

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLESKI



Publiczna Oferta Obligacji serii X Victoria Dom S.A.

Warszawa, 29 maja 2023 r.
Reklama

Zastrzeżenia prawne

INWESTOWANIE W OBLIGACJE KORPORACYJNE WIĄŻE Z RYZYKIEM UTRATY CZĘŚCI LUB CAŁOŚCI ZAINWESTOWANYCH ŚRODKÓW.

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



INFORMACJE ZAWARTE W NINIEJSZEJ PREZENTACJI DOTYCZĄ OFERTY PUBLICZNEJ OBLIGACJI NA OKAZIEM SERII X („OFERTA”, „OBLIGACJE”) EMITOWANYCH PRZEZ VICTORIA DOM S.A. („EMITENT”).

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

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

OFERTA JEST PRZEPROWADZANA JEDYNIEM NA TERYTORIUM RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ. 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. OFERTA 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. KAŻDY INWESTOR ZAMIESZKAŁY BĄDŹ MAJĄCY SIEDZIBĘ POZA GRANICAMI RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ POWINIEN ZAPOZNAĆ SIĘ Z PRZEPISAMI PRAWA POLSKIEGO ORAZ PRZEPISAMI PRAWA INNYCH PAŃSTW, KTÓRE MOGĄ MIEĆ DO NIEGO ZASTOSOWANIE (WYŁĄCZENIE NIE DOTYCZY OSÓB POSIADAJĄCYCH OBYWATELSTWO KRAJÓW CZŁONKOWSKICH UNII EUROPEJSKIEJ LUB POSIADAJĄCYCH KARTĘ STAŁEGO POBYTU W WYŻEJ WSKAZANYCH PAŃSTWACH).

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

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

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

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

Do głównych czynników ryzyka związanych z działalnością Emitenta zalicza się:

1. Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy
2. Ryzyko związane z dostępem potencjalnych klientów do finansowania
3. Ryzyko spadku cen mieszkań
4. Ryzyko związane ze zwiększeniem poziomu zadłużenia Grupy Emitenta w 2022 r.
5. Ryzyko utraty płynności finansowej
6. Ryzyko związane z epidemią koronawirusa
7. Ryzyko związane z koncentracją działalności Emitenta na rynku warszawskim
8. Ryzyko związane z wejściem na nowe rynki

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

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

Do głównych czynników ryzyka związanych z Obligacjami zalicza się:

1. Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji
2. Ryzyko niewprowadzenia Obligacji na Rynek ASO Catalyst i niedojścia do skutku emisji Obligacji
3. Ryzyko zmiany stopy procentowej
4. Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia Obligacji
5. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji
6. Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji
7. Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności

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

Agenda

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

Parametry emisji serii X*

Emitent	Victoria Dom S.A.
Wartość Emisji	Do 11,20 mln zł
Okres do wykupu	3 lata
Oprocentowanie	WIBOR 6M + marża 6,50% (marża 7,00% w pierwszym okresie)
Typ oprocentowania	zmiennie
Wypłata odsetek	Co 6 miesięcy
Cel emisji	Refinansowanie Innych Obligacji Emitenta na drodze ich nabycia celem umorzenia od podmiotów nabywających Obligacje. Pozostała kwota po odliczeniu Kosztów Emisji, zostanie wykorzystana na finansowanie kapitału obrotowego Grupy Emitenta.
Zabezpieczenia	Obligacje nie są zabezpieczone.
Wartość nominalna 1 obligacji	1 000 zł
Cena emisyjna 1 obligacji	1 000 zł
Catalyst	Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do alternatywnego systemu obrotu Catalyst.
Informacje dodatkowe	Opcja wcześniejszego wykupu po stronie Emitenta dostępna zgodnie z Warunkami Emisji.
Termin subskrypcji	Do 14 czerwca 2023 r.
Planowany termin przydziału i rozrachunku transakcji	21 czerwca 2023 r.
Minimalny zapis	25 Obligacji

*Szczegółowy opis parametrów emisji oraz czynników ryzyka znajduje się w Memorandum Informacyjnym.

Jedna z największych spółek deweloperskich w Polsce

2021 r. – rekordowa sprzedaż lokali w historii działalności Grupy – 1 607 sprzedanych lokali
W 2022 r. sprzedaż 1 208 lokali (-25% r/r)

3. miejsce na rynku warszawskim pod względem liczby sprzedanych mieszkań w latach 2021-2022 r.*

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

Oferta lokali mieszkalnych dopasowana do oczekiwań kupujących
mająca potwierdzenie w wysokiej kwartalnej efektywności sprzedaży na tle konkurencji

