

# PROSPEKT PODSTAWOWY



spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie (03-289) przy ul. Kąty Grodzkie 105,  
zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000305793

Prospekt podstawowy II programu emisji obligacji do kwoty 200 000 000 PLN.

Niniejszy prospekt podstawowy ("**Prospekt**") został sporządzony w związku z II programem emisji obligacji do łącznej wartości nominalnej wynoszącej 200 000 000 PLN ("**Program Emisji Obligacji**") 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 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 NIETYCZNOŚCI 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 PRZEWDZIANYCH 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 MAKLERSKI

Michael / Ström Dom Maklerski S.A.

Doradca prawny



act Bieniak Smołuch Wielhorski Wojnar i Partnerzy. Adwokaci,  
Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska

Prospekt został zatwierdzony przez KNF w dniu 24 października 2023 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

<b>I. OPIS PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI .....</b>	<b>6</b>
<b>II. CZYNNIKI RYZYKA .....</b>	<b>10</b>
1. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA I OTOCZENIEM GOSPODARCZYM W JAKIM EMITENT PROWADZI DZIAŁALNOŚĆ .....	10
1.1. Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy .....	10
1.2. Ryzyko zmniejszenia dostępności kredytów mieszkaniowych .....	11
1.3. Ryzyko związane ze zwiększeniem poziomu zadłużenia Emitenta w 2022 r. i ograniczoną możliwością dalszego zwiększania poziomu zadłużenia .....	11
1.4. Ryzyko spadku cen mieszkań .....	12
1.5. Ryzyko utraty płynności finansowej .....	12
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 .....	13
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 powiązаныmi .....	14
1.11. Ryzyko związane ze współpracą z generalnym wykonawcą oraz podwykonawcami .....	15
1.12. Ryzyko związane z luką płynności .....	15
2. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI .....	16
2.1. Ryzyko związane z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych i sposobem obliczania Stopy Bazowej Obligacji .....	16
2.2. Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji .....	17
2.3. Ryzyko związane z możliwością tzw. „rolowania Obligacji” .....	18
2.4. Ryzyko związane z możliwością zaprzestania finansowania poprzez emisję Obligacji .....	19
2.5. Ryzyko zmiany stopy procentowej .....	19
2.6. Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia Obligacji .....	20
2.7. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji .....	20
2.8. Ryzyko nieprzydzielenia obligacji .....	20
2.9. Ryzyko związane z możliwością niespełnienia warunków wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu .....	21
<b>III. DOKUMENT REJESTRACYJNY .....</b>	<b>22</b>
1. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE W PROSPEKCIE .....	22
1.1. Emitent .....	22
1.2. Firma Inwestycyjna .....	23
1.3. Doradca prawny .....	24
1.4. Informacje od osób trzecich .....	25
1.5. Oświadczenia Emitenta .....	25
2. BIEGLI REWIDENCI .....	25
2.1. Imiona i nazwiska (nazwy) oraz adresy biegłych rewidentów emitenta w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi .....	25
2.2. Informacje o rezygnacji, zwolnieniu lub niewybraniu biegłego rewidenta na kolejny rok w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi .....	26
3. CZYNNIKI RYZYKA .....	26
4. HISTORIA I ROZWÓJ EMITENTA .....	26

4.1. Prawna (statutowa) i handlowa nazwa Emitenta .....	26
4.2. Miejsce rejestracji Emitenta, jego numer rejestracyjny oraz identyfikator podmiotu prawnego .....	26
4.3. Data założenia i okres istnienia Emitenta .....	26
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 .....	27
4.5. Szczegółowe informacje dotyczące wszelkich zdarzeń z ostatniego okresu odnoszących się do Emitenta, które mają istotne znaczenie dla oceny wypłacalności Emitenta .....	27
4.6. Ratingi kredytowe, które przyznano Emitentowi na jego wniosek lub przy przyznawaniu których Emitent współpracował.....	27
4.7. Informacje na temat istotnych zmian w strukturze zadłużenia kredytowego i finansowania Emitenta .....	27
4.8. Informacje na temat istotnych zmian w strukturze zadłużenia kredytowego i finansowania Emitenta od ostatniego roku obrotowego 2022 r.....	31
4.9. Opis przewidywanego finansowania działalności Emitenta.....	32
5. OGÓLNY ZARYS DZIAŁALNOŚCI .....	32
5.1. Działalność podstawowa.....	32
5.2. Historia działalności .....	32
5.3. Strategia Grupy.....	35
5.4. Lokalizacja projektów .....	36
5.5. Harmonogram inwestycji.....	36
5.6. Projekty ukończone w Q3 2023 r. ....	37
5.7. Projekty w realizacji i sprzedaży.....	37
5.8. Bank ziemi .....	41
5.9. Sprzedaż i przekazania .....	42
5.10. Dostawcy .....	44
5.11. Otoczenie rynkowe.....	46
5.12. Pozycja Victoria Dom na rynku deweloperskim.....	53
5.13. Działalność dodatkowa .....	56
5.14. Podstawy wszelkich oświadczeń Emitenta dotyczących jego pozycji konkurencyjnej .....	57
6. STRUKTURA ORGANIZACYJNA.....	57
6.1. Krótki opis grupy kapitałowej Emitenta oraz miejsce Emitenta w tej grupie .....	57
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 .....	61
9. ORGANY ADMINISTRACYJNE, ZARZĄDZAJĄCE I NADZORCZE .....	61
9.1. Zarząd.....	62
9.2. Rada Nadzorcza .....	63
9.3. Konflikt interesów w organach administracyjnych, zarządzających i nadzorczych.....	64
10. GŁÓWNI AKCJONARIUSZE.....	64
10.1. Informacje czy Emitent jest bezpośrednio lub pośrednio podmiotem posiadającym lub kontrolowanym oraz wskazanie podmiotu posiadającego lub kontrolującego oraz opis charakteru kontroli i istniejących mechanizmów zapobiegających nadużywaniu tej kontroli .....	64

10.2. Opis wszelkich znanych emitentowi ustaleń, których realizacja może w późniejszej dacie spowodować zmiany w sposobie kontroli emitenta .....	65
11. INFORMACJE FINANSOWE DOTYCZĄCE AKTYWÓW I PASYWÓW EMITENTA, JEGO SYTUACJI FINANSOWEJ ORAZ ZYSKÓW I STRAT .....	65
11.1. Historyczne informacje finansowe .....	65
11.2. Badanie historycznych rocznych informacji finansowych .....	65
11.3. Śródroczne i inne informacje finansowe .....	65
11.4. Przegląd śródrocznych informacji finansowych .....	65
11.5. Postępowania sądowe i arbitrażowe .....	65
11.6. Znaczące zmiany w sytuacji finansowej Emitenta .....	65
12. DODATKOWE INFORMACJE .....	66
12.1. Kapitał zakładowy .....	66
12.2. Statut Emitenta .....	66
13. ISTOTNE UMOWY .....	67
13.1. Transakcja sprzedaży mieszkań z projektu Miasteczko Nova Sfera .....	68
13.2. Umowy kredytowe .....	69
13.3. Emisje Obligacji .....	74
14. DOSTĘPNE DOKUMENTY .....	81
<b>IV. DOKUMENT OFERTOWY .....</b>	<b>83</b>
1. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE W PROSPEKCIE .....	83
2. CZYNNIKI RYZYKA .....	83
3. PODSTAWOWE INFORMACJE .....	83
3.1. Interesy osób fizycznych i prawnych zaangażowanych w ofertę .....	83
3.2. Powody zorganizowania oferty i sposób wykorzystania wpływów pieniężnych .....	83
4. INFORMACJE O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT OFERTY .....	84
4.1. Opis rodzaju i klasy papierów wartościowych stanowiących przedmiot oferty publicznej .....	84
4.2. Przepisy prawne, na mocy których utworzono papiery wartościowe .....	85
4.3. Wskazanie, czy papiery wartościowe są papierami wartościowymi imiennymi, czy na okaziciela, oraz czy mają one formę dokumentu, czy też są zdematerializowane .....	85
4.4. Całkowita kwota papierów wartościowych w ofercie publicznej .....	85
4.5. Waluta emisji papierów wartościowych .....	85
4.6. Informacja o uprzywilejowaniu papierów wartościowych .....	85
4.7. Opis praw związanych z papierami wartościowymi .....	86
4.8. Nominalna stopa procentowa .....	87
4.9. Termin zapadalności .....	88
4.10. Wskazanie poziomu rentowności .....	92
4.11. Sposób reprezentacji posiadaczy papierów wartościowych wraz ze wskazaniem organizacji reprezentującej inwestorów oraz przepisów dotyczących reprezentacji .....	93
4.12. Uchwały, zezwolenia i zgody, na których podstawie papiery wartościowe zostaną wyemitowane .....	94
4.13. Przewidywana data emisji papierów wartościowych .....	95
4.14. Opis wszystkich ograniczeń dotyczących zbywalności papierów wartościowych .....	95
4.15. Ostrzeżenie dotyczące regulacji prawa podatkowego .....	95
4.16. Tożsamość i dane kontaktowe Oferującego .....	103
5. WARUNKI OFERTY PUBLICZNEJ PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH .....	103
5.1. Warunki, parametry i przewidywany harmonogram oferty oraz działania wymagane przy składaniu zapisów	

.....	103
5.2. Plan dystrybucji i przydziału .....	110
5.3. Cena .....	111
5.4. Plasowanie i gwarantowanie.....	111
6. DOPUSZCZENIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU I USTALENIA DOTYCZĄCE OBROTU	112
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 .....	112
6.2. Wskazanie najwcześniejszych możliwych terminów dopuszczenia papierów wartościowych do obrotu, o ile są znane .....	113
6.3. Wszystkie rynki regulowane lub rynki państw trzecich, rynek rozwoju MŚ 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 .....	113
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 .....	113
6.5. Cena emisyjna papierów wartościowych.....	113
7. DODATKOWE INFORMACJE.....	113
7.1. Doradcy.....	113
7.2. Inne informacje w dokumencie ofertowym, które zostały zbadane przez biegłych rewidentów lub przejrane przez uprawnionych biegłych rewidentów .....	114
7.3. Ratingi kredytowe, które przyznano papierom wartościowym na wniosek Emitenta lub przy przyznawaniu których emitent współpracował .....	114
<b>V. DEFINICJE I SKRÓTY .....</b>	<b>115</b>
<b>VI. HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE.....</b>	<b>121</b>
1. SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2022 R. WRAZ ZE SKONSOLIDOWANYMI HISTORYCZNYMI INFORMACJAMI FINANSOWYMI ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2021 R. (DANE PORÓWNAWCZE) .....	121
2. SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SKONSOLIDOWANYCH HISTORYCZNYCH INFORMACJI FINANSOWYCH .....	212
<b>VII. ŚRÓDROCZNE INFORMACJE FINANSOWE .....</b>	<b>218</b>
1. ŚRÓDROCZNE INFORMACJE FINANSOWE GRUPY ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2023 R. DO 30 CZERWCA 2023 R. ....	218
2. RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNYCH INFORMACJI FINANSOWYCH GRUPY SPORZĄDZONY ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2023 R. DO 30 CZERWCA 2023 R. ....	309
<b>VIII. ZAŁĄCZNIKI.....</b>	<b>314</b>
1. STATUT .....	315
2. UCHWAŁA ZARZĄDU .....	323
3. PODSTAWOWE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI .....	325
4. WZÓR OSTATECZNYCH WARUNKÓW EMISJI DANEJ SERII OBLIGACJI .....	339

## I. OPIS PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI

Niniejszy opis II 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 2 z dnia 26 sierpnia 2020 r. w sprawie ustalenia II Programu Emisji Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200 000 000 złotych, zmienionej Uchwałą nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 07 marca 2023 r. w sprawie zmiany treści Uchwały Zarządu nr 2 z dnia 26 sierpnia 2020 r. w sprawie II 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.

<b>Emitent</b>	Victoria Dom Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
<b>Identyfikator podmiotu prawnego emitenta (LEI)</b>	259400OLCMZ0H0DLS851
<b>Strona internetowa</b>	www[.]victoriadom[.]pl
<b>Opis Programu</b>	II Program Emisji Obligacji na okaziciela ustanowiony na podstawie Uchwały nr 2 Zarządu Spółki 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.
<b>Wielkość Programu</b>	W ramach II Programu Emisji Obligacji mogą zostać wyemitowane Obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200 000 000 złotych (dwieście milionów złotych).
<b>Firma Inwestycyjna</b>	Michael / Ström Dom Maklerski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
<b>Sposób sprzedaży</b>	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.
<b>Informacja o rodzajach inwestorów, do których kierowana jest Oferta</b>	Oferta będzie skierowana do: Inwestorów Indywidualnych oraz Inwestorów Instytucjonalnych.
<b>Cena Emisyjna</b>	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.
<b>Waluta</b>	Walutą emitowanych Obligacji będzie złoty polski (zł, PLN).
<b>Forma Obligacji</b>	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, w Rejestrze Sponsora Emisji lub na rachunkach zbiorczych albo w dniu zapisania w ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 Ustawy o Obrocie.

#### **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 Płatności Odsetek, począwszy od Dnia Płatności Odsetek za Pierwszy Okres Odsetkowy.

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 30 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 przewidzianej przez te przepisy.



**Notowanie i dopuszczenie do obrotu**

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 dokumentami włączonymi przez odniesienie oraz 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 związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy

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%. 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 renegocjowania 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 / m<sup>2</sup> na przestrzeni ostatniego roku).

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, ale również wpłynął znacząco na ograniczenie możliwości pozyskania finansowania zarówno dla nabywców indywidualnych jak i instytucjonalnych.

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

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ wystąpienie tego zdarzenia miało znaczący, negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta i może mieć taki wpływ nadal w przyszłości. 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.

## 1.2. 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. 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.

Na stronę popytową na rynku mieszkaniowym na pewno negatywnie wpłynąć będzie drastyczny spadek zdolności kredytowej nabywców względem lat 2020-2021. Wysokość wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M oraz WIBOR 6M, decydujących o wysokości oprocentowania kredytów hipotecznych, wzrosła z ok. 0,25% w okresie 2Q 2020 - 3Q 2021 r. do obecnie ok. 5,5%-6,0% (w szczytowym momencie 2022 r. WIBOR wynosił ponad 7%). Dodatkowo, zgodnie z rekomendacją KNF (z lutego 2022 r.) banki, obliczając zdolność kredytobiorców, muszą brać pod uwagę możliwość wzrostu wskaźnika referencyjnego WIBOR o 5 p.p. (zamiast wcześniejszych 2,5 p.p.). Od lutego 2023 r., dla kredytów o stałej bądź okresowo stałej stopie, bufor został zmniejszony do 2,5 p.p.

Emitent dostrzega wśród swoich klientów wpływ zaostrzenia kryteriów przyznawania kredytów hipotecznych oraz spadku zdolności kredytowej. Emitent szacuje, że w 2022 r. ok. 20- 25% sprzedanych przez Grupę mieszkań była finansowana przez nabywców z wykorzystaniem kredytów hipotecznych (w porównaniu do ok. 50-60% w latach 2020-2021). Powyższa sytuacja miała wpływ na spadek liczby sprzedanych mieszkań w 2022 r. - Grupa sprzedała o 25% mniej mieszkań niż w 2021 r. (liczba sprzedanych lokali w 2022 r. wyniosła 1 208, a w 2021 r. 1 609). Po trzech kwartałach 2023 r. udział klientów kredytowych wzrósł do ok. 50-60%, a w ślad za tym poprawiła się sprzedaż lokali przez Grupę (wzrost o 69% r/r do 1 619 lokali).

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.

## 1.3. Ryzyko związane ze zwiększeniem poziomu zadłużenia Emitenta w 2022 r. i ograniczoną możliwością dalszego zwiększania poziomu zadłużenia

Zadłużenie finansowe netto Grupy Emitenta na dzień 31 grudnia 2022 r. wyniosło 316,1 mln zł, co oznacza wzrost o 107,6 mln zł w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2021 r. (208,5 mln zł). Wzrost zadłużenia netto był związany ze spadkiem salda środków pieniężnych (200,0 mln zł vs 81,7 mln zł). Wzrost zadłużenia związany jest ze strategią ekspansywnego rozwoju Emitenta i zakupem działek pod dalsze projekty deweloperskie. Poziom zadłużenia finansowego brutto Grupy Emitenta uległ obniżeniu z 408,5 mln zł na koniec grudnia 2021 r. do 397,8 mln zł na koniec grudnia 2022 r. Poziom zadłużenia netto w relacji do kapitałów własnych pozostaje na poziomie 0,81x w porównaniu do 1,0x określonego w warunkach emisji obligacji.

