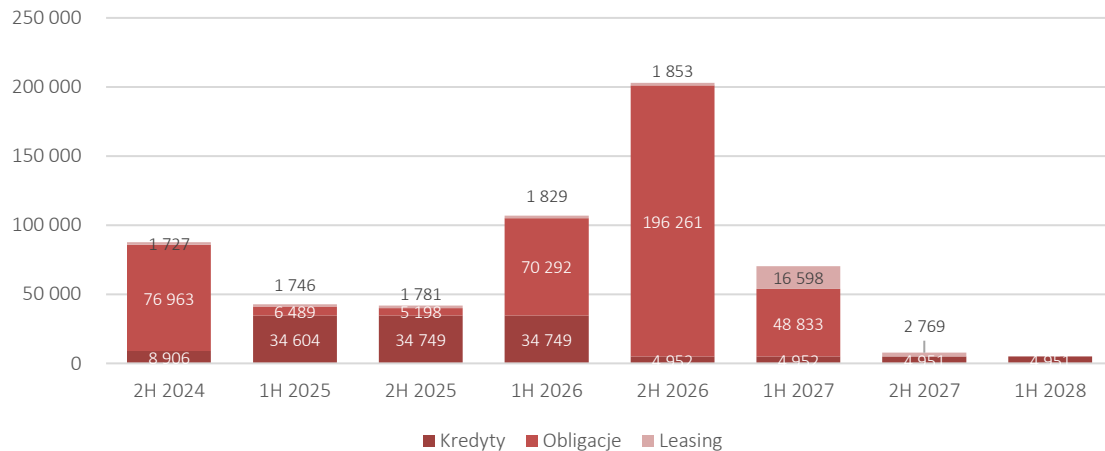
**4** Łączna wartość zobowiązań z tytułu zaliczek wpłaconych od nabywców mieszkań wyniosła na dzień 30.06.2024 r. ok. 416,5 mln zł.

Wyniki finansowe osiągnięte w przeszłości nie dają gwarancji osiągnięcia ich w przyszłości.

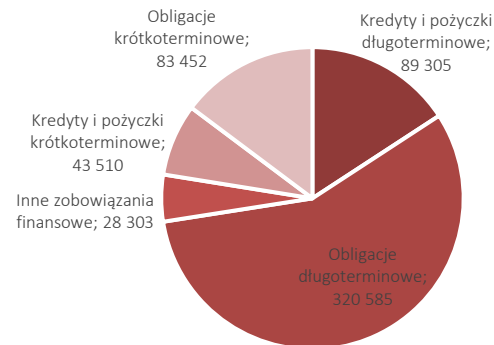
Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdanie Emitenta;

# Struktura zadłużenia

Struktura terminowa zadłużenia na dzień 30.06.2024,  
dane w tys. zł



Struktura rodzajowa zadłużenia finansowego na dzień  
30.06.2024, dane w tys. zł



Źródło: Emitent, dane skonsolidowane na 30.06.2024 r. Wyniki finansowe osiągnięte w przeszłości nie dają gwarancji osiągnięcia ich w przyszłości.

**Na dzień bilansowy 30.06.2024 r. istniało dziesięć serii obligacji Spółki o łącznej wartości nominalnej blisko 402,9 mln zł.** Ponadto Spółka posiadała kredyty bankowe o łącznej wartości 132,8 mln zł oraz zobowiązania leasingowe o wartości 28,3 mln zł.

Po zakończeniu dnia bilansowego nastąpiły następujące zmiany w sytuacji finansowej Grupy Emitenta:

- Emisja obligacji serii P2023C o wartości 50 mln zł i 3-letnim terminie zapadalności;
- Emisja obligacji serii Z o wartości 86 mln zł i 3-letnim terminie zapadalności;
- Spłata obligacji serii T o wartości 70 mln zł;
- Wypłata pozostałej części dywidendy w wysokości 24 mln zł.



# Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych (w tys. zł)	2021	2022	2023	1H 2023	1H 2024
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, w tym:</b>	<b>1 -81 868</b>	<b>-43 651</b>	<b>115 042</b>	<b>83 374</b>	<b>37 020</b>
Zysk netto	90 999	75 206	183 948	48 466	27 109
Korekty razem, w tym:	-172 867	-118 857	-68 906	34 908	9 911
Zmiana stanu zapasów	-323 669	-222 609	-104 600	4 692	-152 936
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	56 961	-6 944	22 815	-18 541	-23 695
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	42 917	55 627	-113 386	1 786	238 705
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej skorygowane o nabycia gruntów</b>	<b>2 193 797</b>	<b>15 214</b>	<b>332 790</b>	<b>83 374</b>	<b>147 104</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej, w tym:</b>	<b>693</b>	<b>-551</b>	<b>1 050</b>	<b>622</b>	<b>-747</b>
Wpływy z aktywów finansowych	1 305	3 907	1 461	397	697
Nabycie WNiP oraz rzeczowych aktywów trwałych	-807	-2 796	-1 328	-520	-1 444
Wydatki na aktywa finansowe	0	2 405	0	0	0
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej, w tym:</b>	<b>103 438</b>	<b>-74 105</b>	<b>51 041</b>	<b>-46 446</b>	<b>-18 137</b>
Wpływy z udzielonych kredytów, pożyczek	2 50 004	46 459	121 784	0	94 007
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	170 000	5 103	192 503	26 202	48 698
Wydatki z tytułu kredytów/pożyczek	-30 226	-18 857	-131 952	-54 701	-46 392
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-41 071	-41 027	-57 119	-21 599	-53 729
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	3 -26 000	-27 000	-22 000	-11 000	-30 000
Wydatki z tytułu odsetek i prowizji	-15 942	-35 531	-48 466	-23 464	-28 957
<b>Przepływy pieniężne netto</b>	<b>22 263</b>	<b>-118 307</b>	<b>167 133</b>	<b>37 549</b>	<b>18 136</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>200 006</b>	<b>81 699</b>	<b>248 832</b>	<b>119 248</b>	<b>266 969</b>