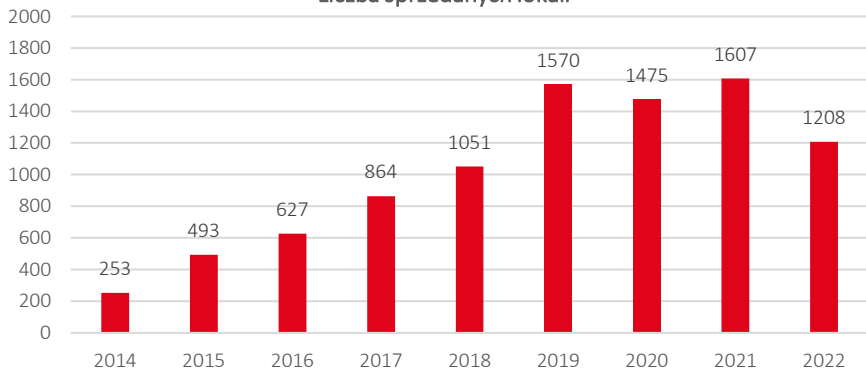
**Wg danych redNet Consulting;*

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

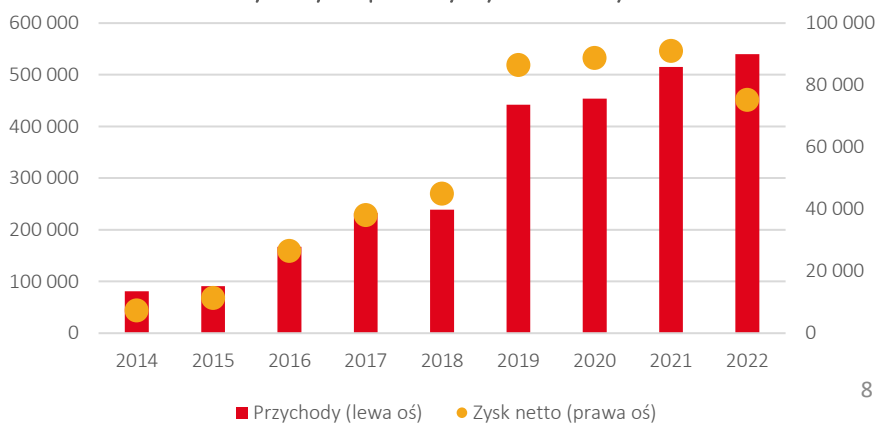
Informacje o Emitencie i jego Grupie

- 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: 76% do Michała Jasińskiego (Prezes Zarządu), 14% do Krystyny Jasińskiej (Członek Rady Nadzorczej), 5,2% do Józefa Jasińskiego (Członek Zarządu) oraz 4,9% do Moniki Jasińskiej (Członek Rady Nadzorczej).
- **Do 31.03.2023 roku Grupa wybudowała w ramach ok. 92 projektów inwestycyjnych o łącznej powierzchni 502 tys. m²: 665 domów jednorodzinnych, ok. 8 550 mieszkań oraz ok. 150 lokali usługowych.**
- Grupa na dzień 31.03.2023 r., posiadała **bank ziemi** pozwalający na realizację **ok. 6 000 lokali** oraz na podstawie umów przedwstępnych zabezpieczyła bank ziemi pozwalający na realizację kolejnych **ok. 4 000 lokali mieszkalnych** (do zapłacenia z tego tytułu po 31.12.2022 r. pozostało ok. 238 mln zł). W 2021 r. Grupa wydała na zakupy gruntów rekordową kwotę 276 mln zł, a kolejne 59 mln zł w 2022 r. Poza gruntami zlokalizowanymi w Warszawie, Victoria Dom ma podpisane umowy przedwstępne nabycia gruntów w Gdyni, w dzielnicy Cisowa, na ok. 2.000 mieszkań.
- Grupa do 2019 roku istotnie zwiększała skalę prowadzonej działalności, a w kolejnych 4 latach utrzymywała ją na porównywalnym wysokim poziomie.

Liczba sprzedanych lokali



Przychody ze sprzedaży i zysk netto w tys. zł



Zródło: 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. 76% 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 wykształcenie wyższe 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.

Józef Jasiński Członek Zarządu

Przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą od lat 80. Współzałożyciel JKJ Development Jasiński Sp. J. (poprzednika prawnego Victoria Dom SA). Posiada ok. 5% udziałów Victoria Dom Holding sp. z o.o.

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. 14% udziałów Victoria Dom Holding sp. z o.o.

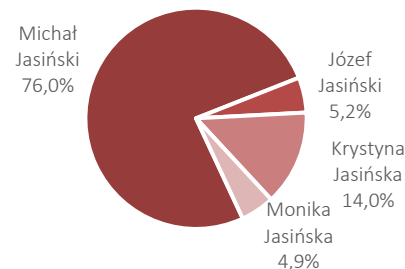
Monika Jasińska Członek RN

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; dane na 16.05.2023 r.

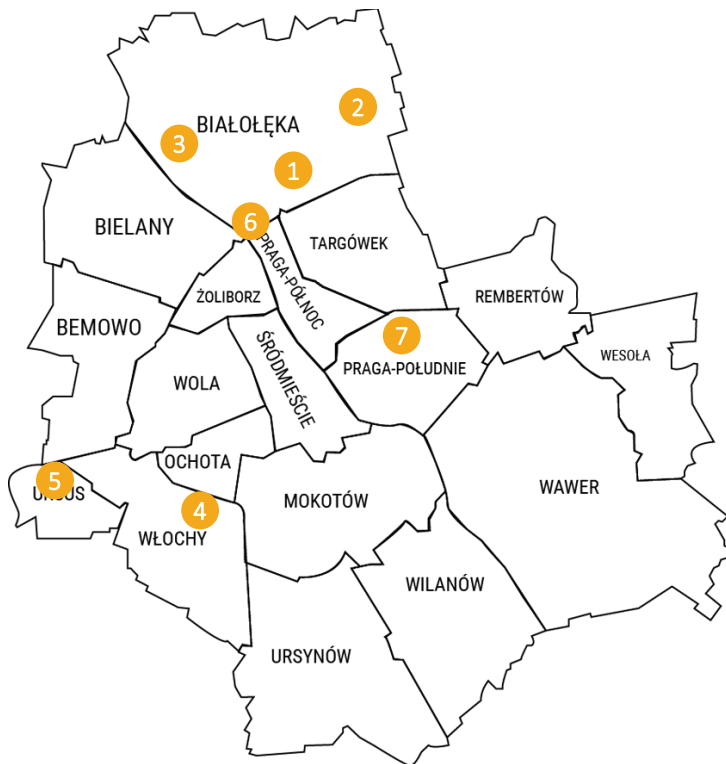
- Victoria Dom w swojej działalności koncentruje się na budowie lokali mieszkalnych **w segmencie popularnym**, a docelową grupę klientów Grupy stanowią głównie klienci nabywający swoje pierwsze mieszkanie. Dzięki **przemysłanym rozkładom mieszkań** Grupa jest w stanie zaoferować określoną liczbę pokoi na średniej powierzchni mieszkania istotnie mniejszej niż w ofercie podmiotów konkurencyjnych.
- Średnia powierzchnia mieszkania w projektach będących na dzień 31 marca 2023 r. w realizacji wynosi 49 m², a średnia cena jednostkowa lokalu mieszkalnego to 483 tys. zł, co zdecydowanie wyróżnia Grupę Emitenta na rynku warszawskim.
- Powyższe przewagi, w połączeniu z lokalizacją w dobrze skomunikowanych oraz rozwijających się dzielnicach Warszawy (Ochota, Ursus, Bemowo, Praga Południe, Białołęka, Wawer), 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 ²)	Ukończone		W realizacji		Planowane	
			Liczba etapów	Liczba lokali	Liczba etapów	Liczba lokali	Liczba etapów	Liczba lokali
Osiedle Classic	Białołęka	75 900	13	1499				
Osiedle Viva Garden	Białołęka	63 400	11	1240			2	209
Ursus Factory	Ursus	52 000	5	803	2	536		
Miasteczko Nova Ochota	Włochy	65 800	7	861	4	532	1	163
Olchowy Park	Białołęka	38 000			2	216	6	584
Żupnicza	Praga Południe	92 000			2	260	12	1 740
Chrzanów	Bemowo	75 000					13	1 650
Łopuszańska*	Włochy	68 000					11	1 500

Źródło: Emitent; dane na koniec 31 marca 2023 r.; * grunt zabezpieczony umową przedwstępną

- Dzięki niskiej jednostkowej cenie mieszkania Victoria Dom może być beneficjentem zapowiadanego przez rząd programu „Pierwsze mieszkanie”, który ma wejść w życie w drugiej połowie 2023 r.