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.

Według danych przedstawionych w Śródrocznych Informacjach Finansowych, wartość długu netto Grupy wyniosła na koniec czerwca 2023 r. 266,6 mln zł (-49,5 mln zł h/h). Stosunek długu netto do kapitałów własnych na koniec 1H 2023 r. spadł do 0,64x (0,81x na koniec 2022 r.).

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 wysokie.

#### **1.4. 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 nabywczą 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 we 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.

#### **1.5. 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. Osiedle Classic, Viva Garden, Ursus Factory, Miasteczko Nova Ochota). 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.

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.

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. 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 zyskowną 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. 10 000 lokali, co zapewnia Emitentowi ciągłość oferty przez najbliższe 4-5 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 przekazują 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 powiązаныmi**

Emitent zawiera i będzie w przyszłości zawierać transakcje z podmiotami powiązаныmi. Zawierając i realizując transakcje z podmiotami powiązаныmi, 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 szczególnie charakter transakcji z podmiotami powiązаныmi, złożoność przepisów prawnych regulujących metody badania stosowanych cen oraz ciężące 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.

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. Victoria Dom w celu dywersyfikacji ryzyka wypłacalności generalnego wykonawcy współpracuje z czterema sprawdzonymi podmiotami: Łucz – Bud sp. z o.o., Alfabet Polska sp. z o.o., AMConstruction sp. z o.o., oraz BESTA Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o., ale także angażuje dodatkowych nowych partnerów jak 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. 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.

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 2023 r. (w tys. PLN):

Pasywa (według umownych terminów wymagalności) na dzień 30.06.2023 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	111 077	-	-	-	-	-	-	111 077
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	47 904	17 158	15 994	-	-	-	-	81 056
Zobowiązania z tytułu obligacji	122 560	75 387	74 888	-	-	-	-	272 834
Zobowiązania z tytułu leasingu	3 343	3 449	3 575	18 894	2 743	-	-	32 004
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	108 087	7 244	5 287	4 020	4 020	4 277	-	132 935
Rozliczenia międzyokresowe	229 783	47 825	-	-	-	-	-	277 608
<b>Pasywa razem</b>	<b>622 754</b>	<b>133 905</b>	<b>116 902</b>	<b>22 915</b>	<b>6 763</b>	<b>4 277</b>	<b>-</b>	<b>907 515</b>
Aktywa (według oczekiwanych terminów wymagalności) na dzień 30.06.2023 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	721 839	203 414	120 727	48 387	67 693	10 225	152 578	1 324 863
Luka płynności netto	99 085	69 509	3 825	25 472	60 930	5 948	152 578	417 348
<b>Skumulowana luka płynności netto</b>	<b>99 085</b>	<b>168 594</b>	<b>172 419</b>	<b>197 892</b>	<b>258 822</b>	<b>264 770</b>	<b>417 348</b>	<b>417 348</b>

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.

## **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.

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, wpisany 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. 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 2024 r., przy czym wdrożenie przez uczestników rynku nowej oferty produktów finansowych stosujących indeks WIRON planowane jest na lata 2023 i 2024. Założenia Mapy Drogowej opracowanej w ramach Narodowej Grupy Roboczej wskazują na gotowość do zaprzestania opracowywania i publikowania wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID od początku 2025 r.

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](http://www.victoriadom.pl)), a także, 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.

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 uprawnienia 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 mogłaby 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.

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. Obniżenie Stopy Bazowej Obligacji, może wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji.

W związku z wysokimi odczytami inflacji notowanymi przez polską gospodarkę oraz perspektywami utrzymania wysokiego wzrostu cen w kolejnych okresach (zgodnie z projekcją inflacji NBP z lipca 2023 r., zamieszczoną na stronie NBP pod adresem: <https://nbp.pl/projekcja-inflacji-i-pkb-lipiec-2023/>), w październiku 2021 r. NBP rozpoczął cykl podwyżek stóp procentowych. Obecne oraz spodziewane zawirowania na rynkach surowców powstałe na skutek wybuchu wojny w Ukrainie oraz wprowadzanych sankcji gospodarczych dla Rosji i Białorusi, w szczególności na rynkach ropy naftowej, węgla kamiennego oraz pszenicy, najpewniej przełożą się na dalsze wzrosty cen na całym świecie, także w Polsce, co będzie uzasadnieniem dla kolejnych podwyżek stóp procentowych przez NBP. Należy oczekiwać, że stawki bazowe będą podążać za stopami procentowymi, dlatego też w sytuacji ustalenia dla Obligacji zmiennego oprocentowania, rentowność nominalna Obligacji także będzie się zwiększać. Niemniej jednak w dłuższej perspektywie czasowej, w sytuacji, kiedy inflacja ulegnie istotnemu zmniejszeniu (zgodnie z projekcją inflacyjną NBP, inflacja w 2024 r. spadnie do poziomu 5,2 % w porównaniu do 11,9 % rok wcześniej), a stopy procentowe zaczną być obniżane, rentowność nominalna Obligacji także ulegnie wtedy obniżeniu. Jednocześnie należy zaznaczyć, że jeżeli NBP będzie dokonywał podwyżek/obniżek stóp procentowych w ślad za rosnącą/spadającą inflacją, w przypadku zmiennego oprocentowania Obligacji, realna stopa zwrotu w całym okresie inwestycji nie powinna się znacząco różnić od realnej stopy zwrotu na początku okresu inwestycji. Niemniej jednak, gdy zmiany stóp procentowych nie będą odzwierciedlały zmiany stopy inflacji, wtedy faktyczna realna stopa zwrotu może ulec zwiększeniu/zmniejszeniu w stosunku do szacowanej stopy zwrotu na dzień emisji Obligacji. Obniżenie Stopy Bazowej Obligacji może wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji. Przedmiotowe ryzyko dotyczy Inwestora. Obniżenie rentowności Obligacji w konsekwencji może spowodować, że Inwestor zrealizuje dochód niższy od oczekiwanego.

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 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, 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](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.

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 finansowania 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.

Istotność powyższego czynnika ryzyka dla Emitenta określa jako niską. Emitent ocenia prawdopodobieństwa 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.

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.

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. Kąty Grodzkie 105, 03-289 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 Al. Jerozolimskich 100, 00-807 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, 11.6;

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:

**Piotr Jankowski, Wiceprezes Zarządu**

---

Podpis:

---

Imię i nazwisko:

**Radosław Krzyżak, Prokurent**

---

### 1.3. Doradca prawny

Kancelaria prawna act 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, 11.5, 12, 14;

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

#### Oświadczenie doradcy prawnego

Działając w imieniu act 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 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 GUS – w zakresie danych makroekonomicznych (prognoza demograficzna dla Mazowsza do roku 2035; przeciętne wynagrodzenia);
- 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](http://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 redNet Consulting „Monitoring sprzedaży mieszkań w Warszawie” – w zakresie sytuacji na rynku mieszkaniowym w Warszawie;
- 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-marzec-2023/>);
- Rekomendacje S ([https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/Nowelizacja\\_Rekomendacja\\_S\\_23-07-2020\\_70340.pdf](https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/Nowelizacja_Rekomendacja_S_23-07-2020_70340.pdf)) i T ([https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/Rekomendacja\\_T\\_%2814\\_09\\_2018%29\\_63160.pdf](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:

- (a) Prospekt został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego będącą właściwym organem zgodnie z Rozporządzeniem Prospektowym (Rozporządzenie UE 2017/1129);
- (b) Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdza niniejszy Prospekt wyłącznie jako spełniający standardy kompletności, zrozumiałości i spójności nałożone Rozporządzeniem Prospektowym (Rozporządzenie UE 2017/1129);
- (c) 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

Emitent powierzył przeprowadzenie badania Historycznych Informacji Finansowych za lata obrotowe zakończone 31 grudnia 2022 r. oraz 31 grudnia 2021 r. oraz przeprowadzenie przeglądu Śródrocznych Informacji Finansowych firmie audytorskiej PKF Consult spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Orzyckiej 6/1B, 02-695 Warszawa, wpisanej na listę firm audytorskich prowadzoną przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego pod nr 477.

Biegłym rewidentem dokonującym badania Historycznych Informacji Finansowych oraz przeglądu Śródrocznych Informacji Finansowych, działającym w imieniu PKF Consult spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., jest Radosław Ożga wpisany do rejestru biegłych rewidentów prowadzonego przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod nr 13421.

## **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 wyboru biegłego rewidenta do badania Sprawozdań Finansowych w kolejnych latach.

## **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 K.s.h. 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. Kąty Grodzkie 105, 03-289 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 2021 r., 31 grudnia 2022 r. oraz na dzień 30 czerwca 2023 r.:

Bilans (w tys. zł)	31.12.2021	struktura	31.12.2022	struktura	30.06.2023	struktura
<b>Kapitał własny</b>	<b>342 702</b>	<b>28,7%</b>	<b>390 925</b>	<b>30,9%</b>	<b>417 348</b>	<b>31,5%</b>
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>849 456</b>	<b>71,3%</b>	<b>872 866</b>	<b>69,1%</b>	<b>907 515</b>	<b>68,5%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>	<b>374 965</b>	<b>31,5%</b>	<b>241 270</b>	<b>19,1%</b>	<b>236 290</b>	<b>17,8%</b>
Kredyty i pożyczki	58 411	4,9%	812	0,1%	33 152	2,5%
Z tyt. dłużnych papierów wartościowych	263 238	22,1%	183 232	14,5%	150 275	11,3%
Inne zobowiązania finansowe	34 555	2,9%	31 501	2,5%	28 662	2,2%

Inne	18 761	1,6%	25 724	2,0%	24 201	1,8%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>180 959</b>	<b>15,2%</b>	<b>297 007</b>	<b>23,5%</b>	<b>282 541</b>	<b>21,3%</b>
Kredyty i pożyczki	10 437	0,9%	94 791	7,5%	47 904	3,6%
Z tyt. dłużnych papierów wartościowych	38 600	3,2%	84 065	6,7%	122 560	9,3%
Inne zobowiązania finansowe	3 263	0,3%	3 399	0,3%	3 343	0,3%
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	50 887	4,3%	85 256	6,7%	63 295	4,8%
Inne	65 428	5,5%	23 727	1,9%	29 168	2,2%
Rozliczenia międzyokresowe (zaliczki)	205 306	17,2%	256 723	20,3%	277 608	21,0%
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 192 158</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 263 791</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 324 863</b>	<b>100,0%</b>
<b>Dług netto</b>	<b>208 498</b>		<b>316 101</b>		<b>266 648</b>	
<b>Dług netto / Kapitał własny</b>	<b>0,61</b>		<b>0,81</b>		<b>0,64</b>	

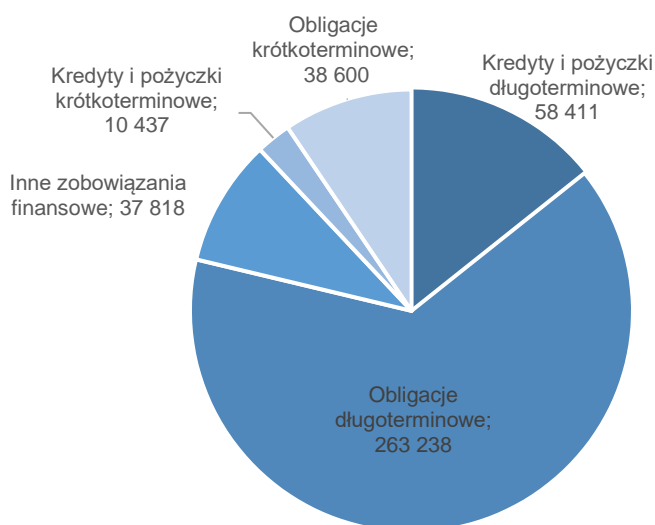
Źródło: Emitent; dane skonsolidowane

Na dzień 31 grudnia 2021 r. wartość kapitału własnego wyniosła 342 mln zł, a jego udział w strukturze pasywów Emitenta wyniósł 28,7%.

Na dzień bilansowy 31.12.2021 r. istniało dwanaście serii obligacji Spółki o łącznej wartości nominalnej ponad 300 mln zł.

Ponadto, Spółka posiadała dwa kredyty bankowe o łącznej wartości 68,8 mln zł oraz zobowiązania leasingowe o wartości 37,8 mln zł.

**Struktura rodzajowa zadłużenia finansowego na dzień 31.12.2021 r.,  
dane w tys. zł**



Źródło: Emitent

Dług netto na dzień 31.12.2021 r. wyniósł 208,5 mln zł, a wskaźnik Dług netto/Kapitał własny 0,61.

Na dzień 31 grudnia 2022 r. udział kapitału własnego w strukturze pasywów Emitenta wyniósł 30,9% i był wyższy o 2,2 p.p. w porównaniu do dnia 31 grudnia 2021 r. Główne zmiany w strukturze finansowania Emitenta w porównaniu do zeszłego roku dotyczą:

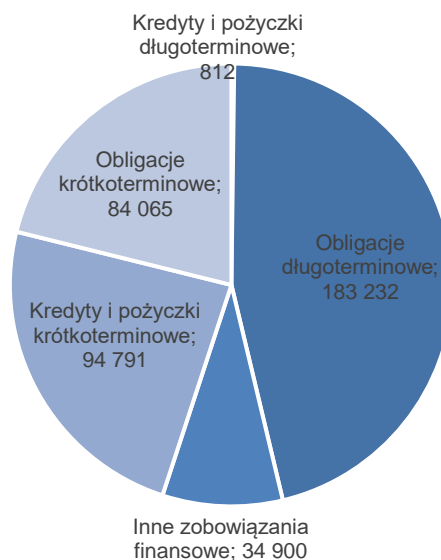
- Wzrostu kapitałów własnych o 48,2 mln zł, w wyniku zysku netto za 2022 r. w kwocie 75,2 mln zł, pomimo wypłaty dywidendy za 2021 r. w kwocie 27 mln zł;
- Wzrostu salda kredytów o 26,8 mln zł, w wyniku pozyskania nowych kredytów;
- Spadku salda obligacji o 34,5 mln zł, w wyniku spłaty obligacji;
- Spadku salda innych zobowiązań finansowych o 2,9 mln zł, w wyniku spłaty leasingów;
- Wzrostu salda zobowiązań handlowych o 34,4 mln zł, w wyniku zwiększenia skali działalności;

- Wzrostu salda krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych o 51,4 mln zł, w wyniku wpłat klientów na mieszkania w budowie;

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 oraz zobowiązania leasingowe o wartości 34,9 mln zł.

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



Źródło: Emitent

Dług netto na dzień 31.12.2022 r. wyniósł 316,1 mln zł, a wskaźnik Dług netto / Kapitał własny 0,81.

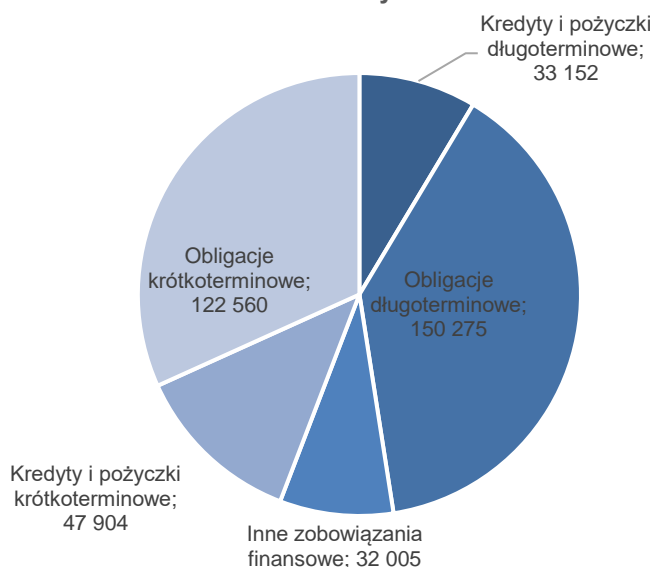
Na dzień 30 czerwca 2023 r. udział kapitału własnego w strukturze pasywów Emitenta wyniósł 31,5% i był wyższy o 0,6 p.p. w porównaniu do dnia 31 grudnia 2022 r. Główne zmiany w strukturze finansowania Emitenta w porównaniu do zeszłego roku dotyczą:

- Wzrostu kapitałów własnych o 26,4 mln zł, w wyniku zysku netto za 1H 2023 r. w kwocie 48,5 mln zł, pomimo zatwierdzonej wypłaty dywidendy za 2022 r. w kwocie 22 mln zł;
- Spadku salda kredytów o 14,5 mln zł, w wyniku spłaty kredytów;
- Wzrostu salda obligacji o 5,5 mln zł, w wyniku nowych emisji obligacji netto;
- Spadku salda innych zobowiązań finansowych o 2,9 mln zł, w wyniku spłaty leasingów;
- Spadku salda zobowiązań handlowych o 22 mln zł, w wyniku spłaty zobowiązań;
- Wzrostu salda krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych o 20,9 mln zł, w wyniku wpłat klientów na mieszkania w budowie;

Na dzień bilansowy 30.06.2023 r. istniało jedenaście serii obligacji Spółki o łącznej wartości nominalnej około 272,5 mln zł.