1 Wysokie dodatnie przepływy operacyjne w ślad za rekordowymi wynikami finansowymi, pomimo istotnych zakupów nowych gruntów. W 2023 r. wydano na nowe grunty blisko 218 mln zł, a w 1H 2024 r. 110 mln zł.

2 Zakupy nowych gruntów w 2023 r. zostały sfinansowane głównie środkami z emisji obligacji oraz z kredytu udzielonego przez konsorcjum Banków Spółdzielczych.

3 Zgodnie z zapisami w warunkach emisji obligacji, Spółka nie może wypłacić dywidendy w kwocie przekraczającej 50% rocznego zysku. Historycznie wysokość dywidendy nie przekraczała 30% zysku netto. Wypłacona dywidenda za 2022 r. wyniosła 22 mln zł. Za rok 2023 r. zatwierdzona wartość dywidendy wynosi 54 mln zł, z czego 30 mln zł wypłacono w 1H 2024 r.

# Załączniki

Victoria Dom S.A.

## Metro Art



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 ok. 2000 mieszkań. Obecnie trwa budowa czterech etapów z planowanym terminem ukończenia w 2025 r., w ramach których zrealizowanych zostanie 531 lokali.

## Miasteczko Nova Sfera



Miasteczko Nova Sfera to innowacyjne osiedle usytuowane na pograniczu dzielnic Białołęka i Targówek przy ulicy 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.

Grupa zrealizowała trzy etapy projektu, w ramach których zostało oddane do użytkowania blisko 700 lokali.

## Nova Viva Garden



Osiedle Nova Viva Garden to inwestycja, która powstaje przy ul. Włodkowska na warszawskiej Białołęce. 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 grudnia 2024 r. w realizacji były 2 kolejne etapy tego projektu o łącznej liczbie 218 lokali.

## Neo Nova Ochota



Neo Nova Ochota to nowe osiedle powstające przy ulicy 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 ponad 1400 mieszkań w 11 etapach.

Na dzień 31 grudnia 2024 r. w realizacji były 2 pierwsze etapy tego projektu o łącznej liczbie 179 lokali.

## Viva Piast



Viva Piast to pierwszy projekt Grupy w Krakowie. Inwestycja jest zlokalizowana 15 minut od centrum przy ul. Piasta Kołodzieja w krakowskich Mistrzejowicach. Projekt będzie obejmował 700 lokali.

Do tej pory ukończono cztery etapy projektu. Na dzień 31 grudnia 2024 r. w budowie znajdują się dwa kolejne etapy projektu, w ramach których powstaje 207 mieszkań.

## Olchowy Park



Olchowy Park to nowa inwestycja w ofercie, która powstaje w zielonej i spokojnej części dzielnicy Białołęka. W bliskim sąsiedztwo 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 grudnia 2024 r. trwa budowa dwóch etapów tego projektu, w ramach których powstanie 242 lokale.

## Miasteczko Julianów



Miasteczko Julianów to nowe osiedle położone w Julianowie k. Warszawy. Osiedle charakteryzuje się niską zabudową, która dobrze wkomponowuje się w zielone otoczenie, zapewniając mieszkańcom poczucie spokoju i komfortu.

Lokalizacja zapewnia szybki i łatwy dostęp do centrum Piaseczna oraz wszystkich niezbędnych udogodnień miejskich.

Obecnie w budowie znajduje się pierwszy etap projektu, w ramach którego powstanie 188 mieszkań. Planowana data zakończenia budowy to 4Q 2025 r.

## Miasteczko Nowa Fala



Miasteczko Nova Fala w Gdyni Cisowej oferuje wygodę szybkiego przemieszczania się po całym Trójmieście. Bliskość SKM Cisowa, głównych arterii drogowych, takich jak ul. Morska, ul. Hutnicza i Estakada Kwiatkowskiego, oraz rozbudowanej sieci autobusowej sprawia, że codzienne dojazdy są proste i komfortowe. Dogodny dostęp do tych tras ułatwia podróże do Portu Gdynia, obwodnicy Trójmiasta, a także weekendowe wypadki na Półwysep Helski.

Obecnie w budowie znajduje się pierwszy etap projektu, w ramach którego powstaną 103 mieszkania. Planowana data zakończenia budowy to 4Q 2025 r.



Victoria Dom S.A.  
ul. Daniszewska 14,  
03-230 Warszawa