Lokalizacja obecnie realizowanych projektów



- Grupa na dzień 31 marca 2023 r. prowadziła budowę lub sprzedaż lokali w **15 etapach w 7 lokalizacjach w Warszawie**, liczących **ponad 2 100 lokali, o łącznej powierzchni 105,2 tys. m²**.
- Ponadto, Grupa na dzień 31 marca 2023 r. realizowała jeden projekt ul. Piasta Kołodzieja w krakowskich Mistrzejowicach (180 lokali, 8,2 tys. m²).

Harmonogram inwestycji – projekty w realizacji i sprzedaży

Nazwa inwestycji	Liczba lokali	% lokali sprzedanych na 31.03.2023	Rozpoczęcie budowy		Zakończenie budowy				2024							
					2022				2023							
			1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q		
Viva Piast 2, Kraków*	126	87%						126								
Miasteczko Nova Ochota 5	80	93%						80								
Miasteczko Nova Ochota 7	132	68%						132								
Miasteczko Nova Ochota 10	153	73%						153								
Ursus Factory VI	279	94%							279							
Ursus Factory VII	257	92%							257							
Przystanek Tarchomin 3	103	73%							103							
Przystanek Tarchomin 4	40	78%							40							
Olchowy Park	153	32%							153							
Olchowy Park 4	63	52%							63							
Metro Art. 1	133	60%														133
Miasteczko Nova Sfera 3	276	100%														276
Metro Art. 2	127	46%														127
Nova Viva Garden	100	76%														100
Nova Viva Garden 2	66	45%														66
Miasteczko Nova Ochota 11	167	57%														167
Viva Piast 3	180	8%														180
Łączne planowane do zakończenia w latach							2 022				413					

Na dzień 31.03.2023 r. **ponad 77%** (1563/2022) lokali z projektów będących w realizacji **zaplanowanych do przekazania w 2023 r.** zostało zakontraktowane umowami deweloperskimi.

Na dzień 31.03.2023 r. **ponad 34%** (140/413) lokali z projektów będących w realizacji **zaplanowanych do przekazania w 2024 r.** zostało zakontraktowane umowami deweloperskimi.

Harmonogram inwestycji – projekty planowane

Nazwa inwestycji	Liczba lokali	Rozpoczęcie budowy				Zakończenie budowy				2025			
		2023				2024				2025			
		1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
Nova Viva Garden 3	72					72							
Osiedle Krzewna 3	149						149						
Przystanek Tarchomin 5	85						85						
Metro Art. 3	141								141				
Metro Art. 4	147								147				
Metro Art. 5	116								116				
Olchowy Park 2	157								157				
Morska I, Gdynia*	82								82				
Łopuszańska*	91								91				
Viva Piast 3D, Kraków	207								207				
Nova Viva Garden 4	133								133				
Olchowy Park 3	149									149			
Nova Viva Garden 5	100									100			
Chrzanów S8 etap I	278											278	
Chrzanów S8 etap II	270												270
Łączne planowane do zakończenia w latach		0				1 380				797			
Łącznie w realizacji oraz planowane do zakończenia w latach		2 022				1 793				797			

Na dzień 31 marca 2023 r. Grupa posiadała potencjał do uruchomienia i zakończenia budowy blisko 1 380 lokali w 2024 r. oraz 800 lokali w 2025 r. Tempo rozpoczynania nowych projektów będzie zależeć od bieżącego poziomu sprzedaży oraz aktualnej sytuacji rynkowej.

Parametry projektów w realizacji i sprzedaży

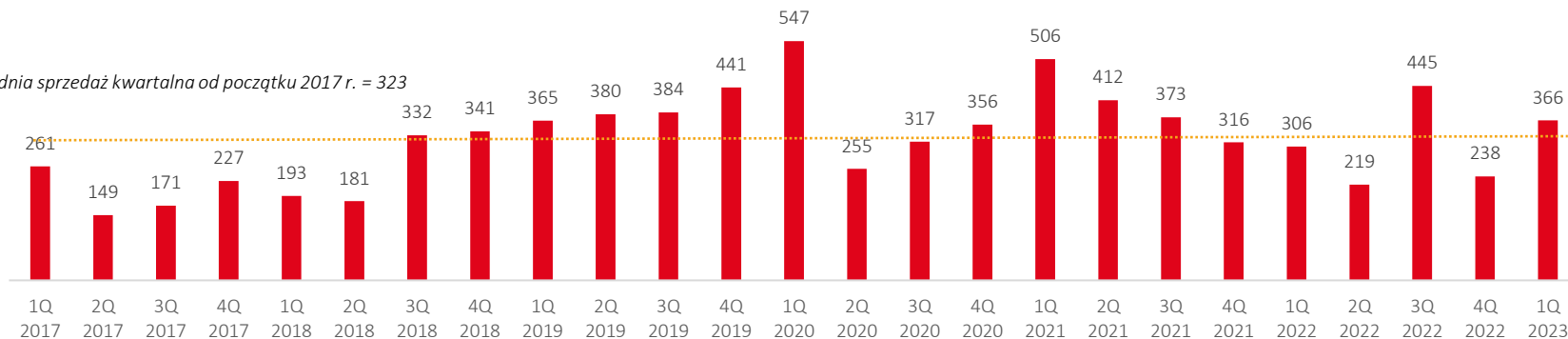
Nazwa projektu	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	PU (m ²)	Liczba lokali	Liczba lokali sprzedanych na 31.03.2023	Szacowany przychód ze sprzedaży (mln zł)
Viva Piast 2*	3Q 2021	1Q 2023	6 293	126	110	60,2
Miasteczko Nova Ochota 5	4Q 2021	2Q 2023	3 928	80	74	37,6
Miasteczko Nova Ochota 7	4Q 2021	2Q 2023	6 639	132	90	81,9
Miasteczko Nova Ochota 10	4Q 2021	2Q 2023	6 993	153	112	82,2
Ursus Factory VI	2Q 2021	3Q 2023	12 534	279	261	113,5
Ursus Factory VII	2Q 2021	3Q 2023	12 057	257	237	108,6
Przystanek Tarchomin 3	3Q 2021	3Q 2023	5 652	103	75	52,5
Przystanek Tarchomin 4	3Q 2021	3Q 2023	2 039	40	31	21,0
Olchowy Park	2Q 2022	3Q 2023	7 120	153	49	67,0
Olchowy Park 4	4Q 2021	3Q 2023	3 147	63	33	29,1
Metro Art. 1	2Q 2022	4Q 2023	7 101	133	80	89,9
Metro Art. 2	3Q 2022	4Q 2023	6 170	127	59	79,0
Nova Viva Garden	4Q 2022	4Q 2023	4 270	100	76	42,9
Miasteczko Nova Sfera 3**	2Q 2022	4Q 2023	16 636	276	276	115,5
Suma 2023 r.			100 579	2 022	1 563	980,9
Nova Viva Garden 2 ***	1Q 2023	3Q 2024	3 180	66	30	31,4
Miasteczko Nova Ochota 11***	1Q 2023	4Q 2024	7 770	167	96	75,7
Viva Piast 3 ***	2Q 2023	4Q 2024	8 159	180	14	87,5
Suma 2024 r.			19 109	413	140	194,6
ŁĄCZNIE			119 688	2 435	1 703	1 175,5