Ponadto, Spółka posiadała kredyty bankowe o łącznej wartości 81,1 mln zł oraz zobowiązania leasingowe o wartości 32,0 mln zł.

**Struktura rodzajowa zadłużenia finansowego na dzień 30.06.2023,  
dane w tys. zł**



Źródło: Emitent

Dług netto na dzień 30.06.2023 r. wyniósł 266,6 mln zł, a wskaźnik Dług netto / Kapitał własny 0,64.

Od początku działalności Grupa wyemitowała ponad 586 mln zł Obligacji, z czego na Dzień Prospektu istniejących jest około 334 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
D	6 231 000 zł	Prywatna	2	09.06.2016	09.03.2025	n/d	brak
I	3 769 000 zł	Prywatna	2	13.10.2017	31.12.2023	n/d	brak
P	23 252 000 zł	Publiczna	53	28.10.2020	28.10.2023	WIBOR 6M + 6,00%	ASO GPW
R	25 000 000 zł	Publiczna	1	17.05.2021	17.05.2024	n/d	brak
S/S2*	28 729 000 zł	Publiczna	61 / 2*	23.06.2021	23.06.2024	WIBOR 6M + 5,50%	ASO GPW
T	70 000 000 zł	Publiczna	117	13.10.2021	11.01.2025	WIBOR 6M + 5,50%	ASO GPW
U	5 272 000 zł	Publiczna	43	31.08.2022	31.08.2025	WIBOR 3M + 4,80%	ASO GPW
W	10 000 000 zł	Publiczna	2	15.02.2023	15.02.2026	n/d	brak
V	50 184 000 zł	Publiczna	100	21.03.2023	21.03.2026	WIBOR 6M + 7,00%	ASO GPW
X	11 200 000 zł	Publiczna	148	23.06.2023	21.06.2026	WIBOR 6M + 6,50%	ASO GPW
Y1/Y2**	100 000 000 zł	Publiczna	67 / 47	27.09.2023	27.09.2026	WIBOR 6M + 6,30%	ASO GPW
<b>SUMA</b>	<b>333 637 000 zł</b>						

Źródło: Emitent; \*asymilowane z serią S; \*\*asymilowane w dniu rozliczenia emisji;

Emisja obligacji serii X była przeprowadzana w trybie określonym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, w oparciu o art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, bez sporządzania prospektu, na podstawie memorandum informacyjnego.

Emisje obligacji serii D, I były przeprowadzane w trybie przewidzianym w art. 33 pkt. 2 Ustawy o Obligacjach.

Emisja obligacji serii P, R, S2, W była przeprowadzana w trybie oferty publicznej w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego, przy czym zgodnie art. 1 ust. 4 lit. b tego rozporządzenia nie wymaga się sporządzania prospektu ani memorandum informacyjnego.

Emisje obligacji serii S, T, U, V były przeprowadzane w trybie określonym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj.: Dz.U. z 2020 r. poz. 2080 ze zm. „Ustawy o Ofercie”), która wymaga opublikowania memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b, z zastrzeżeniem, że na podstawie art. 31zb ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 374 z późn. zm.), nie stosuje się wymogu zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie.

Emisja obligacji serii Y1 stanowiła ofertę publiczną w rozumieniu rozporządzenia 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, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. b w/w rozporządzenia w związku z art. 3 ust. 1b Ustawy o Ofercie, nie wymaga się sporządzania prospektu ani memorandum informacyjnego. Oferta objęcia obligacji zgodnie z art. 3 ust. 1b Ustawy o Ofercie została skierowana wyłącznie do adresatów propozycji nabycia, którzy posiadali inne obligacje Emitenta.

Emisja obligacji serii Y2 stanowiła ofertę publiczną w rozumieniu rozporządzenia 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, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a w/w rozporządzenia, nie wymaga się sporządzania prospektu ani memorandum informacyjnego

Emisje serii D, I, R, W są zabezpieczone poddaniem się Emitenta egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego.

#### **4.8. Informacje na temat istotnych zmian w strukturze zadłużenia kredytowego i finansowania Emitenta od ostatniego roku obrotowego 2022 r.**

Po zakończeniu roku obrotowego 2022 r. nastąpiły następujące zmiany w sytuacji finansowej Emitenta:

W dniu 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 15 marca 2023 r. Emitent spłacił zgodnie z terminem zapadalności obligacje serii F o wartości nominalnej 5 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 dniu 26 maja 2023 r. Emitent wykupił pozostałą część serii N (5,3 mln zł) zgodnie z terminem zapadalności.

W dniu 23 czerwca 2023 r. Emitent przydzielił 3-letnie obligacje serii X o wartości 11,2 mln zł. W ramach rozliczenia emisji serii X Emitent nabył 1,2 mln zł obligacji serii O oraz 0,04 mln zł obligacji serii P, które umorzył.

W dniu 20 lipca 2023 r. Emitent zawarł umowę o kredyt deweloperski o wartości 40 mln zł z Bankiem Spółdzielczym w Ostrowi Mazowieckiej, działającym w konsorcjum bankowym. Data spłaty nowego kredytu to 30 czerwca 2028 r. Kredyt deweloperski został zaciągnięty w celu spłaty kredytu w kwocie 40 mln zł udzielonego przez PKO BP S.A.

W dniu 21 lipca 2023 r. Emitent wykupił w całości pozostałą część obligacji serii O.

W dniu 27 września 2023 r. Emitent wyemitował obligacje serii Y1 oraz Y2 o wartości odpowiednio 30 mln zł i 70 mln zł. Obligacje są zasymilowane pod jednym kodem ISIN. Łączna wartość obligacji to 100 mln zł. Termin zapadalności obligacji to 3 lata. W ramach rozliczenia emisji Y1/Y2 Emitent nabył i umorzył obligacje serii S/S2 o wartości 20,7 mln zł oraz obligacje serii P o wartości 9,6 mln zł.

#### **4.9. Opis przewidywanego finansowania działalności Emitenta**

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

Emitent 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 Emitent będzie mógł wyemitować Obligacje do kwoty 200 mln zł. Tempo pozyskiwania środków z emisji obligacji będzie zależeć od bieżących potrzeb finansowych Spółki.

## **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 24 lat. Do końca września 2023 r. Emitent wybudował w ramach 99 projektów inwestycyjnych o łącznej powierzchni 553 tys. m<sup>2</sup>: 665 domów jednorodzinnych, 9 575 mieszkań oraz 167 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 30.09.2023 r., posiadała bank ziemi pozwalający na realizację ok. 7 500 lokali oraz na podstawie umów przedwstępnych zabezpieczyła bank ziemi pozwalający na realizację kolejnych ok. 2 500 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.

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

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

Grupa nie prowadzi działalności na rynku rosyjskim lub białoruskim.

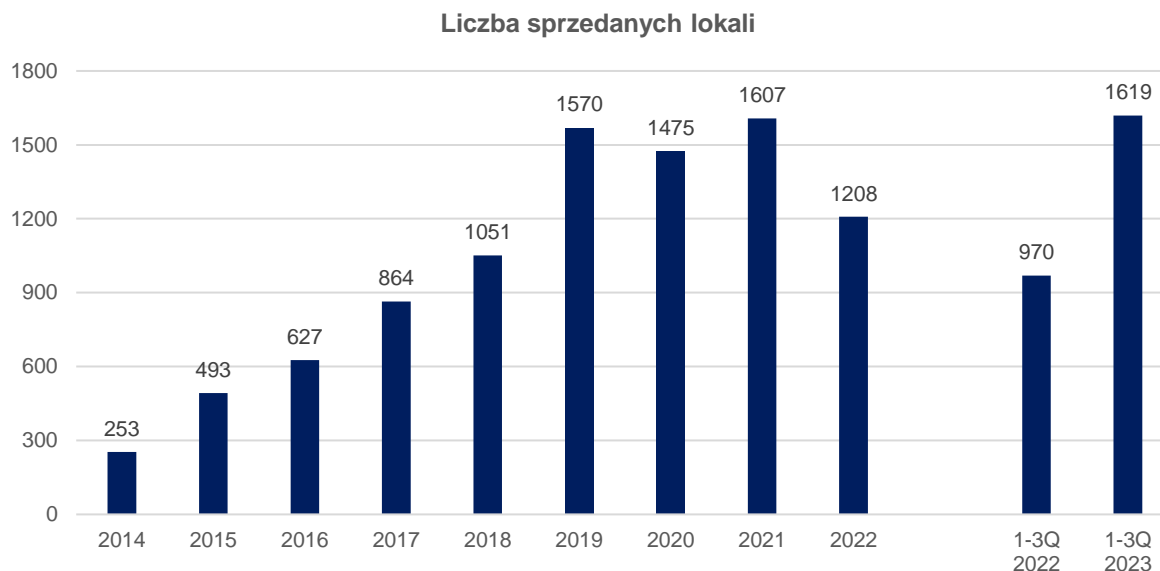
### **5.2. Historia działalności**

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 Białogórze. 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. 49 m<sup>2</sup>, gdzie cena jednostkowa mieszkania jest bardziej atrakcyjna od większych lokali oferowanych przez konkurencję.



Źródło: Emitent

Firma rozpoczęła swoją działalność deweloperską na Białołęce. 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 Białołęki zrealizowała już 55 etapów inwestycji o powierzchni użytkowej mieszkań wynoszącej blisko 295 tys. m<sup>2</sup>.

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 września 2023 r. Spółka zrealizowała inwestycje o powierzchni użytkowej ponad 258 tys. m<sup>2</sup> w dzielnicach innych niż Białołęka oraz dwa projekty w Krakowie.

W poniższej tabeli przedstawiono projekty deweloperskie zakończone w podziale na dzielnice według stanu na koniec września 2023 r.

Dzielnica	Liczba mieszkań / domów / lokali	PUM	Struktura
Białołęka	4 924	294 575	53,8%
Włochy	1 763	83 970	15,8%
Praga Południe	1 005	48 741	9,1%
Ursus	1 339	57 907	8,6%
Targówek	370	17 667	3,3%
Mistrzejowice / Kraków	273	14 323	2,7%
Bemowo	356	13 281	2,5%

Wola	171	7 653	1,4%
Rembertów	153	7 070	1,3%
Ząbki / Marki	29	4 350	0,8%
Wawer	24	3 448	0,6%
<b>RAZEM</b>	<b>10 407</b>	<b>552 985</b>	<b>100,0%</b>

Źródło: Emitent

Biorąc pod uwagę obecną strukturę projektów w realizacji oraz planowany harmonogram rozpoczęcia nowych projektów udział Białoleki będzie się systematycznie zmniejszać w przyszłości.

Poniżej przedstawiono zrealizowane inwestycje od początku działalności Spółki do końca września 2023 r.

Lokalizacja inwestycji Nazwa osiedla	Rok	Liczba etapów	Liczba			PU		
			domów	mieszkań	lokali usługowych	domów	mieszkań	lokali usługowych
ZĄBKI, ul. Miła, MARKI, ul. Zagłoby, Graniczna	przed 2007	3	29			4 350		
BIĄŁOLEKA ul. Milenijna, Berensona, Tymotki, Majorki, Lidzbarska	przed 2007	5	28			4 440		
BIĄŁOLEKA, ul. Chudoby/Kroczevska	2007	1	36			5 400		
BIĄŁOLEKA, ul. Kąty Grodziskie Osiedle Kąty Grodziskie I – V	do 2008	5	74			11 100		
BIĄŁOLEKA, ul. Lewandów Osiedle Lewandów I – V	2006-2009	5	168	218	1	25 200	9 924	
BIĄŁOLEKA, ul. Wilkowiecka	2010	1	30			4 500		
BIĄŁOLEKA, ul. Igrzyskowa	2012	1		187			9 288	
BIĄŁOLEKA, 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		
BIĄŁOLEKA, ul. Ceramiczna Osiedle Ogrody Victorii	2014	1		203			9 363	
TARGÓWEK, ul. Rzepichy Osiedle Ogrody Targówek	2015	1		111			4 951	
BIĄŁOLEKA, Osiedle Olesin	2014-2015	2	118			17 482		
BIĄŁOLEKA, 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
BIĄŁOLEKA, ul. Białolecka Osiedle VIVA GARDEN 1 – 11	2015-2021	11	18	1214	8	2 463	55 944	446
WOLA, ul. Jana Kazimierza Osiedle BRAVO	2017	1		167	4		7 426	227
BIĄŁOLEKA, ul. Modlińska, Przaśna Osiedle CLASSIC I – XIV	2016-2022	13		1496	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	1321	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 Połczyńska 1 - 3	2020 - 2021	3	297	59	11 298	1 983		
BIĄŁOLEKA, ul. Winorośli Przystanek Tarchomin 1-4	2020-2023	4	325	2	16 845	190		
BIĄŁOLEKA, ul. Marywilska Miasteczko Nova Sfera 1 - 2	2022	2	412	10	20 200	493		
REMBERTÓW, ul. Młodnicka Młoda Wawa	2022	1	151	2	6 981	89		
TARGÓWEK, ul. Krzewna Osiedle Krzewna 1 - 2	2022	2	131		6 618			
WŁOCHY, ul. Łopuszańska Miasteczko Nova Ochota 1 - 10	2020-2023	10	1211	16	57 787	1 493		
KRAKÓW, Mistrzejowice, ul. Powstańców Viva Piast	2022-2023	2	266	7	13 461	861		
<b>RAZEM</b>		<b>99</b>	<b>665</b>	<b>9 575</b>	<b>167</b>	<b>97 978</b>	<b>445 729</b>	<b>9 278</b>

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 30 września 2023 r. w realizacji wynosi 49 m<sup>2</sup>, a średnia cena jednostkowa lokalu to 510 tys. zł, co zdecydowanie wyróżnia 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 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 (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	67 000	10	1 227	1	167		
Olchowy Park	Białołęka	38 000			3	361	3	294
Żupnicza	Praga Południe	92 000			5	639	9	1 361
Chrzanów	Bemowo	75 000					13	1 650
Łopuszańska*	Włochy	68 000					11	1 500

Źródło: Emitent; dane na koniec 30 września 2023 r.; \* grunty zabezpieczone umowami przedwstępnymi

Dzięki niskiej jednostkowej cenie mieszkania Victoria Dom jest beneficjentem wprowadzonego przez rząd programu „Pierwsze mieszkanie”, który zaczął obowiązywać od lipca 2023 r.

#### 5.4. Lokalizacja projektów

Poniżej przedstawiono lokalizację projektów w realizacji w Warszawie według stanu na dzień 30 września 2023 r.



Źródło: Emitent

Grupa na dzień 30 września 2023 r. prowadziła budowę lub sprzedaż lokali w 16 etapach w 7 lokalizacjach w Warszawie, liczących blisko 2 100 lokali, o łącznej powierzchni 102,1 tys. m<sup>2</sup>.

Ponadto, Grupa na dzień 30 września 2023 r. realizowała jeden projekt ul. Piasta Kołodzieja w krakowskich Mistrzejowicach (180 lokali, 8,2 tys. m<sup>2</sup>).

#### 5.5. Harmonogram inwestycji

Poniżej przedstawiono harmonogram dla projektów w będących w realizacji bądź w sprzedaży na dzień 30 września 2023 r.