Źródło: Emitent; *projekty ukończone do dnia 31.03.2023 r.; **projekt sprzedany w całości do funduszu PRS; *** w sprzedaży są ujęte umowy rezerwacyjne;

- Z projektów w realizacji z terminem ukończenia w 2023 r., w ramach których powstaje 2 022 lokali (100,6 tys. m² PU) na dzień 31 marca 2023 r. zostało zakontraktowanych 1 563 lokali (77%). Szacowane planowane przychody ze sprzedaży tych lokali to 980,9 mln zł.
- **Ukończenie budowy blisko 500 mieszkań**, z których 386 było sprzedanych na dzień 31.03.2023 r., planowane jest na I połowę 2023 r. Ponadto Spółka może w tym okresie rozpoznać wynik na przekazaniu ok. 100 mieszkań, które na koniec 2022 r. były ukończone i sprzedane.

Liczba sprzedanych lokali

Średnia sprzedaż kwartalna od początku 2017 r. = 323



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

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

- **W 2021 r. Grupa Victoria Dom sprzedała 1 609 lokali**, co stanowi wzrost o 9% r/r. Sprzedaż była napędzana dobrą koniunkturą na rynku deweloperskim, niskimi stopami procentowymi oraz postpandemicznym odbiciem.
- **W 2022 r. Grupa Victoria Dom sprzedała 1 208 mieszkań**, co stanowi wynik o 25% słabszy niż 2021 r. Powodem spadku sprzedaży był wzrost stóp procentowych, powodujący słabszą zdolność kredytową klientów Grupy oraz niepewność co do rozwoju sytuacji gospodarczej w związku z wojną na Ukrainie i jej wszystkimi konsekwencjami.
- **W 1Q 2023 r. Victoria Dom podpisała 366 umów** deweloperskich i płatnych umów rezerwacyjnych, co oznacza **wzrost o 20% r/r**. Spółka obserwuje stopniowe odbudowywanie się popytu, zarówno przez klientów inwestycyjnych jak i finalnych użytkowników mieszkań. Od początku 2023 roku z miesiąca na miesiąc zwiększa się liczba transakcji, co buduje optymizm w perspektywie kolejnych okresów.
- 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 2022 r.	Udział rynkowy w 2022 r.	Sprzedaż netto w 2021 r.	Udział rynkowy w 2021 r.
1	Dom Development	1 673	15,1%	2 197	10,3%
2	ROBYG	988	8,9%	1 894	8,9%
3	Victoria Dom	848	7,7%	1 402	6,6%
4	Spravia	448	4,0%	329	1,6%
5	Nexity	350	3,2%	607	2,9%
6	Dantex	303	2,7%	b/d	b/d
7	Yareal	251	2,3%	577	2,7%
8	Skanska	250	2,3%	492	2,3%
9	Ronson	232	2,1%	556	2,6%
10	Matexi	218	2,0%	b/d	b/d
11	ATAL	216	2,0%	494	2,3%
12	YIT Development	210	1,9%	b/d	b/d
13	Echo Investment	196	1,8%	b/d	b/d
14	Profbud	195	1,8%	285	1,3%
15	Unidevelopment	192	1,7%	456	2,1%
16	Develia	178	1,6%	310	1,5%
17	PB Konstanty Strus	156	1,4%	399	1,9%
18	OKAM	155	1,4%	573	2,7%
19	Aurec Home	145	1,3%	b/d	b/d
20	Marvipol	144	1,3%	427	2,0%

- Victoria Dom plasowała się na 3 miejscu wśród deweloperów w Warszawie pod względem liczby sprzedanych mieszkań w 2022 r., a jej udział wyniósł 7,7%. 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).
- Victoria Dom kontynuuje również budowę pierwszego projektu w Krakowie na ponad 700 mieszkań, w ramach którego w 2021 r. sprzedała ok. 200 mieszkań oraz ok. 100 w 2022 r.
- Ponadto, w 2022 r. Grupa zakontraktowała grunt w Gdyni, na którym może powstać ok. 2.000 lokali.

Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

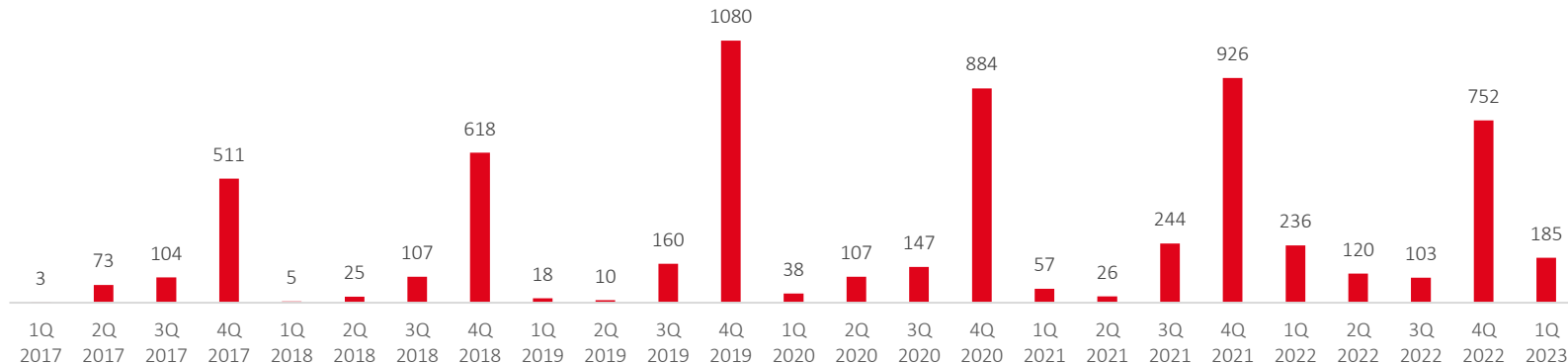
Rachunek zysków i strat (w tys. zł)	2019	2020	2021	2022
Przychody netto ze sprzedaży ①	441 943	453 814	515 102	539 959
<i>Liczba lokali rozpoznana w przychodach</i>	1 268	1 176	1 253	1 211
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	294 425	306 757	332 493	364 808
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	147 518	147 058	182 609	175 151
Marża brutto na sprzedaży ②	33%	32%	35%	32%
Koszty sprzedaży ③	7 951	9 430	13 274	14 496
Koszty ogólnego zarządu	20 486	21 848	34 633	27 575
Zysk (strata) ze sprzedaży	119 801	115 779	134 702	133 079
Pozostałe przychody operacyjne	247	753	2 634	1 199
Pozostałe koszty operacyjne	3 851	1 135	2 064	4 767
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	115 447	115 398	135 273	129 511
Przychody finansowe	2 860	5 061	2 652	4 473
Koszty finansowe ④	11 208	13 970	24 553	38 391
Zysk (strata) brutto	107 129	109 332	112 489	94 676
Podatek dochodowy	20 683	20 601	21 490	19 471
Zysk (strata) netto	86 447	88 732	90 999	75 206
Marża netto ⑤	20%	20%	18%	14%

- ① W ostatnich 4 latach Grupa rozpoznawała w przychodach ok. 1 150 – 1 250 lokali rocznie.
- 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 2022 r., 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).

Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdanie Emitenta

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

Liczba rozpoznanych w wynikach lokali



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

- **W 2021 r. Grupa Victoria Dom przekazała 1 253 lokale, co oznacza wzrost o 6,5% w stosunku do 2020 roku (1 176).** Średnia wartość przekazanego mieszkania wyniosła 411 tys. zł wobec 386 tys. zł rok wcześniej. W 2021 r. przekazania dotyczyły głównie projektów takich jak: Miasteczko Nova Ochota (371 mieszkań), Ursus Factory (317) oraz Osiedle Classic (297).
- **W 2022 r. Spółka uwzględniła w wynikach przekazania z 1 211 lokali (-3% r/r).** Grupa ukończyła realizację projektów Miasteczko Nova Ochota (etapy 4, 6, 8, 9), Moja Ochota 2, Osiedle Classic XIV, Młoda Wawa 1, Osiedle Krzewna (etapy 1-2) i Miasteczko Nova Sfera (etapy 1-2) w Warszawie oraz Viva Piast w Krakowie.
- **Mniejsza liczba oddanych w 2022 r. mieszkań wynikała z opóźnień w realizacji inwestycji spowodowanych problemami w zaopatrzeniu oraz powrotem podwykonawców z Ukrainy do swojego kraju. W efekcie nastąpiło przesunięcie terminu oddania ponad kilkuset mieszkań na 2023 r.**
- **W 1Q 2023 r. Grupa rozpoznała w przychodach 185 lokali,** z czego 82 w projekcie Viva Piast. Największą część lokali Grupa rozpoznaje w przychodach w III oraz głównie IV kwartale roku kalendarzowego.

Aktywa

Bilans (w tys. zł)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Aktywa trwałe, w tym:	105 970	123 114	143 189	139 534
Rzeczowe aktywa trwałe	17 987	46 184	45 416	46 617
Należności długoterminowe	23 000	462	1 232	842
Udzielone pożyczki	① 12 559	14 573	0	0
Inne papiery wartościowe (długoterminowe)	② 0	0	32 765	34 374
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	46 283	51 460	54 644	50 379
Aktywa obrotowe, w tym:	527 770	745 333	1 048 970	1 124 257
Zapasy	③ 385 534	461 435	785 105	1 007 714
Należności krótkoterminowe	16 839	71 883	46 063	15 591
Inne papiery wartościowe (krótkoterminowe)	② 26 128	32 894	0	0
Udzielone pożyczki	① 0	0	15 549	16 934
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	98 685	177 743	200 006	81 699
Aktywa razem	633 740	868 447	1 192 158	1 263 791

① Pożyczka udzielona spółce celowej, zależnej od Victoria House (spółka siostrzana do Emitenta), realizującej projekt mieszkaniowy w Berlinie. W 2021 r. nastąpiła reklasyfikacja aktywów z długo- do krótkoterminowych.

② Obligacje wyemitowane przez Victoria House (spółka siostrzana do Emitenta), realizującą projekty mieszkaniowe w Berlinie. W 2021 r. nastąpiła reklasyfikacja aktywów z krótko- do długoterminowych.

③ Na dzień 31.12.2022 r. półprodukty i produkty w toku miały wartość 482 mln zł, towary 306 mln zł, a produkty gotowe 134 mln zł. Wartość zapasów wzrosła w 2022 r. o 223 mln zł w porównaniu z końcem 2021 r.

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

Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdanie Emitenta

Pasywa

Bilans (w tys. zł)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Kapitał własny	214 504	277 682	342 702	390 925
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	419 236	590 765	849 456	872 866
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	105 970	123 114	143 189	241 270
Kredyty i pożyczki	19 836	28 958	58 411	812
Z tyt. dłużnych papierów wartościowych	120 555	134 262	263 238	183 232
Inne zobowiązania finansowe	7 411	31 704	34 555	31 501
Inne	1 14 560	19 404	18 761	25 724
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	83 224	131 507	180 959	297 007
Kredyty i pożyczki	7 507	20 113	10 437	94 791
Z tyt. dłużnych papierów wartościowych	1 159	37 399	38 600	84 065
Inne zobowiązania finansowe	1 216	2 941	3 263	3 399
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	51 097	40 689	50 887	85 256
Inne	2 3 17 920	23 853	65 428	23 727
Rozliczenia międzyokresowe	3 97 558	159 370	205 306	256 723
Pasywa razem	633 740	868 477	1 192 158	1 263 791
<i>Dług netto</i>	<i>58 999</i>	<i>77 634</i>	<i>208 498</i>	<i>316 101</i>
<i>Dług netto/Kapitał Własny</i>	<i>0,28</i>	<i>0,28</i>	<i>0,61</i>	<i>0,81</i>

1 Kaucje gwarancyjne otrzymane od generalnych wykonawców 25,7 mln (długoterminowe)

2 W innych zobowiązaniach krótkoterminowych 7,2 mln zł stanowiły wpłaty klientów na rachunki powiernicze, a 15,0 mln zł to kaucje gwarancyjne od wykonawców.