Nazwa inwestycji	Rozpoczęcie budowy	Zakończenie budowy		
			2022	2023
				2024

	Liczba lokali	% lokali sprzedanych na 30.09.2023	2023				2024				2025			
			1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
Olchowy Park	153	74%							153					
Olchowy Park 4	63	73%							63					
Metro Art. 1	133	91%							133					
Miasteczko Nova Sfera 3*	276	100%							276					
Metro Art. 2	127	94%							127					
Nova Viva Garden 3	155	86%												155
Nova Viva Garden	100	91%							100					
Nova Viva Garden 2	66	91%											66	
Miasteczko Nova Ochota 11	167	77%												167
Viva Piast 3C	180	69%												180
Metro Art. 4	147	92%												147
Krzewna 3	156	51%												156
Przystanek Tarchomin 5	100	55%												100
Metro Art. 10	118	36%												118
Metro Art. 5	114	87%												114
Olchowy Park 6	145	6%												145
Nova Viva Garden 4	72	57%												72
<b>Łączne planowane do zakończenia w latach</b>			<b>0</b>				<b>852</b>				<b>1 420</b>			

Źródło: Emitent; \*projekt sprzedany w całości do funduszu PRS

Na dzień 30.09.2023 r. ok. 90% (767/852) lokali z projektów będących w realizacji zaplanowanych do przekazania w 2023 r. zostało zakontraktowane umowami deweloperskimi.

Na dzień 30.09.2023 r. ponad 64% (908/1420) lokali z projektów będących w realizacji zaplanowanych do przekazania w 2024 r. zostało zakontraktowane umowami deweloperskimi.

## 5.6. Projekty ukończone w 3Q 2023 r.

Po dacie ostatnich informacji finansowych (tj. 30.06.2023 r.) Grupa ukończyła 3 projekty do końca 3Q 2023 r. Łączna powierzchnia ukończonych projektów wynosi 19,7 tys. m<sup>2</sup> PU, a łączna liczba lokali 400. Na dzień 30.09.2023 r. Grupa sprzedała 382 lokale (96%) z projektów zakończonych w 3Q 2023 r. Wszystkie projekty były w Warszawie. Poniższa tabela przedstawia szczegółowe dane dotyczące ukończonych projektów:

Nazwa projektu	Rozpoczęcie budowy	Zakończenie budowy	PU (m <sup>2</sup> )	Liczba lokali	Liczba lokali sprzedanych na 30.09.2023	Szacowany przychód ze sprzedaży (mln zł)
Przystanek Tarchomin 3	3Q 2021	3Q 2023	5 652	103	98	52,5
Przystanek Tarchomin 4	3Q 2021	3Q 2023	2 039	40	36	21,0
Ursus Factory VII	2Q 2021	3Q 2023	12 057	257	248	108,6
<b>Suma 2023 r.</b>			<b>19 748</b>	<b>400</b>	<b>382</b>	<b>182,1</b>

Źródło: Emitent

## 5.7. Projekty w realizacji i sprzedaży

Według stanu na dzień 30 września 2023 r. Grupa była w trakcie realizacji (budowa bądź sprzedaż) 17 etapów projektów na łącznie 2 272 lokale (110,3 tys. m<sup>2</sup> PU). Większość projektów była realizowana w Warszawie, jeden w Krakowie. Poniższa tabela przedstawia szczegółowe dane dotyczące projektów

w realizacji.

Nazwa projektu	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	PU (m <sup>2</sup> )	Liczba lokali	Liczba lokali sprzedanych na 30.09.2023	Szacowany przychód ze sprzedaży (mln zł)
Olchowy Park	2Q 2022	4Q 2023	7 120	153	113	67,0
Olchowy Park 4	4Q 2021	4Q 2023	3 147	63	46	29,1
Metro Art. 1	2Q 2022	4Q 2023	7 101	133	121	89,9
Metro Art. 2	3Q 2022	4Q 2023	6 170	127	120	79,0
Nova Viva Garden	4Q 2022	4Q 2023	4 270	100	91	42,9
Miasteczko Nova Sfera 3*	2Q 2022	4Q 2023	16 636	276	276	115,5
<b>Suma 2023 r.</b>			<b>44 444</b>	<b>852</b>	<b>767</b>	<b>423,4</b>
Nova Viva Garden 2**	1Q 2023	3Q 2024	3 180	66	60	31,4
Miasteczko Nova Ochota 11**	1Q 2023	4Q 2024	7 770	167	128	75,7
Viva Piast 3C**	2Q 2023	4Q 2024	8 159	180	125	87,5
Metro Art. 4**	2Q 2023	4Q 2024	7 373	147	135	96,4
Nova Viva Garden 3**	2Q 2023	4Q 2024	6 309	155	133	58,2
Osiedle Krzewna 3**	3Q 2023	4Q 2024	7 079	156	80	83,9
Olchowy Park 6**	3Q 2023	4Q 2024	7 180	145	9	68,2
Metro Art. 5**	3Q 2023	4Q 2024	5 627	114	99	71,5
Metro Art. 10**	3Q 2023	4Q 2024	5 761	118	43	82,8
Nova Viva Garden 4**	3Q 2023	4Q 2024	3 248	72	41	32,0
Przystanek Tarchomin 5**	3Q 2023	4Q 2024	4 138	100	55	46,7
<b>Suma 2024 r.</b>			<b>65 824</b>	<b>1 420</b>	<b>908</b>	<b>734,2</b>
<b>ŁĄCZNIE</b>			<b>110 268</b>	<b>2 272</b>	<b>1 675</b>	<b>1 157,6</b>

Źródło: Emitent; \*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 powstają 852 lokale (44,4 tys. m<sup>2</sup> PU) na dzień 30 września 2023 r. zostało zakontraktowanych 767 lokali (90%). Szacowane planowane przychody ze sprzedaży tych lokali to 423,4 mln zł.

Z projektów w realizacji z terminem ukończenia w 2024 r., w ramach których powstaje 1 420 lokali (65,8 tys. m<sup>2</sup> PU) na dzień 30 września 2023 r. zostało zakontraktowanych 908 lokale (64%). Szacowane planowane przychody ze sprzedaży tych lokali to 734,2 mln zł.

Poniżej przedstawiono szczegółowy opis projektów realizowanych bądź dostępnych w sprzedaży na dzień 30 września 2023 r.

## 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 ok. 2000 mieszkań. Obecnie trwa budowa pięciu etapów, z czego zakończenie budowy dwóch pierwszych etapów przewidziane jest na 4Q 2023 r., a poziom sprzedaży wynosi 91% i 94%. W 2023 r. Spółka rozpoczęła realizację trzech kolejnych etapów na łącznie 379 mieszkań, z terminem zakończenia w 4Q 2024 r., a ich średni poziom sprzedaży wynosi 73%.

## 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. Etap III, którego budowa ma się zakończyć w 4Q 2023 r. 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 umożliwi szybki przejazd na drugą stronę Warszawy. Grupa ukończyła już budowę 6 etapów projektu, w których prawie wszystkie lokale zostały sprzedane.

W 3Q 2023 r. ukończono ostatni etap VII. Na dzień 30.09.2023 r. było sprzedanych 96% z 257 oferowanych.

## 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 1H 2023 r. została zakończona budowa trzech etapów na łącznie 365 lokali, z których większość została sprzedanych. Na dzień 30.09.2023 r. trwała budowa 11 etapu, w ramach którego sprzedano 77% z 167 mieszkań. Ukończenie jego budowy nastąpi w 4Q 2024 r.



### Przystanek Tarchomin



Przystanek Tarchomin znajduje się na warszawskiej Białoleśce w pobliżu przystanków komunikacji miejskiej oraz zaledwie 25 minut drogi nad Zalew Zegrzyński. W ramach inwestycji w pięciu etapach zaoferowanych zostanie 412 lokali. W 3Q 2023 r. ukończono III i IV etap (łącznie 143 lokale), a ich poziom sprzedaży wyniósł 95% oraz 90%. Na dzień 30.09.2023 r. trwa budowa V etapu (100 lokali), planowanego do oddania w 4Q 2024 r. Poziom sprzedaży V etapu na 30.09.2023 r. wyniósł 55%.

### 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 września 2023 r. ukończono dwa etapy projektu. Obecnie w budowie znajduje się III etap projektu, w którym sprzedano 69% z 180 mieszkań. Planowana data zakończenia budowy to 4Q 2024 r.

## 5.8. Bank ziemi

Poniżej przedstawiono szacowany harmonogram uruchamiania nowych inwestycji deweloperskich

w kolejnych latach:

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 5	85								85				
Łopuszańska 1*	91									91			
Viva Piast 3D, Kraków	207									207			
Metro Art. 11	135											135	
Łopuszańska 2*	60											60	
Olchowy Park 3	107											107	
Nova Viva Garden 6	121											121	
Chrzanów S8 etap I	250												250
Metro Art. 6	144												144
Morska Gdynia	200												200
Nova Viva Garden 7	79												79
Metro Art. 7	137												137
<b>Łączne planowane do zakończenia w latach</b>		<b>0</b>				<b>85</b>				<b>1 531</b>			
<b>Łącznie w realizacji oraz planowane do zakończenia w latach</b>		<b>852</b>				<b>1 505</b>				<b>1 531</b>			

Źródło: Emitent; \* Grunty objęte umowami przedwstępnymi

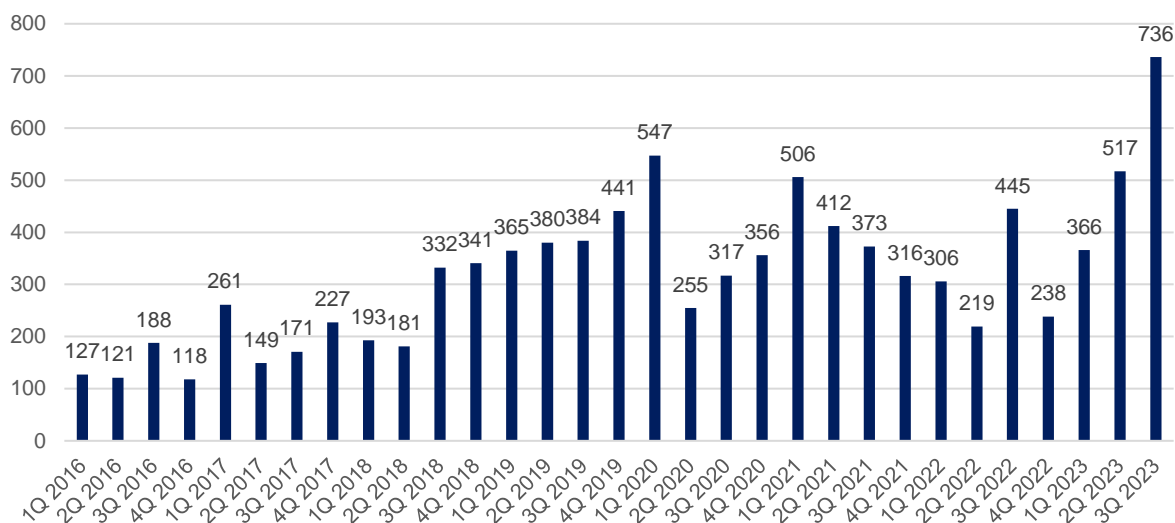
Na dzień 30 września 2023 r. Grupa posiadała potencjał do uruchomienia i zakończenia budowy dodatkowych 85 lokali w 2024 r. oraz ponad 1 500 lokali w 2025 r. Tempo rozpoczynania nowych projektów będzie zależeć od bieżącego poziomu sprzedaży oraz aktualnej sytuacji rynkowej.

Emitent ma zabezpieczone grunty umowami przedwstępnymi, których nabycie planowane w kolejnych latach (przy założeniu spełnienia się warunków zawieszających dla tych transakcji). Łączna wartość zakupu gruntów objętych umowami przedwstępnymi wynosiła na dzień 30 września 2023 r. ok. 244 mln zł netto, z czego do zapłaty pozostało ok. 125 mln zł. Spółka szacuje, że na tych gruntach możliwa jest zabudowa ok. 108 tys. m<sup>2</sup> PUM. Grunty planowane do zakupu znajdują się w Warszawie.

## 5.9. Sprzedaż i przekazania

Victoria Dom w ostatnich latach znacząco zwiększyła swoją skalę działalności, co ma odzwierciedlenie w liczbie sprzedanych lokali.

## Liczba sprzedanych lokali



Źródło: Emitent

W 2020 r. Grupa sprzedała 1 475 lokali netto, pomimo licznych ograniczeń (m.in. zamkniętych biur sprzedaży) oraz wstrzymania decyzji klientów w zakresie nabywania mieszkań w części tego okresu. Stanowi to wynik niewiele mniejszy w porównaniu do poprzedniego (-6% r/r). Powodem braku wzrostów sprzedaży była pandemia COVID-19, która bezpośrednio wpłynęła na mniejsze zainteresowanie nabywców w drugim kwartale 2020 r., ale również pośrednio – z uwagi na wydłużone procedury w urzędach.

W 2021 r. Grupa Victoria Dom sprzedała 1 607 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.

Po trzech kwartałach 2023 r. Victoria Dom zakontraktowała 1 619 lokali, o 67% więcej w porównaniu do analogicznego okresu 2022 r. i nieznacznie więcej niż w całym, 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 ma związek ze wprowadzeniem programu „Bezpieczny Kredyt”, który mobilizuje młodych ludzi do zakupu swojego pierwszego mieszkania. Sam trzeci kwartał był najlepszym okresem w historii Grupy.

Grupa na dzień 30.09.2023 r. prowadziła budowę 2 272 lokali, z czego 1 675 zostało już sprzedanych.

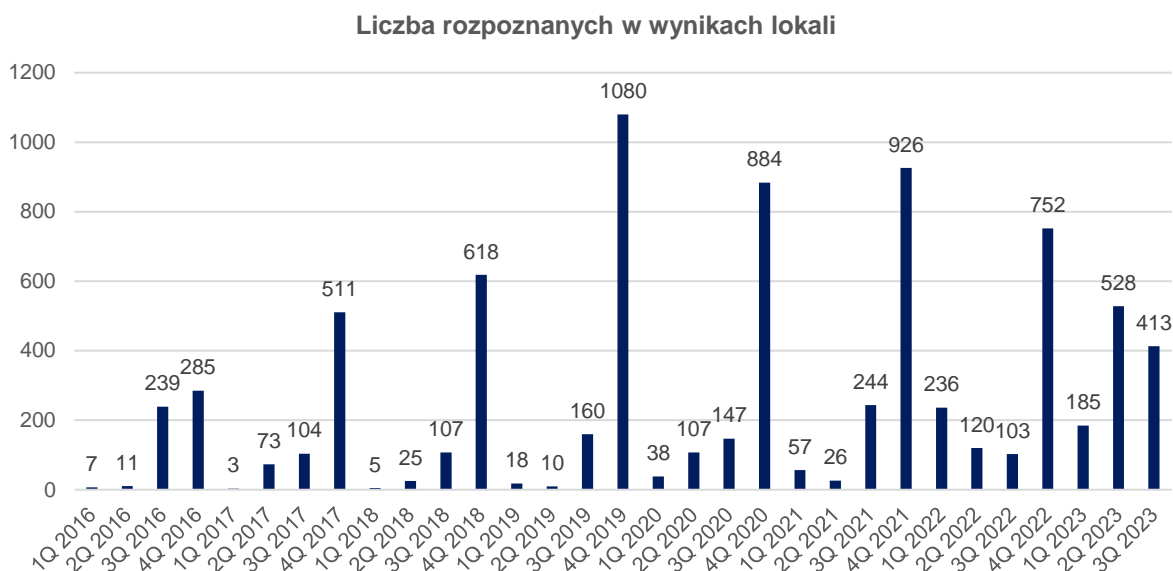
W 2020 r. Grupa ukończyła realizację 11 inwestycji: Osiedle Classic IX i X, Viva Garden 11 i 12, Mieszko 4, Połczyńska 1 i 2, Przystanek Tarchomin, Variant Praga II, Ursus Factory 3 oraz Miasteczko Nova Ochota. W 2020 r. Spółka rozpoznała w wynikach 1 176 lokali (-7% r/r).

W 2021 r. Grupa ukończyła budowę 11 projektów: Przystanek Tarchomin 2, Ursus Factory 4 i 5, Viva Garden 10, Osiedle Classic XI i XII, Metro Połczyńska 3, Miasteczko Nova Ochota 2, 3 i 4. W 2021 r. Spółka rozpoznała w przychodach 1 253 lokali (+7% r/r).

W 2022 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. W 2022 r. Grupa uwzględniła w wynikach przekazania z 1 211 lokali (-3% r/r).

Po trzech kwartałach 2023 r. Grupa ukończyła realizację drugiego etapu osiedla Viva Piast w Krakowie, trzech etapów projektu Miasteczko Nova Ochota, VI i VII etapu projektu Ursus Factory oraz III i IV etapu Przystanku Tarchomin. W 1-3Q 2023 r. Grupa rozpoznała w przychodach 1 126 lokali, z czego 246 w projekcie Ursus Factory 6 oraz 170 w Ursus Factory 7, 118 w projekcie Viva Piast 2 oraz 113 w projekcie Miasteczko Nova Ochota 10.

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



Źródło: Emitent

## 5.10. 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, 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 Dzienisik, który wniósł 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 oraz Zdrojowa Invest. 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 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, Atal, Core Development, Echo Investment, Strabag. 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, Layetana Real Estate, Mak Dom, Warbud, 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., 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.

**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. m<sup>2</sup> 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, hotelowych oraz przemysłowych. 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.

**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, Marvipol oraz J.W. Construction.

**Victoria Construction sp. z o.o.** to spółka należąca do Grupy Victoria Dom. Victoria Contruction powstała w 2021 r. i zajmuje się dostarczaniem usług generalnego wykonawstwa na zlokalizowanych w Warszawie. Pierwsze projekty zrealizowane przez Victoria Contruction zostały oddane do użytkowania w czwartym kwartale 2022 r.. Victoria Contruction prowadzi aktualnie budowę na terenie projektu Osiedle Krzewna oraz Nova Viva Garden.

## 5.11. Otoczenie rynkowe

### Rynek mieszkaniowy w Polsce

W 2022 r. deweloperzy mieszkaniowi z GPW oraz najwięksi deweloperzy z rynku Catalyst zaraportowali sprzedaż ok. 17,1 tys. lokali w porównaniu do 26,2 tys. lokali sprzedanych w 2021 r., co oznacza spadek liczby transakcji o 35%. Emitent plasował się na piątym miejscu wśród największych spółek deweloperskich w Polsce (notowanych na GPW/Catalyst) pod względem liczby sprzedanych mieszkań w 2022 r.

	2022	2021	zmiana r/r	1-3Q 2023	1-3Q 2022	zmiana r/r
<b>Dom Development</b>	3490	4066	-14%	2926	2262	29%
<b>Robyg*</b>	2144	4308	-50%	1480	1241	19%
<b>Atal</b>	2091	4258	-51%	1906	1717	11%
<b>Develia</b>	1634	1921	-15%	2060	1227	68%
<b>Victoria Dom</b>	1208	1607	-25%	1619	970	67%
<b>Archicom</b>	827	1275	-35%	1001	645	55%
<b>Echo Investment</b>	688	1680	-59%	314	671	-53%

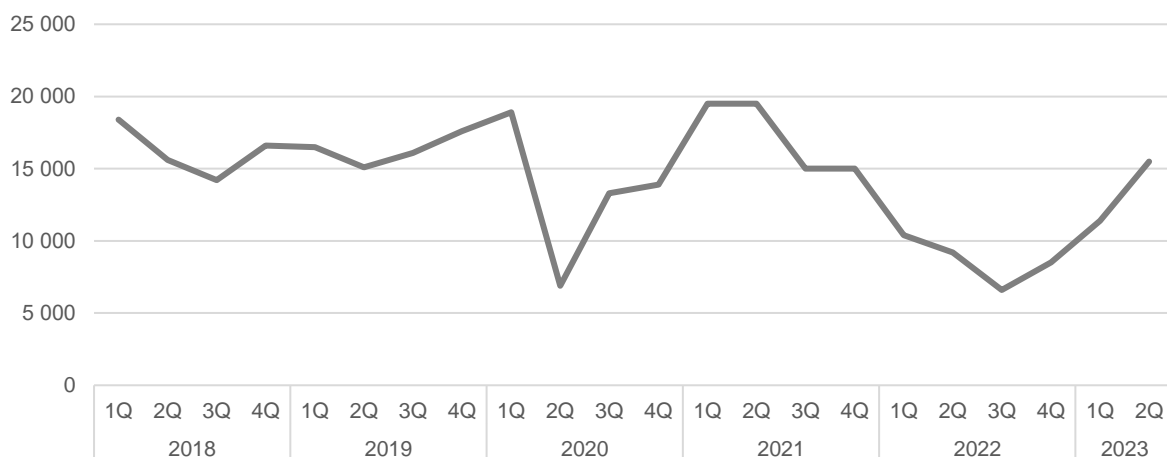
<b>Unidevelopment</b>	635	920	-31%	309	318	-3%
<b>Ronson</b>	441	877	-50%	799	298	168%
<b>Lokum Deweloper</b>	435	744	-42%	558	280	99%
<b>Inpro</b>	420	728	-42%	642	279	130%
<b>Dekpol</b>	341	490	-30%	359	262	37%
<b>JHM Development*</b>	281	623	-55%	184	175	5%
<b>Marvipol</b>	207	376	-45%	461	152	203%
<b>Wikana</b>	189	324	-42%	158	164	-4%
<b>SUMA</b>	<b>17053</b>	<b>26218</b>	<b>-35%</b>	<b>14776</b>	<b>10661</b>	<b>39%</b>

Źródło: raporty bieżące i okresowe największych spółek deweloperskich notowanych na GPW/Catalyst; \*Brak danych za 3Q 2023 – przedstawiono dane za 1H 2023 i okres porównywalny 1H 2022

Sprzedaż w 1-3Q 2023 r. deweloperów giełdowych wzrosła o 39% w porównaniu do 1-3Q 2022 r. do 14,8 tys. lokali. Wśród największych firm deweloperskich Victoria Dom osiągnęła czwartą pozycję pod względem sprzedaży lokali, a procentowy wzrost sprzedaży wyniósł 67%.

Dane raportowane przez JLL wskazują, że na 6 największych rynkach mieszkaniowych w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Łódź, Poznań), liczba mieszkań sprzedanych w ciągu 2022 r. wyniosła 35 tys., co oznacza spadek blisko połowę w porównaniu z 2021 r. Bardzo słaby okazał się zwłaszcza III kwartał 2022 r., w którym liczba transakcji wyniosła zaledwie 6,6 tys.

**Liczba mieszkań sprzedanych kwartalnie na 6 największych rynkach**

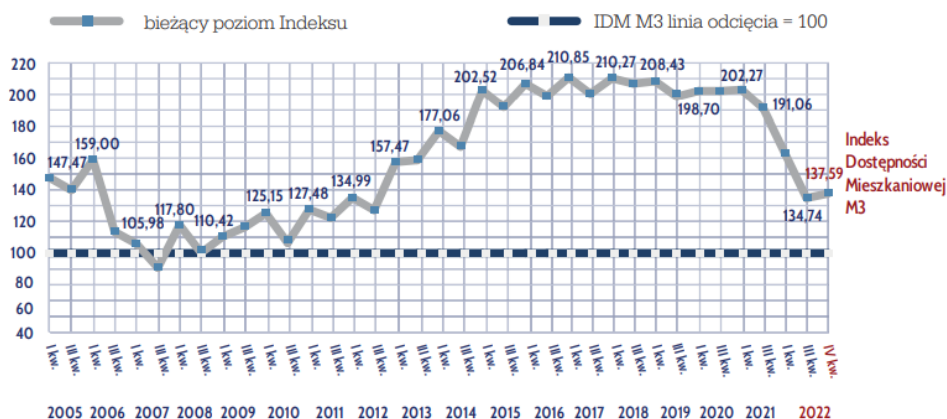


Źródło: Raporty kwartalne JLL „Rynek mieszkaniowy w Polsce”

W przeciągu całego 2022 r. wpływ na spadek liczby transakcji miały:

- Dynamiczny wzrost stóp procentowych (w tym m.in. wskaźnika WIBOR, decydującego o koszcie kredytu hipotecznego). 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 1Q do 134,74 na koniec 3Q 2022 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 banki obliczając zdolność kredytową kredytobiorców muszą brać pod uwagę możliwość wzrostu wskaźnika WIBOR o 5 p.p. (zamiast wcześniejszych 2,5 p.p.).

Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3 przedstawiono na wykresie poniżej:



Źródło: Raport AMRON-SARFiN 4/2022

W 2021 r. deweloperzy mieszkaniowi nie byli w stanie dostosować tempa wprowadzania nowych projektów do szybko rosnącego tempa sprzedaży. W ubiegłym 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 2021 r. wyniosła ona, wg danych JLL, zaledwie 37,4 tys. W ciągu roku oferta zmalała o ponad 22% i znalazła się na poziomie notowanym ostatnio w 2010 r. Największy spadek oferty nastąpił w 1Q 2021, w kolejnych dwóch kwartałach wahania poziomu oferty były już relatywnie nieduże. Zmniejszająca się systematycznie oferta w połączeniu z wysokim popytem obserwowanym od jesieni 2020 r. spowodowała niespotykaną dotąd presję na wzrost cen mieszkań. Czas potrzebny do całkowitej wyprzedaży aktualnej oferty przy obecnie notowanym popycie wynosi statystycznie nieco ponad 2 kwartały, podczas gdy za okres odpowiadający równowadze rynkowej uznaje się okres dwukrotnie dłuższy. W całym 2021 r. różnica pomiędzy mieszkaniami sprzedanymi, a wprowadzonymi na rynek wyniosła 11 tys. Tak dużej nierównowagi nie notowano od 2013 r.

Efektom niskiej podaży przy obserwowanym rekordowo wysokim popycie był bardzo wyraźny wzrost cen mieszkań oferowanych przez deweloperów, który był obserwowany w 2021 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 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 2022 r. liczba rozpoczynanych projektów deweloperskich była o ok. 1/3 niższą niż rok wcześniej, a 2023 rok prawdopodobnie przyniesie pogłębienie spadku liczby nowych inwestycji.

Pierwsze półrocze 2023 r. przyniosło wyraźny wzrost liczby mieszkań sprzedanych na rynku pierwotnym w największych polskich metropoliach. Łącznie na sześciu głównych rynkach deweloperzy sprzedali ponad 26,9 tys. mieszkań (+37% r/r). Wśród kupujących nadal większość stanowili nabywcy gotówkowi, ale i liczba, i udział nabywców korzystających z kredytów wyraźnie wzrosły. Zdaniem ekspertów JLL, zainteresowanie programem „Bezpieczny Kredyt 2%” jest bardzo duże, ale nie miało dużego wpływu na liczbę transakcji, a jedynie na wysoką liczbę rezerwacji. Najsilniej na rynek zadziałały obawy przed możliwym wzrostem cen i ograniczeniem oferty. Nabywcy poszukujący mieszkań zarówno na własne potrzeby jak i w celach inwestycyjnych przyspieszyli w związku z tym swoje decyzje zakupowe.

Wg danych JLL, oferta na 6 największych rynkach mieszkaniowych w Polsce wzrosła z 37,4 tys. lokali na koniec 2021 r. do 51,4 tys. w 3Q 2022 r. by na koniec 2Q 2023 r. spaść do 40,6 tys. mieszkań. Znaczący spadek nowych wprowadzeń w połączeniu z ożywieniem na rynku spowodował istotny spadek oferty. Po trzech kwartałach stagnacji wreszcie wzrosła nowa podaż. Do oferty w 2Q 2023 r.



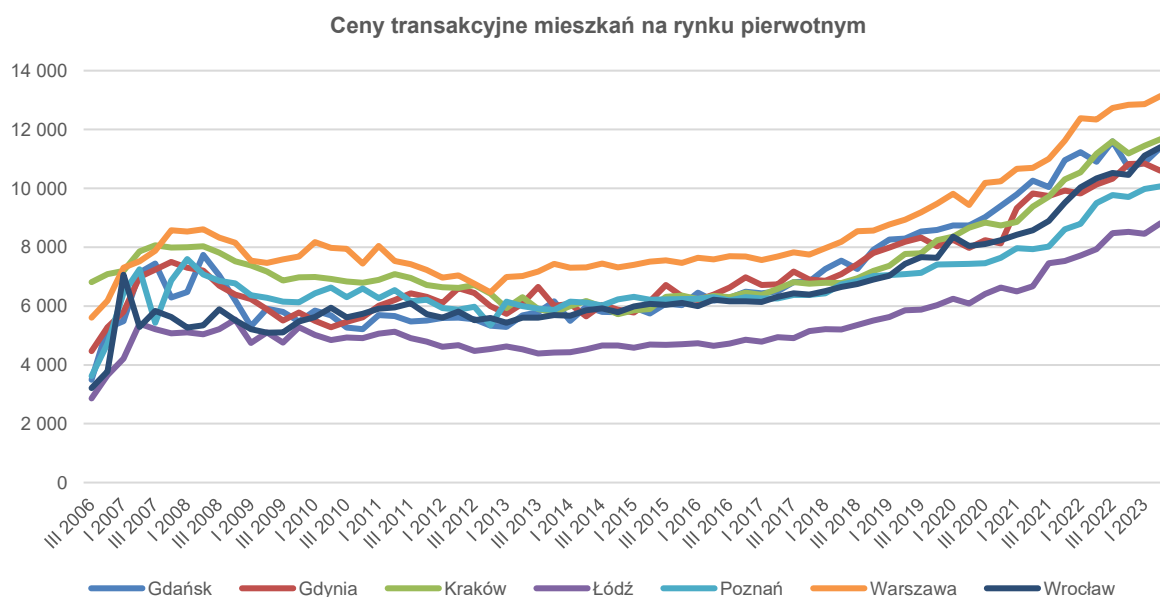
weszło ponad 10,2 tys. lokali, o prawie połowę więcej niż w poprzednim kwartale.



Źródło: Raporty kwartalne JLL „Rynek mieszkaniowy w Polsce”

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 10-letniego okresu wzrostu, trwającego od końca 2012 r., ceny urosły o blisko 90%, a w samym 2022 r. o 11% r/r. W tym okresie ceny najmocniej wzrosły w Gdyni (126%) Gdańsku (o 101%) oraz w Warszawie (o 98%), a najmniej w Krakowie (o 74%).



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 (2Q 2022 – 2Q 2023) ceny transakcyjne rosły na każdym z nich. Zgodnie z danymi NBP największy wzrost zanotowała Warszawa (+6%), zmiana cen w Gdyni oraz Krakowie była niższa i wyniosła odpowiednio +5% oraz +4%.

Średnia cena transakcyjna wg stanu na 2Q 2023 r. najwyższa była w Warszawie i wyniosła 13 135 zł, następnie w Krakowie (11 669 zł) oraz Gdyni (10 600 zł).

### Rynek mieszkaniowy w Warszawie

Victoria Dom operuje od 24 lat na rynku warszawskim. Warszawa zajmuje powierzchnię 517 km<sup>2</sup> i zamieszkuje ją około 1,8 mln ludności. Liczba mieszkańców stolicy od ponad dekady systematycznie zwiększa się w tempie kilku tysięcy osób rocznie. Prognozy Głównego Urzędu Statystycznego na najbliższe 10 lat wskazują dalszy wzrost liczby mieszkańców na podobnym poziomie, zgodnie z poniższą tabelą.

Rok	2005	2010	2015	2019	2020	2021	2025*	2035*
Liczba mieszkańców	1 697,6	1 720,4	1 744,4	1 790,7	1 794,2	1 795,6	1834	1880

Źródło: GUS; \* prognoza – Prognoza demograficzna dla Mazowsza do roku 2035 – GUS (2011)

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w Warszawie w czerwcu 2023 r. wyniosło wg GUS 8 833 złotych. Jednocześnie Warszawa jest ośrodkiem miejskim z jednym z najniższych poziomów bezrobocia, które od kilku lat utrzymuje się na poziomie poniżej 2% – na koniec czerwca 2023 r. wyniosło 1,3%.

Rosnąca populacja oraz wysoki poziom wynagrodzeń, przy niskim bezrobociu tworzą korzystne warunki dalszego rozwoju budownictwa mieszkaniowego na rynku warszawskim. Przekłada się to na bogatą ofertę mieszkaniową oraz duży potencjał sprzedaży.

W tabeli poniżej przedstawiono liczbę mieszkań sprzedanych na rynku pierwotnym w Warszawie w latach 2015-2022.