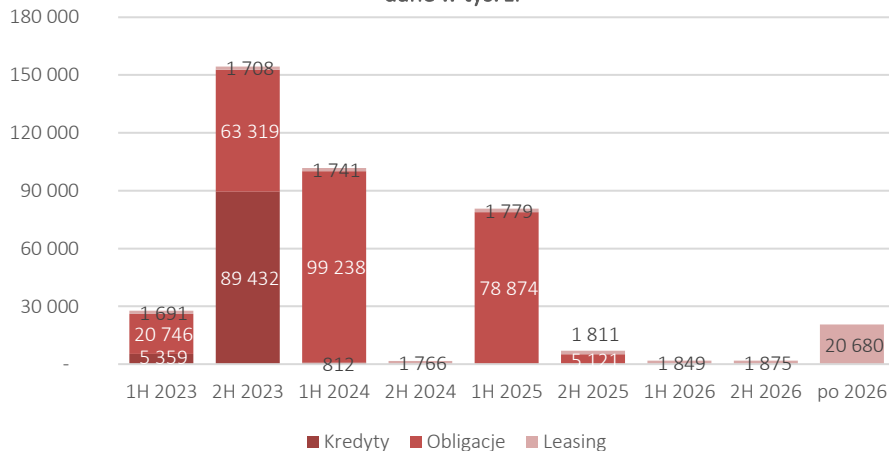
3 Łączna wartość zobowiązań z tytułu zaliczek wpłaconych od nabywców mieszkań wyniosła na dzień 31.12.2022 r. ok. 263,9 mln zł.

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

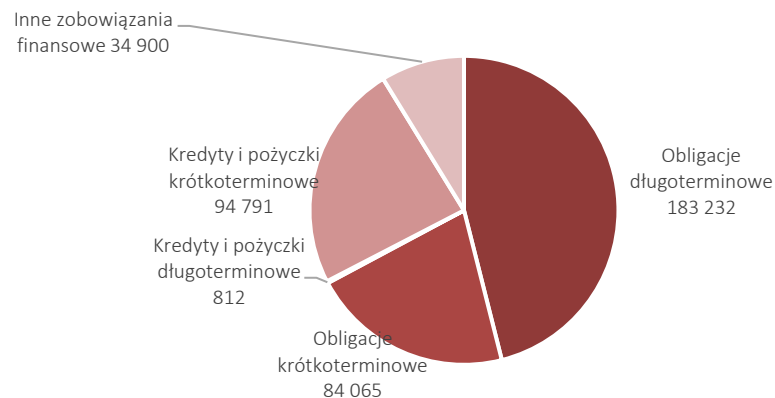
Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdanie Emitenta

Struktura zadłużenia

Struktura terminowa zadłużenia na dzień 31.12.2022,
dane w tys. zł



Struktura rodzajowa zadłużenia na dzień 31.12.2022,
dane w tys. zł



Źródło: Emitent, dane skonsolidowane na 31.12.2022 r. Wyniki finansowe osiągnięte w przeszłości nie dają gwarancji osiągnięcia ich w przyszłości.

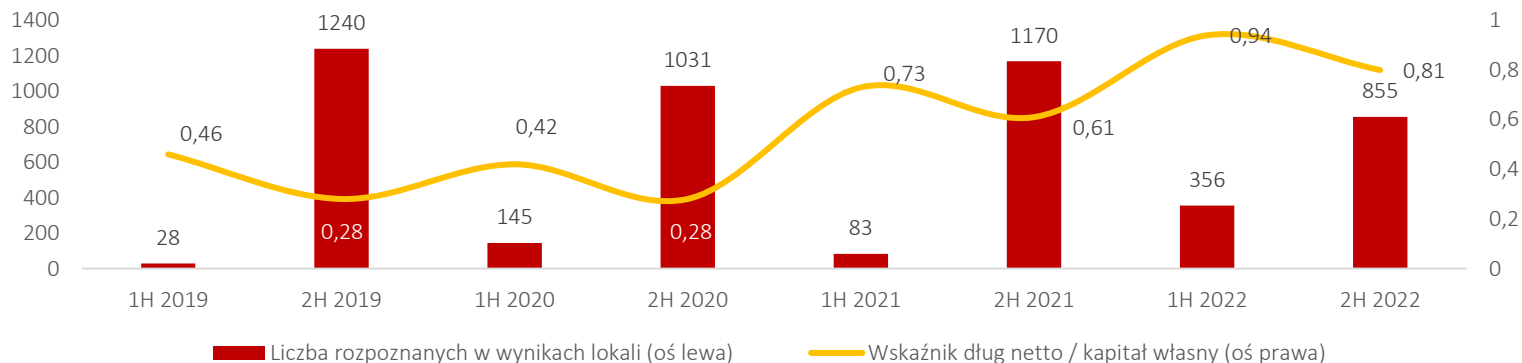
Na dzień bilansowy 31.12.2022 r. istniało dziesięć serii obligacji Spółki o łącznej wartości nominalnej blisko 265 mln zł.

Ponadto, Spółka posiadała kredyty bankowe o łącznej wartości 95,6 mln zł (głównie krótkoterminowe) oraz zobowiązania leasingowe o wartości 34,9 mln zł.

Po dniu bilansowym, 15 lutego 2023 r. Emitent spłacił 3,769 mln zł obligacji serii D oraz 6,231 mln zł obligacji serii I, oraz równocześnie wyemitował 3-letnie obligacje serii W o wartości nominalnej 10 mln zł. W dniu 21 marca 2023 r. Emitent przydzielił 3-letnie obligacje serii V o wartości 50,2 mln zł. W ramach rozliczenia emisji serii V Emitent nabył i umorzył 5,3 mln zł obligacji serii N, 2,5 mln zł obligacji serii O, 10,1 mln zł serii P oraz 24,3 mln zł obligacji serii S/S2. Ponadto, Emitent wykupił 1,3 mln zł obligacji serii S/S2. W marcu nastąpiła również spłata obligacji serii F w kwocie 5,0 mln zł, a w maju wykupiono w terminie pozostałą część obligacji serii N w kwocie 5,3 mln zł.

Źródło: Emitent, dane skonsolidowane

Liczba przekazanych lokali vs wskaźnik dług netto / kapitał własny



Grupa doświadcza sezonowości w kształtowaniu wskaźnika długu netto / kapitał własny. Wskaźnik zadłużenia na dzień 30.06.2022 r. był na jednym z najwyższych poziomów w historii Emitenta, co miało związek m.in. z:

- Harmonogramem realizacji inwestycji deweloperskich. Największą część lokali Grupa rozpoznaje w przychodach w drugim półroczu roku kalendarzowego. W związku z tym **na koniec każdego pierwszego półrocza Grupa prezentuje podwyższony wskaźnik zadłużenia, który maleje na koniec danego roku.**
- Istotnie większą kwotą przeznaczoną w ubiegłym roku na zakup nowych gruntów, pozyskaną dzięki emisjom obligacji oraz z kredytu bankowego. łączne wydatki na powiększenie banku ziemi w 2021 r. wyniosły 276 mln zł, a w 2022 r. 59 mln zł.
- Wypłatą dywidendy w kwocie 27 mln zł, dzięki której właściciel Emitenta, Victoria Dom Holding sp. z o.o., współfinansuje działalność na niemieckim rynku mieszkaniowym. Wypłata dywidendy, poprzez zmniejszenie środków pieniężnych, zwiększa zadłużenie netto i jednocześnie obniża kapitał własny.

W związku z przekazaniem przez Emitenta, a tym samym uwzględnienia w przychodach ze sprzedaży, 855 mieszkań o łącznej wartości ok. 390 mln zł w drugiej połowie 2022 r., Grupa wygenerowała zysk netto w wysokości 75 mln zł, co zwiększyło kapitały własne. **Dzięki temu wskaźnik zadłużenia na koniec 2022 r. uległ obniżeniu do 0,81x.**

Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych (w tys. zł)	2019	2020	2021	2022
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, w tym:	43 105	58 661	-81 868	-43 651
Zysk netto	86 447	88 732	90 999	75 206
Korekty razem, w tym:	-43 342	-30 071	-172 867	-118 857
Zmiana stanu zapasów	① -105 889	-74 858	-323 669	-222 609
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	27 463	713	56 961	-6 944
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-5 644	55 054	42 917	55 627
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej skorygowane o nabycia gruntów	① 187 532	93 253	193 797	15 214
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej, w tym:	3 081	-6 167	693	-551
Wpływy z aktywów finansowych	4 214	2 364	1 305	3 907
Nabycie WNIIP oraz rzeczowych aktywów trwałych	-1 197	-773	807	2 796
Wydatki na aktywa finansowe	0	-7 758	0	2 405
Przepływy pieniężne z działalności finansowej, w tym:	24 302	26 564	103 438	-74 105
Wpływy z udzielonych kredytów, pożyczek	② 30 000	32 500	50 004	46 459
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	36 027	64 585	170 000	5 103
Wydatki z tytułu kredytów/pożyczek	-2 500	-11 161	-30 226	-18 857
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-15 000	-20 000	-41 071	-41 027
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	③ -13 500	-25 500	-26 000	-27 000
Wydatki z tytułu odsetek i prowizji	-9 458	-11 188	-15 942	-35 531
Przepływy pieniężne netto	70 488	79 058	22 263	-118 307
Środki pieniężne na koniec okresu	98 685	177 743	200 006	81 699

① Największy wpływ na ujemne przepływy operacyjne w latach 2021-2022 miały wydatki na nowe grunty, co widać w rekordowej wielkości zmiany stanu zapasów. Grupa w latach 2019 – 2022 dokonała zakupów gruntów o łącznej wartości blisko 514 mln zł, z czego 276 mln zł w 2021 r. oraz 59 mln zł w 2022 r.

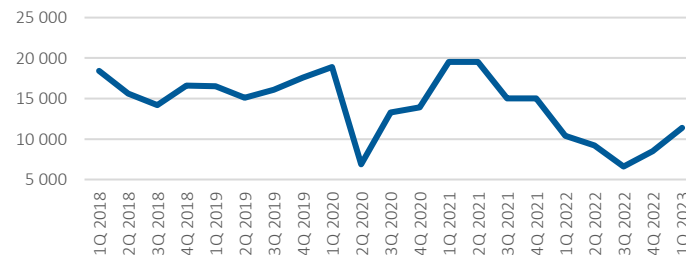
② Zakupy nowych gruntów w 2021 r. zostały sfinansowane głównie środkami z emisji obligacji oraz z odnawialnego kredytu obrotowego w PKO BP z terminem spłaty w grudniu 2023 r. W 2022 r. Grupa utrzymała zbliżony poziom długu brutto.

③ Zgodnie z zapisami w warunkach emisji obligacji, Spółka nie może wypłacić dywidendy w kwocie przekraczającej 30% skonsolidowanego zysku netto wypracowanego w 2022 r. oraz 50% zysku za rok 2023 i następne. Historycznie wysokość dywidendy nie przekraczała 30% zysku netto.

Otoczenie rynkowe - strona popytowa

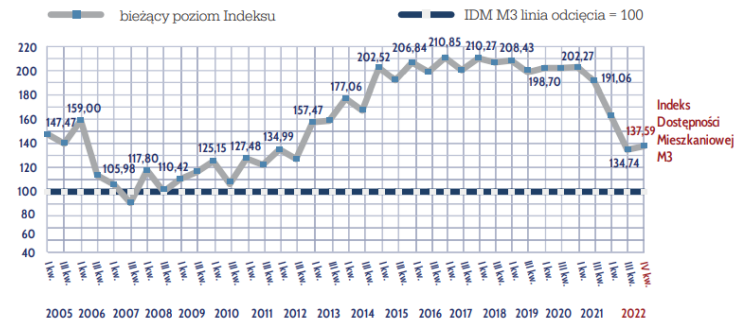
- W 2022 r. deweloperzy mieszkaniowi z GPW oraz najwięksi deweloperzy z rynku Catalyst zaraportowali sprzedaż ok. 19,8 tys. lokali (spadek o 32% r/r). Najniższy poziom sprzedaży odnotowano w 3Q 2022 r. (ok. 4,3 tys.), po czym w 4Q 2022 r. zaobserwowano wzrost o 11% do 4,3 tys. mieszkań. 1Q 2023 r. przyniósł dalszą kontynuację odbicia, kończąc się wynikiem 5,1 tys. sprzedanych lokali (+8% kw/kw).
- Dane raportowane przez JLL wskazują, że na 6 największych rynkach mieszkaniowych w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Łódź, Poznań), liczba mieszkań sprzedanych w 2022 r. wyniosła 34,7 tys. (-50% r/r). W 1Q 2023 r. zaobserwowano wzrost liczby sprzedanych mieszkań (11,4 tys.) w porównaniu do 4Q 2022 r. (+34%).
- W ciągu 4 kwartałów 2022 r. wpływ na spadek liczby transakcji miały:
 - Istotny wzrost oprocentowania kredytów spowodował znaczący spadek zdolności kredytowej potencjalnych nabywców mieszkań. Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3, publikowany w raporcie AMRON-SARFiN, uwzględniający zmiany dochodu rozporządzalnego oraz cen mieszkań, spadł z poziomu 203,07 na koniec 1Q2021 do 134,74 na koniec 3Q2022 r., po czym nieznacznie wzrósł do 137,59 na 4Q 2022 r.
 - W 1H 2022 r. KNF wydał rekomendację dla banków, zgodnie z którą od kwietnia 2022 r. banki obliczając zdolność kredytową kredytobiorców miały brać pod uwagę możliwość wzrostu stawki WIBOR o 5 p.p. (zamiast wcześniejszych 2,5 p.p.).
- Wpływ na wzrost sprzedaży w 1Q 2023 r. miały:
 - Stabilizacja stóp procentowych z oczekiwaniem na ich spadek w przyszłości.
 - Obniżenie przez KNF wymaganego buforu na dalszy wzrost stóp procentowych dla kredytów o stałym oprocentowaniu (choć czasowo stałym) przy obliczaniu zdolności kredytowej.
 - Procedowanie przez Rząd ustawy ws. tzw. „kredytu 2%”, która ma wejść w życie w 2H 2023 r.