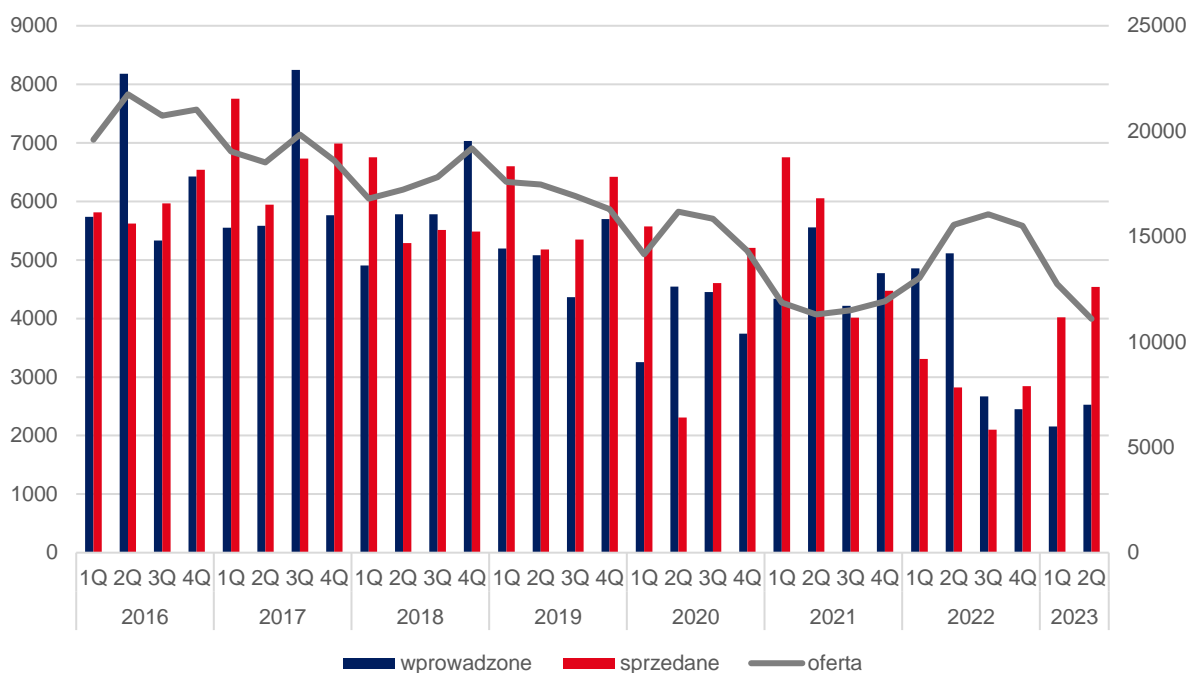
Rok	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Liczba mieszkań sprzedanych w Warszawie	18 390	23 941	27 420	23 037	23 547	17 690	21 293	11 077

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych redNet

Przedstawione dalej dane rynkowe przygotowano na podstawie monitoringu mieszkań, prowadzonego przez firmę redNet. Poniższy wykres przedstawia sytuację na rynku mieszkaniowym w Warszawie na przestrzeni ostatnich lat. Ukazuje on zmiany trzech kluczowych parametrów opisujących funkcjonowanie rynku:

- liczbę jednostek wprowadzonych do sprzedaży w nowych inwestycjach,
- liczbę jednostek sprzedanych w ciągu kwartału (sprzedaż netto),
- liczbę lokali pozostających w ofercie na koniec okresu.

### Liczba mieszkań wprowadzonych, sprzedanych i oferta w Warszawie

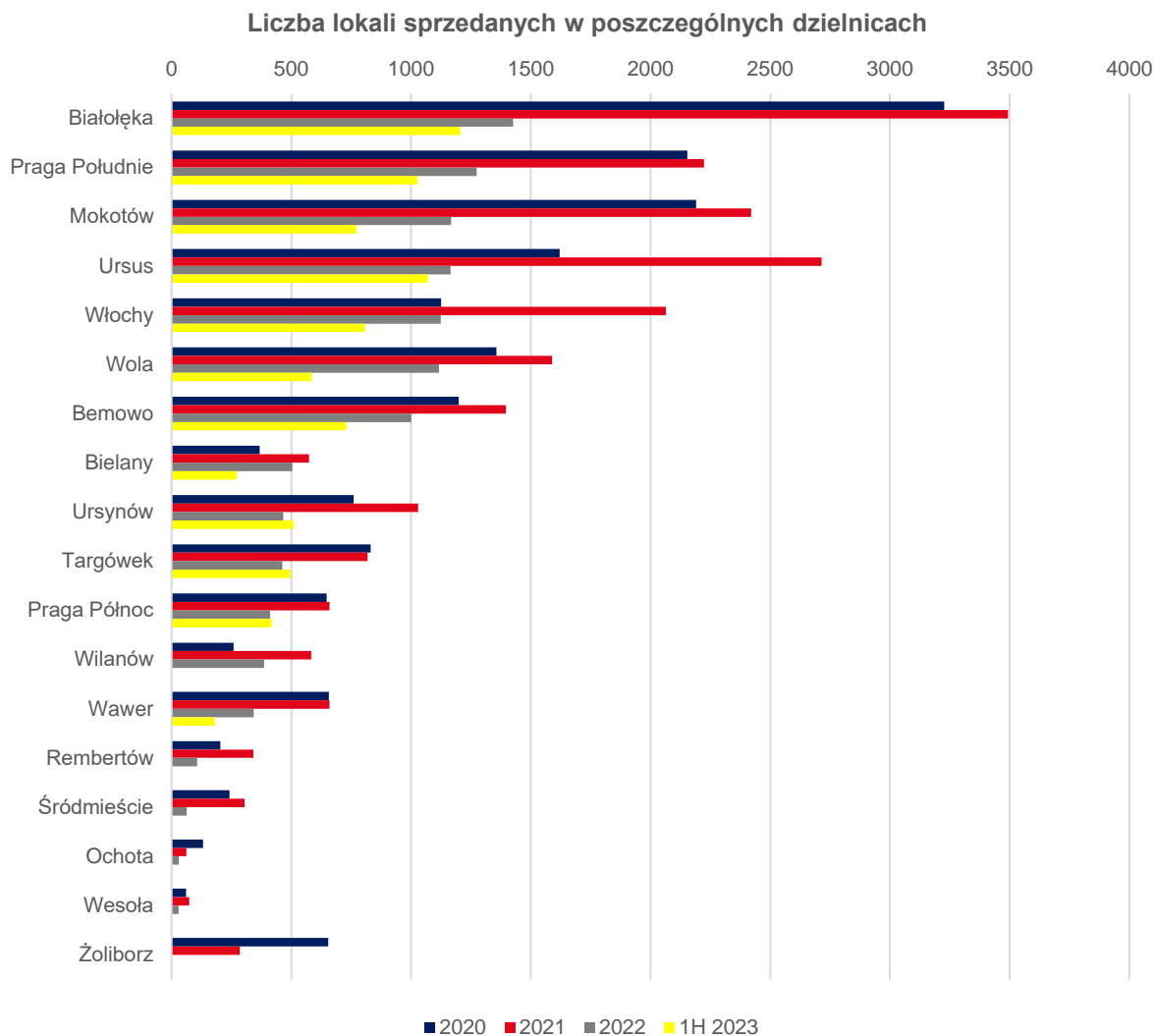


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych redNet

Sprzedaż mieszkań na warszawskim rynku pierwotnym, największym w Polsce, w 2020 r. znacznie spadła w stosunku do roku poprzedniego i wyniosła 17,7 tys. lokali (-25% r/r). Głównym powodem tego spadku była pandemia koronawirusa, która przełożyła się na zmniejszony popyt na mieszkania oraz problemy z uzupełnianiem podaży lokali przez deweloperów (m.in. przez ograniczenia w działaniu administracji publicznej przy wydawaniu pozwoleń na budowę). W 2021 r. sprzedaż wzrosła o 20% r/r. Pozytywnie na sprzedaż wpływały niskie stopy procentowe, które utrzymywały się na rekordowo niskim poziomie przez większość roku. Pozytywnie wpływało to na zdolność kredytową klientów oraz mieszkanie było atrakcyjną formą lokowania kapitału. Wynik sprzedażowy w Warszawie był jednak niższy niż w latach 2016-2019. W 2022 r. sprzedano 11,1 tys. lokali, co stanowi wynik o 52% słabszy niż przed rokiem. Powodem spadku sprzedaży był wzrost stóp procentowych, ograniczenie zdolności kredytowej nabywców, a także wojna, która wybuchła za wschodnią granicą. W pierwszej połowie 2023 r. sprzedano 8,6 tys. lokali, o stanowi wynik o 40% wyższy niż w 1H 2022 r. Ożywienie w sprzedaży było spowodowane przez m.in.: rosnącą zdolnością kredytową wynikającą ze spadku WIBOR, nowelizację rekomendacji KNF (Rekomendacja S), poprawiającej ocenę zdolności kredytowej oraz wejście w życie na początku III kwartału 2023 roku programu „Bezpieczny kredyt 2%”.

Widoczny od 2016 r. trend malejącej liczby lokali pozostających w ofercie wynika ze spowolnienia procesu wprowadzania nowych inwestycji oraz ograniczonej liczby lokalizacji dostępnych do zabudowy. Trend zaczął się odwracać w drugiej połowie 2021 r., wraz ze spadkiem poziomu sprzedaży lokali, ale po kilku kwartałach podaż mieszkań w Warszawie znalazła się na wieloletnich minimach. Oferta w analizowanym okresie podlegała wahaniom od 11 04 mieszkań na koniec 2Q 2023 r. do 21 026 mieszkań na koniec 2Q 2016 r.

Od wielu lat sprzedaż w stolicy zdominowana jest przez oferty czterech dzielnic: Woli, Mokotowa, Białoleki oraz Pragi Południe. W ostatnich latach do grona liderów dołączyły także Ursus i Włochy. W latach 2020 – 2022 r. liderem sprzedaży była ponownie Białoleka, dzielnica w której przez wiele lat Spółka skupiała swoją działalność. Udział tej dzielnicy wyniósł w 2022 r. 12,9% mieszkań i był wyższy od drugiej w zestawieniu Pragi Południe (11,5%). Na podium znalazł się Mokotów z udziałem 10,5%. Kolejną pozycję zajmują Ursus i Włochy, gdzie Spółka realizuje obecnie duże projekty deweloperskie. Udział tych dzielnic były w okolicy 10%. Podobne tendencje utrzymały się w 1H 2023 r.

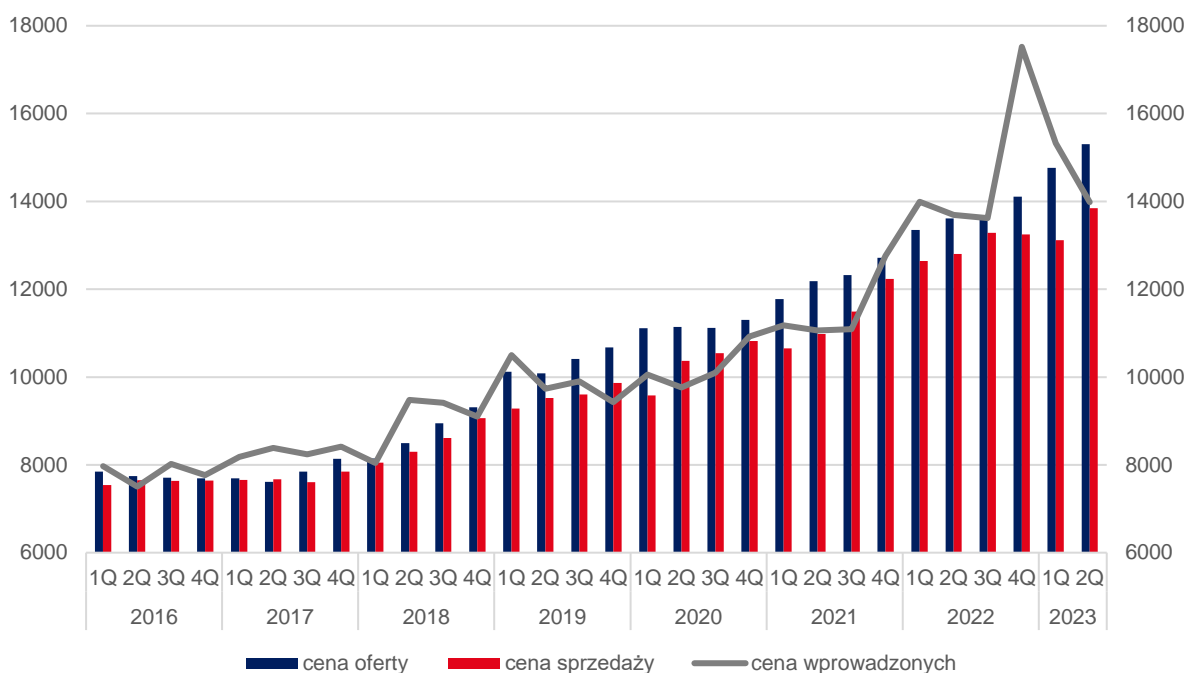


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych redNet; \*Na wykresie pominięto dzielnice, na terenie których sprzedano w poniżej 100 mieszkań kwartalnie w 2023 r.

Pomimo spadku ilości sprzedanych mieszkań w 2022 r., na skutek wzrostów cen gruntów i generalnego wykonawstwa w ostatnich kwartałach to ich cena sprzedaży stale rosła. W 2022 r. średnia cena mieszkań sprzedanych w Warszawie wyznaczyła nowy rekord na poziomie 13 249 zł/m<sup>2</sup>, tj. 8% (ponad 1 000 zł/m<sup>2</sup>) powyżej ceny sprzed roku. Dla nowo oferowanych mieszkań, po 9-miesięcznym stabilizacji cen w okresie 1Q 2022 -3Q 2022 r. widać było w kolejnym kwartale znaczący wzrost cen, w wyniku czego średnia cena mieszkań wprowadzonych wyniosła w 4Q 2022 r. ponad 17 500 zł/m<sup>2</sup> (+37% r/r). Powodem tego wzrostu było wprowadzenie do sprzedaży większej ilości mieszkań z segmentu premium, które są przeznaczone głównie do klienta gotówkowego.

Średnia ofertowa cena mieszkań sprzedanych w Warszawie w II kwartale 2023 roku wyniosła 13 846 zł/m<sup>2</sup> (wzrost o 4,5% względem końca 2022 roku), podczas gdy średnia cena oferty mieszkań na koniec czerwca 2023 roku była od niej o 8,5% wyższa i wyniosła 15 303 zł/m<sup>2</sup>. Dynamika wzrostu cen mieszkań pozostających w ofercie wyraźnie przyspieszyła w 1H 2023. Jest to spowodowane m.in.: wyższym popytem na mieszkania, utrzymującą się na wysokim poziomie inflacją, wzrostem kosztów prowadzenia działalności deweloperskiej, wysokim poziomem kosztów wykonawstwa i materiałów, w tym także cen energii (w porównaniu do poprzednich lat). W porównaniu do końca 2022 r. znacząco spadła średnia cena mieszkań wprowadzonych do oferty, co należy wiązać z uruchomieniem tańszych lokalizacji z przeznaczeniem dla klienta chcącego skorzystać z programu „Bezpieczny Kredyt 2%”.

### Cena mieszkań wprowadzonych, sprzedanych i oferta w Warszawie



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych redNet

### 5.12. Pozycja Victoria Dom na rynku deweloperskim

Victoria Dom jest jednym z liderów na warszawskim rynku nieruchomości. W ostatnich latach regularnie pojawia się na szczytach rankingów najaktywniejszych deweloperów. Do jej głównych konkurentów pod względem ilości sprzedawanych mieszkań należą Dom Development i Robyng.

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 r. oraz do 7,2% w 2019 r. i 2020 r. (odpowiednio 2 i 3 pozycja).

W pierwszej połowie 2023 r. Grupa osiągnęła pozycję lidera sprzedaży na rynku warszawskim z udziałem 9,7%.

L.p.	Deweloper	Sprzedaż netto		Udział rynkowy		Sprzedaż netto		Udział rynkowy	
		w 1H 2023 r.	w 1H 2023 r.	w 2022 r.	w 2022 r.	w 2021 r.	w 2021 r.		
1	Victoria Dom	834	9,7%	848	7,7%	1 402	6,6%		
2	Dom Development	786	9,2%	1 673	15,1%	2 197	10,3%		
3	ROBYG	772	9,0%	988	8,9%	1 894	8,9%		
4	Develia	370	4,3%	448	4,0%	329	1,6%		
5	Bouygues Immobilier	341	4,0%	196	1,8%	b/d	b/d		
6	Dantex	313	3,7%	155	1,4%	573	2,7%		
7	Ronson	311	3,6%	250	2,3%	492	2,3%		
8	Matexi	277	3,2%	192	1,7%	456	2,1%		
9	Nexity	268	3,1%	251	2,3%	577	2,7%		
10	Marvipol	231	2,7%	195	1,8%	285	1,3%		
11	Yareal	211	2,5%	232	2,1%	556	2,6%		

12	Home Invest	187	2,2%	303	2,7%	b/d	b/d
13	Spravia	156	1,8%	350	3,2%	607	2,9%
14	Profbud	150	1,8%	145	1,3%	b/d	b/d
15	Skanska	144	1,7%	216	2,0%	494	2,3%
16	ASBUD	119	1,4%	210	1,9%	b/d	b/d
17	YIT Development	91	1,1%	156	1,4%	399	1,9%
18	ATAL	91	1,1%	144	1,3%	427	2,0%
19	OKAM	88	1,0%	178	1,6%	310	1,5%
20	ED Invest	17	0,2%	218	2,0%	b/d	b/d

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych redNet; redNet ma własną metodykę szacowania udziałów rynkowych i dlatego raportowane wyniki w poszczególnych kwartałach różnią się od wewnętrznych wyników sprzedażowych deweloperów.