Liczba mieszkań sprzedanych kwartalnie na 6 największych rynkach



Źródło: Raporty kwartalne autorstwa JLL

Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3



Źródło: Raport AMRON-SARFiN 4/2022

Otoczenie rynkowe – strona podażowa

- W 2021 r. deweloperzy mieszkaniowi nie byli w stanie dostosować tempa wprowadzania nowych projektów do szybko rosnącego tempa sprzedaży. W 2021 roku, wg danych JLL, na 6 największych rynkach sprzedano łącznie 69 tys. lokali (więcej mieszkań w jednym roku kalendarzowym sprzedano tylko w roku 2017), podczas gdy w tym samym czasie do oferty wprowadzono ok. 58 tys. jednostek. **Efektom tej nierównowagi była rekordowo niska liczba lokali oferowanych do sprzedaży** - na koniec 3Q 2021 r. spadła ona, wg danych JLL, poniżej 37 tys. lokali.
- Przez większość 2022 r. deweloperzy musieli mierzyć się z niekorzystnymi czynnikami mającymi wpływ na zarządzanie wielkością oferty. Po wybuchu wojny w Ukrainie, w związku z obawami o brak dostępności materiałów i siły roboczej, bardzo gwałtownie wzrosły koszty budowy, a generalni wykonawcy w ramach negocjacji próbowali podnosić już wcześniej ustalone stawki. Począwszy od II kwartału bardzo wyraźnie spadł popyt na mieszkania. W związku z tym deweloperzy zaczęli zastanawiać się nad skalą nowych projektów oraz sensownością rozpoczynania budów i wprowadzania ich do sprzedaży.
- W efekcie, w całym 2022 r. łącznie na sześciu rynkach wprowadzono do sprzedaży ponad 49 tys. mieszkań vs. 58,1 tys. mieszkań w 2021 r.
- W związku z utrzymywaniem się wysokich stóp procentowych i niskiej dostępności finansowania bankowego obserwowana jest zdecydowana przewaga klientów gotówkowych nad klientami korzystającymi z kredytów hipotecznych.
- Wg danych JLL, oferta na 6 największych rynkach mieszkaniowych w Polsce wzrosła z 37,4 tys. lokali na koniec 2021 r. do 48,6 tys. na koniec 2022. Oznacza to powrót do wielkości oferty z 2019/2020 r., przy czym wówczas na tych samych 6 rynkach sprzedawano średnio 16 tys. mieszkań kwartalnie, czyli dwukrotnie więcej niż obecnie.
- W 1Q 2023 obserwowano dalsze kurczenie się oferty (43,7 tys. lokali), w związku z przewagą popytu nad liczbą mieszkań wprowadzonych do sprzedaży (6,9 tys. lokali).



Załączniki

Victoria Dom S.A.

Metro Art



Metro Art jest najnowszym 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 ok. 2000 mieszkań. Budowa 133 mieszkań w I etapie ma zakończyć się w 4Q 2023 r., a poziom sprzedaży wynosi 60%. W 3Q 2022 r. Spółka rozpoczęła realizację II etapu na 127 mieszkań, z terminem zakończenia w 4Q 2023 r., a poziom sprzedaży wynosi 46%.

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, w którym ma powstać ok. 700 mieszkań.

W 4Q 2022 r. Grupa ukończyła dwa etapy na łącznie 422 lokali, a na dzień 31.03.2023 r. poziom sprzedaży wyniósł 70% (etap I) oraz 62% (etap II). Etap III został w całości sprzedany do funduszu PRS.

Ursus Factory



Ursus Factory jest wieloetapową inwestycją realizowaną w Ursusie przy ul. Traktorzystów / Posąg 7 Panien. Projekt znajduje się w pobliżu stacji SKM, a bliskość tras S2 i S8 umożliwia szybki przejazd na drugą stronę Warszawy. Grupa ukończyła już budowę 5 etapów na łącznie 976 lokali, z których prawie wszystkie zostały sprzedane.

Obecnie w realizacji znajdują się dwa etapy z planowanym terminem ukończenia w 3Q 2023 r. Z łącznej liczby 536 mieszkań 93% na dzień 31.03.2023 r. było sprzedanych.

Miasteczko Nova Ochota



Miasteczko Nova Ochota to wieloetapowe osiedle położone przy ul. Łopuszańskiej, którego budowa rozpoczęła się na koniec 2019 r. Atutem jest bliskie położenie przystanków komunikacji miejskiej i stacja kolei WKD, która gwarantuje szybkie dotarcie do Centrum. W ramach inwestycji oddanych będzie ponad 1400 mieszkań w 11 etapach.

W 2H 2022 r. została zakończona budowa czterech etapów na łącznie 321 lokali. Na dzień 31.03.2023 r. poziom ich sprzedaży wyniósł 97%. Ponadto, na koniec marca 2023 r. trwała budowa trzech etapów, w ramach których sprzedano 76% z 365 mieszkań. Ukończenie każdego z nich planowane jest na 2Q 2023 r.

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 końca marca 2023 r. ukończono dwa etapy projektu. Obecnie w budowie znajduje się III etap projektu, w którym sprzedano 8% z 180 mieszkań. Planowana data zakończenia budowy to 4Q 2024 r.

Przystanek Tarchomin



Przystanek Tarchomin znajduje się na warszawskiej Białolece w pobliżu przystanków komunikacji miejskiej oraz zaledwie 25 minut drogi nad Zalew Zegrzyński. W ramach inwestycji w pięciu etapach zaoferowanych zostanie 412 mieszkań. Na dzień 31.03.2023 r. trwa budowa III i IV etapu (143 lokale), planowanych do oddania w 2Q/3Q 2023 r. łączny poziom ich sprzedaży na 31.03.2023 r. wyniósł 74%.

Wszelkie pytania dotyczące emisji obligacji
Victoria Dom S.A. prosimy kierować na adres:

Departament Corporate Finance

Michael / Ström Dom Maklerski S.A.

oferty@michaelstrom.pl

Al. Jerozolimskie 100 (Equator IV, 7 p.)

00-807 Warszawa

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLEPSKI