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.

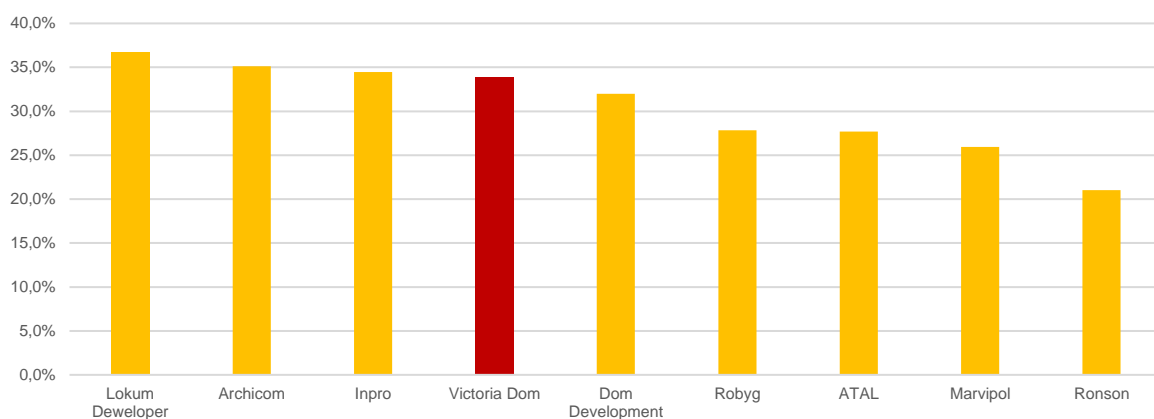
Wskaźniki te zostały obliczone przez Emitenta na podstawie danych pochodzących ze Sprawozdań Finansowych poszczególnych spółek i nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta.

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.

Analizując sytuację Spółki, należy zwrócić uwagę na poziom marży brutto na sprzedaży w ostatnich dwóch latach 2021-2022. Średnia marża wynosi 34%, co jest jednym z wyższych wyników na tle największych deweloperów giełdowych.

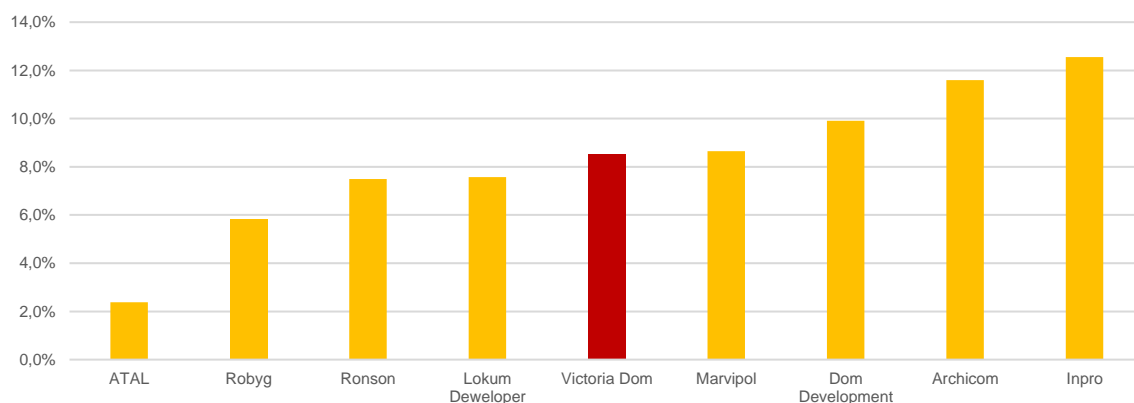
Marża brutto na sprzedaży (2021-2022)



Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdań finansowych spółek

Victoria Dom posiada także jeden z niższych poziomów kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu w relacji do osiągniętych przychodów z okresu 2021-2022, pomimo istotnego wzrostu skali sprzedaży nowych lokali.

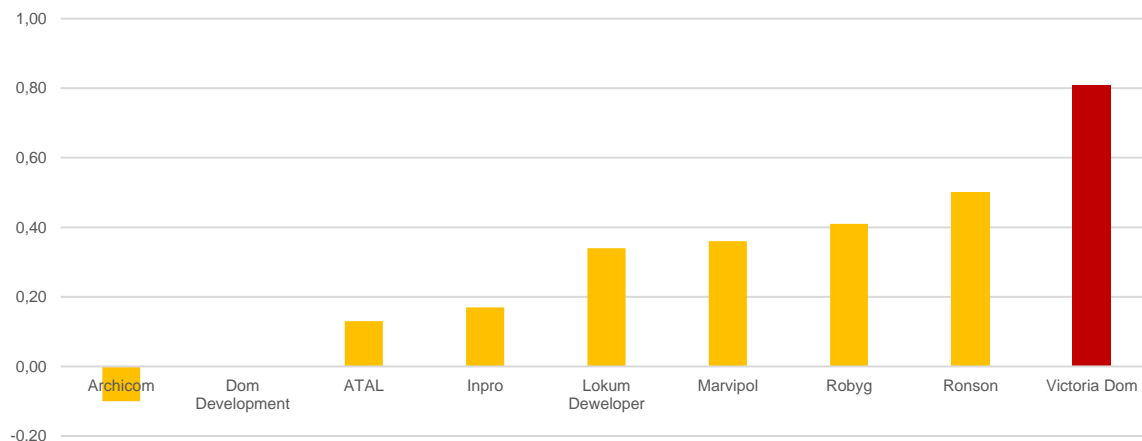
Udział SG&A w przychodach (2021-2022)



Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdań finansowych spółek

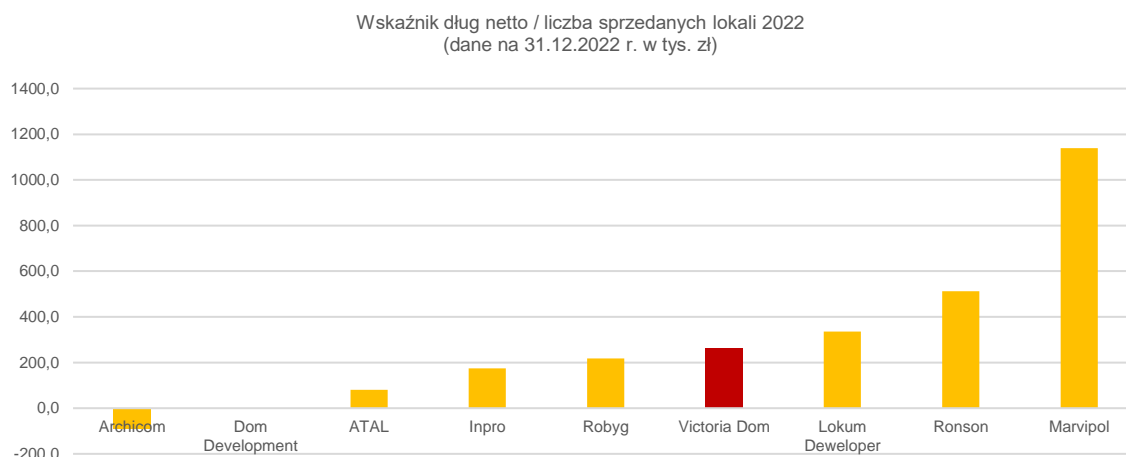
Poziom wskaźnika dług netto / kapitał własny na 31.12.2022 r. dla Grupy Emitenta był wysoki na tle innych spółek z branży (wykres powyżej) i wyniósł 0,81x.

Wskaźnik dług netto / kapitał własny na 31.12.2022 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdań finansowych spółek

Warto mieć na uwadze, że zapasy posiadane przez Grupę rotują szybciej niż u większości konkurentów, dzięki czemu Grupie udaje się bardziej efektywnie zarządzać kapitałem własnym. Wpływ szybkiej rotacji widać m.in. porównując wartość wskaźnika dług netto / liczba sprzedanych lokali w danym roku (wykres poniżej).



Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdań finansowych spółek

Biorąc pod uwagę ogólne spowolnienie sprzedaży na rynku mieszkaniowym i w konsekwencji niższe wpłaty od klientów, w sprawozdaniach finansowych deweloperów można spodziewać się wzrostu wskaźnika zadłużenia w porównaniu z poziomem z końca 2022 r. Emitent posiadał na dzień 31 grudnia 2022 r. wskaźnik długu netto do kapitałów wynoszący 0,81x, poniżej kowenantów dotychczasowych serii obligacji, które wynoszą 1,00x. Emitent spodziewa się istotnego zmniejszenia wskaźnika na koniec 2023 r. w związku ze wysoką liczbą przekazania lokali w 2023 r. Po pierwszej połowie 2023 r. Grupa obniżyła wskaźnik zadłużenia do 0,64x.

### 5.13. 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 2022 r. wynosi 26,4 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 30 czerwca 2023 r. wynosi 5,0 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 pierwszym półroczu 2023 roku wartość przychodów z tytułu najmu śmigłowca wyniosła około 520 tys. zł. W analizowanym okresie Emitent nie uzyskał przychodów z tytułu czarteru samolotu.

Ekonomiczny cel zakupu 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 2022 r. spółki z Grupy Kapitałowej, której częścią jest Emitent prowadzą 8 projektów deweloperskich w Berlinie oraz Lipsku, a wartość aktywów zaangażowanych w projekty deweloperskie poza Polską wynosi około 79 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.

#### **5.14. 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 redNet Consulting „Monitoring sprzedaży mieszkań w Warszawie” – w zakresie sytuacji na rynku mieszkaniowym w Warszawie i wynikach sprzedaży największych deweloperów;

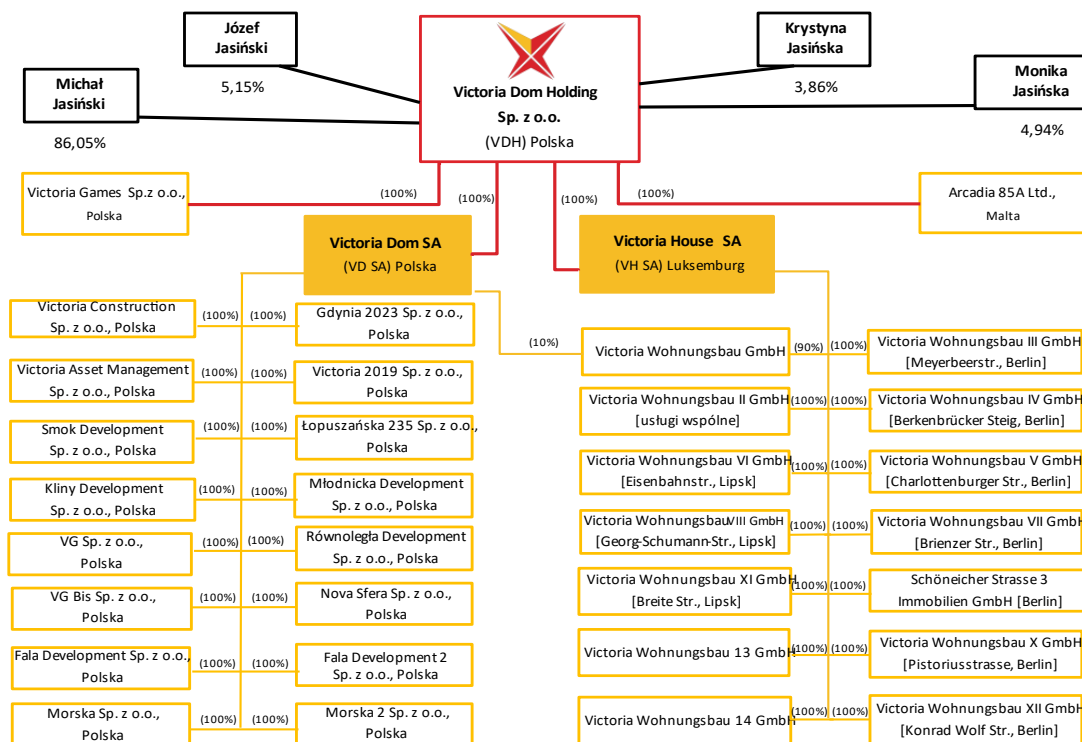
Raporty bieżące oraz okresowe giełdowych spółek deweloperskich – w zakresie danych sprzedażowych oraz Sprawozdań Finansowych.

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 2021 r. Emitent posiadał udziały w jednostkach:

- Victoria 2019 sp. z o.o. (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- Łopuszańska 235 sp. z o.o. (do września 2021 r. – Victoria 235 sp. z o.o.) (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- Victoria Wohnungsbau GmbH (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, jednostka stowarzyszona),
- Victoria Asset Management sp. z o.o. (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- Młodnicka Development sp. z o.o. (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- Równoległa Development sp. z o.o. (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- Victoria Construction sp. z o.o. (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- Smok Development sp. z o.o. (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- Kliny Development sp. z o.o. (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- VG sp. z o.o. (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- VG BIS sp. z o.o. (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),

- Nova Sfera sp. z o.o. (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- Morska sp. z o.o. (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- Morska 2 sp. z o.o. (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- Fala Development sp. z o.o. (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- Fala Development 2 sp. z o.o. (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna).

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2022 r. Emitent posiadał udziały w jednostkach:

- Victoria 2019 sp. z o.o. (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- Łopuszańska 235 sp. z o.o. (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- Victoria Asset Management sp. z o.o. (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- Równoległa Development sp. z o.o. (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- Młodnicka Development sp. z o.o. (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- Victoria Wohnungsbau GmbH (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, jednostka stowarzyszona),
- Victoria Construction sp. z o.o. (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- Smok Development sp. z o.o. (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- Kliny Development sp. z o.o. (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- VG sp. z o.o. (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- Nova Sfera sp. z o.o. (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- VG BIS sp. z o.o. (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- Fala Development sp. z o.o. (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- Fala Development 2 sp. z o.o. (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- Morska sp. z o.o. (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna),
- Morska 2 sp. z o.o. (100% udziału w kapitale i 100% prawa głosów w ogólnej liczbie głosów spółki, jednostka zależna).

W dniu 8 maja 2023 roku Emitent nabył 100% udziałów i praw głosów w spółce Gdynia 2023 Sp. z o.o. i tym samym 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 rejestracyjny".

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 2022 r. nie wystąpiły żadne istotne zmiany w perspektywach Emitenta.

W pierwszej połowie 2023 r. Grupa osiągnęła 343,7 mln zł przychodów ze sprzedaży, o 128% więcej niż w analogicznym okresie 2022 r. Wyższy poziom przychodów jest spowodowany większą liczbą lokali rozpoznanych w wynikach i większą jednostkową ceną lokalu. Zysk z działalności operacyjnej wyniósł 84,6 mln zł, w porównaniu do 20 mln zł w 1H 2022 r. Zysk netto wyniósł 48,5 mln zł w porównaniu do 1,6 mln zł przed rokiem.

W porównaniu do danych bilansowych na koniec 31.12.2022 r. kapitał własny wzrósł o 26,4 mln zł na koniec czerwca 2023 r. i wyniósł 417,3 mln zł. W pierwszej połowie 2023 r. Spółka zatwierdziła wypłatę 22 mln zł dywidendy z zysku za rok 2022 r.

Zobowiązania długoterminowe na dzień 30.06.2023 r. wynosiły 236,3 mln zł (-5 mln h/h), z czego 150,3 mln zł to obligacje (-33 mln zł h/h), 33,2 mln zł kredyty (-4 mln zł h/h), a 28,7 mln zł leasing (-2,8 mln zł h/h). Wartość zobowiązań krótkoterminowych wyniosła 282,5 mln zł (-14,5 mln zł h/h), z czego 122,6 mln zł to obligacje (+38,5 mln zł h/h), 47,9 mln zł kredyty (-46,9 mln zł h/h), a 3,3 mln zł leasing (-0,1 mln zł h/h). Rozliczenia międzyokresowe (zaliczki od klientów) wyniosły 277,6 mln zł (+20,9 mln zł h/h). W drugiej połowie 2023 roku Spółka planuje zakończenie budowy i przekazanie znacznie większej ilości mieszkań niż w 1H 2023 r.

Na koniec okresu sprawozdawczego 30.06.2023 r. Grupa posiadała 119 mln zł środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych (z uwzględnieniem środków na mieszkaniowych rachunkach powierniczych) co implikuje wartość długu netto na poziomie 266,6 mln zł (-49,5 mln zł h/h). Stosunek długu netto do kapitałów własnych na koniec 1H 2023 r. wyniósł 0,64x (0,81x na koniec 2022 r.).

Po dniu bilansowym, w dniu 20 lipca 2023 r. Emitent zawarł umowę o kredyt deweloperski o wartości 40 mln zł z Bankiem Spółdzielczym w Ostrowi Mazowieckiej, działającym w konsorcjum bankowym. Data spłaty nowego kredytu to 30 czerwca 2028 r. Kredyt deweloperski został zaciągnięty w celu spłaty kredytu w kwocie 40 mln zł udzielonego przez PKO BP S.A. W dniu 21 lipca 2023 r. Emitent wykupił w całości pozostałą część obligacji serii O.

W dniu 27 września 2023 r. Emitent wyemitował obligacje serii Y1 oraz Y2 o wartości odpowiednio 30 mln zł i 70 mln zł. Obligacje są zasymilowane pod jednym kodem ISIN. Łączna wartość obligacji to 100 mln zł. Termin zapadalności obligacji to 3 lata. W ramach rozliczenia emisji Y1/Y2 Emitent nabył i umorzył obligacje serii S/S2 o wartości 20,7 mln zł oraz obligacje serii P o wartości 9,6 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. Wystąpienie niekorzystnych zdarzeń związanych z wojną w Ukrainie – konsekwencją tego zdarzenia był nadzwyczajny 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. Ponadto wojna za wschodnią granicą Polski wprowadziła niepokój wśród społeczeństwa oraz wstrzymanie się z podejmowaniem ważnych decyzji;
2. Sytuacja w sektorze finansowym – branża nieruchomości jest bardzo kapitałochłonna, rola sektora finansowego oraz jego zdolności i gotowość kredytowania są kluczowe dla Spółki opierającej się na finansowaniu zewnętrznym w momencie nabycia działki oraz w trakcie budowy. Ponadto dostępność finansowania zewnętrznego jest kluczowym czynnikiem stymulacji popytu na mieszkania, jako że większość klientów finansuje zakup mieszkania za pomocą kredytów hipotecznych. Trudniejsze otoczenie rynkowe dla segmentu bankowego, spowodowane, m.in. spadkiem kapitałów banków oraz wzrostem poziomu rezerw na niewypłacalność przedsiębiorstw i osób indywidualnych może wpłynąć na zmniejszenie akcji kredytowej przez banki oraz wzrost kosztu takiego finansowania;
3. 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 6,75%. Utrzymanie stóp procentowych na wysokim poziomie może negatywnie wpływać na popyt na mieszkania;
4. 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. Czynniki te mogą wywrzeć znaczący wpływ na rentowność Emitenta i jego potrzeby finansowe;
5. Grunty nabywane przez Emitenta – istnieje ryzyko wystąpienia sytuacji, gdy w wyniku obniżenia się cen rynkowych, ceny nabycia kupionych wcześniej przez Emitenta gruntów okażą się nieatrakcyjne, co może w konsekwencji spowodować zmniejszenie planowanej rentowności wybranych projektów lub wstrzymanie ich realizacji. Z kolei wzrost cen gruntów w przyszłości może utrudniać rozwój nowych projektów deweloperskich ze względu na ich wyższy koszt realizacji;
6. Realizacja projektów deweloperskich – cykl projektu deweloperskiego jest cyklem długotrwałym, charakteryzującym się koniecznością ponoszenia znacznych nakładów finansowych i całkowitym zwrotem poniesionych nakładów dopiero po upływie minimum 2 lat. Na długość i powodzenie projektu deweloperskiego mogą mieć wpływ m.in. takie zdarzenia jak konieczność poniesienia dodatkowych kosztów, brak dostępu do finansowania czy też opóźnienie w uzyskaniu zgody na użytkowanie.

## **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 min. w Fabryce Mebli Forte S.A. w Ostrowi Mazowieckiej. W Victoria Dom działa od 2008 r., gdzie obejmuje stanowisko głównej księgowej.

Miejscem wykonywania obowiązków członków Zarządu Emitenta jest siedziba Emitenta.

Osoby wchodzące w skład organu zarządzającego Emitenta nie prowadzą działalności poza przedsiębiorstwem Emitenta, która mogłaby mieć istotne znaczenie dla Emitenta, z wyłączeniem działalności w ramach zarządu spółek Grupy Kapitałowej, której Emitent jest częścią, a w szczególności Victoria House SA z siedzibą w Munsbach, Luksemburg oraz spółek celowych Victoria House SA w Niemczech.

## **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 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;
- sporządzenie i przedstawienie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu zwięzłej oceny 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.

Miejscem 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 posiadającym 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 – 401 udziałów – 86,05% udziału procentowego w kapitale i 86,05% udziału w ogólnej liczbie głosów na zgromadzeniu wspólników,
2. Krystyna Jasińska – 18 udziałów – 3,86% udziału procentowego w kapitale i 3,86% udziału w ogólnej liczbie głosów na zgromadzeniu wspólników,
3. Józef Jasiński – 24 udziały – 5,15% udziału procentowego w kapitale i 5,15% udziału



w ogólnej liczbie głosów na zgromadzeniu wspólników,

4. Monika Klaudia Jasińska – 23 udziały – 4,94% udziału procentowego w kapitale i 4,94% udziału w ogólnej liczbie głosów na zgromadzeniu wspólników.

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

W Części VI Prospektu zamieszczono Historyczne Informacje Finansowe za lata obrotowe zakończone 31 grudnia 2022 r. oraz 31 grudnia 2021 r. (dane porównywalne), które były badane przez biegłego rewidenta.

### **11.1. Historyczne informacje finansowe**

Historyczne informacje finansowe Grupy za lata obrotowe zakończone 31 grudnia 2022 r. oraz 31 grudnia 2021 r. zostały zamieszczone w Części VI Prospektu.

### **11.2. Badanie historycznych rocznych informacji finansowych**

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania Historycznych Informacji Finansowych Grupy sporządzonych za okresy od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. i od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r. (dane porównywalne) zostało zamieszczone w Części VI Prospektu.

### **11.3. Śródroczne i inne informacje finansowe**

Śródroczne informacje finansowe Grupy za okres od 1 stycznia 2023 r. do 30 czerwca 2023 r. zostały zamieszczone w Części VII Prospektu. Śródroczne informacje finansowe nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta.

### **11.4. Przegląd śródrocznych informacji finansowych**

Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznych informacji finansowych Grupy sporządzony za okres od 1 stycznia 2023 r. do 30 czerwca 2023 r., został zamieszczony w Części VII Prospektu.

### **11.5. Postępowania sądowe i arbitrażowe**

Na Datę Prospektu nie toczy się lub w okresie ostatnich 12 miesięcy poprzedzających Datę Prospektu nie toczyło się jakiegokolwiek 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.

### **11.6. Znaczące zmiany w sytuacji finansowej Emitenta**

Emitent informuje, że w okresie od 30 czerwca 2023 r. wystąpiły następujące zmiany w strukturze

finansowania Emitenta:

Po dniu bilansowym, w dniu 20 lipca 2023 r. Emitent zawarł umowę o kredyt deweloperski o wartości 40 mln zł z Bankiem Spółdzielczym w Ostrowi Mazowieckiej, działającym w konsorcjum bankowym. Data spłaty nowego kredytu to 30 czerwca 2028 r. Kredyt deweloperski został zaciągnięty w celu spłaty kredytu w kwocie 40 mln zł udzielonego przez PKO BP S.A. W dniu 21 lipca 2023 r. Emitent wykupił w całości pozostałą część obligacji serii O.

W dniu 27 września 2023 r. Emitent wyemitował obligacje serii Y1 oraz Y2 o wartości odpowiednio 30 mln zł i 70 mln zł. Obligacje są zasymilowane pod jednym kodem ISIN. Łączna wartość obligacji to 100 mln zł. Termin zapadalności obligacji to 3 lata. W ramach rozliczenia emisji Y1/Y2 Emitent nabył i umorzył obligacje serii S/S2 o wartości 20,7 mln zł oraz obligacje serii P o wartości 9,6 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 niemieskalnych – 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) sprzątnięcie obiektów – PKD 81.2,
- 38) niespecjalistyczne sprzątnięcie budynków i obiektów przemysłowych – PKD 81.21.Z,
- 39) działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni – PKD 81.30.Z,
- 40) działalność rachunkowo – księgową (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 31.12.2022 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 trzy podstawowe grupy umów: (1) transakcja sprzedaży mieszkań z projektu Miasteczko Nova Sfera, (2) umowy kredytowe oraz (3) emisje obligacji.

### **13.1. Transakcja sprzedaży mieszkań z projektu Miasteczko Nova Sfera**

#### **Przedwstępna umowa sprzedaży zawarta przez Emitenta z Homeland Resi One sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie**

W dniu 12 sierpnia 2022 r. Emitent zawarł z Homeland Resi One sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przedwstępną umowę sprzedaży.

Przedmiotem umowy jest zobowiązanie się stron do zawarcia umowy sprzedaży, na podstawie której Emitent sprzeda na rzecz Homeland Resi One sp. z o.o., a Homeland Resi One sp. z o.o. nabędzie od Emitenta nieruchomość w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, z wyjątkiem dozwolonych obciążeń wskazanych w umowie. Nieruchomość stanowią dwa budynki mieszkalne składające się łącznie z sześciu brył, każdy posiadający cztery kondygnacje nadziemne i jedną kondygnację podziemną, obejmujące lokale mieszkalne i lokale komercyjne, które Emitent ma wybudować na działce o powierzchni 16.636 m<sup>2</sup>, znajdującej się przy ul. Marywilskiej w Warszawie, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i instalacjami wewnętrznymi, garażami podziemnymi i naziemnymi stanowiskami parkingowymi, boksami rowerowymi oraz komórkami lokatorskimi.

Podpisanie umowy sprzedaży zaplanowano na datę nie późniejszą niż 30 września 2024 r., z zastrzeżeniem łącznego spełnienia następujących warunków (lub zrzeczenia się ich przez Homeland Resi One Sp. z o.o.):

- doszło do zasadniczego ukończenia, tj. podpisania protokołu odbioru końcowego inwestycji będącej przedmiotem umowy;
- nastąpiło rozwiązanie umowy deweloperskiej jednego z lokali na inwestycji będącej przedmiotem umowy poprzez zawarcie w formie aktu notarialnego umowy pomiędzy Emitentem a drugą stroną umowy deweloperskiej zawierającej wspólne oświadczenia o bezwarunkowym rozwiązaniu umowy deweloperskiej;
- doszło do wykreślenia zabezpieczenia PKO Bank Polski S.A. z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości przy ul. Marywilskiej w Warszawie lub PKO Bank Polski S.A. wydał oświadczenie o spłacie zadłużenia oraz Emitent doręczył je Homeland Resi One sp. z o.o.;
- generalny wykonawca potwierdził, że całe wymagalne wynagrodzenie należne mu na podstawie umowy z generalnym wykonawcą zostało zapłacone w zakresie dotyczącym inwestycji będącej przedmiotem niniejszej umowy;
- nastąpiło prawomocne wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości przy ul. Marywilskiej w Warszawie hipotek wygasłych;
- Homeland Resi One Sp. z o.o. podpisał (pod warunkami zawieszającymi, które powinny spełnić się łącznie, tj. zawarcia umowy sprzedaży oraz spłaty kwoty zadłużenia) umowę gwarancyjną i przeniesienia praw IP w sposób ważny i skuteczny i wydał Emitentowi oryginał podpisanej przez siebie umowy gwarancyjnej i przeniesienia praw IP;
- Homeland Resi One sp. z o.o. przelał (pod warunkami zawieszającymi, które powinny spełnić się łącznie, tj. zawarcia umowy sprzedaży oraz spłaty kwoty zadłużenia) na Emitenta pełne zabezpieczenie gwarancji generalnego wykonawcy oraz przelał na rachunek depozytowy notariusza pełną kwotę stanowiącą zabezpieczenie gwarancji generalnego wykonawcy;
- została uzyskana interpretacja podatkowa potwierdzająca opodatkowanie transakcji będącej przedmiotem niniejszej umowy stawką VAT w wysokości (i) 8% dla całości inwestycji, (ii) 8% dla

lokali mieszkalnych i 23% dla lokali komercyjnych i/lub miejsc parkingowych naziemnych i podziemnych;

- ustanowiono w pierwszej umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności dla zadania inwestycyjnego realizowanego przez Emitenta w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego na działkach ewidencyjnych wskazanych w umowie (a w wypadku niezawarcia takiej umowy do dnia zawarcia umowy sprzedaży – ustanowiono w umowie sprzedaży) nieodpłatną na czas nieoznaczony służebność gruntową przejścia i przejazdu drogą wewnętrzną wraz z ciągiem pieszo-jezdnym zlokalizowanym na tej nieruchomości na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej umowy, z zastrzeżeniem obowiązku partycypowania każdorazowego właściciela nieruchomości władającej w kosztach utrzymania drogi wewnętrznej i doręczono Homeland Resi One sp. z o.o. wyciąg aktu notarialnego ustanawiającego tę służebność.

Emitent złożył zapewnienie, że ww. warunki zostaną spełnione najpóźniej do dnia 12 września 2024 r.

Cena za nieruchomość będącą przedmiotem umowy wynosi 115.500.000,05 zł netto, która zostanie powiększona o podatek VAT w wysokości obowiązującej w dniu zawarcia umowy sprzedaży, wynoszący 8%, i po powiększeniu o podatek VAT wynosi 124.740.000,05 zł. 10% ceny brutto, tj. kwota 12.474.000 zł brutto tytułem zadatku Homeland Resi One Sp. z o.o. została złożona przez Homeland Resi One sp. z o.o. na rachunku depozytowym notariusza. 90% ceny brutto, tj. kwota 112.266.000,05 zł brutto (z zastrzeżeniem odmiennych postanowień wynikających z interpretacji podatkowej) zostanie wpłacona na rachunek depozytowy notariusza nie później niż jeden dzień roboczy przed zaplanowaną datą zawarcia umowy sprzedaży i wypłacona Emitentowi w dniu zawarcia umowy sprzedaży lub w następnym dniu.

Jeżeli Homeland Resi One sp. z o.o. odstąpi od umowy z przyczyn w niej wskazanych leżących po stronie Emitenta, to Emitent będzie zobowiązany zapłacić Homeland Resi One sp. z o.o. kwotę zadatku w podwójnej wysokości (wraz z podatkiem VAT) oraz karę umowną odpowiadającą równowartości 10% w skali rocznej kwoty brutto zadatku naliczaną: (i) w pierwszym roku w stosunku do 365 dni lub do tyłu dni, które upłyną od dnia zawarcia przedmiotowej umowy do dnia doręczenia żądania zwrotu zadatku (jeżeli będzie ich mniej niż 365), (ii) za kolejne lata, narastająco, tj. z uwzględnieniem kwoty zadatku powiększonej o kwotę naliczoną za poprzedni okres 365 dni. Niezależnie od prawa do zachowania zadatku, Homeland Resi One Sp. z o.o. zapłaci Emitentowi karę umowną w wysokości 24.948.000 zł w przypadku odstąpienia przez Emitenta od przedmiotowej umowy w sytuacji, gdy (i) Homeland Resi One sp. z o.o. nie wpłacił na rachunek depozytowy notariusza kwoty wystarczającej do pokrycia ceny pomniejszonej o kwotę zadatku nie później niż w dniu poprzedzającym ustalony dzień zawarcia umowy sprzedaży, (ii) Homeland Resi One sp. z o.o. odmówił zawarcia umowy sprzedaży lub nie stawił się na spotkanie w sprawie jej zawarcia.

Strony złożyły sobie wzajemnie standardowe oświadczenia i zapewnienia na zasadach zwyczajowo przyjętych przy tego rodzaju transakcjach. Pozostałe warunki przedwstępnej umowy sprzedaży nie odbiegają od postanowień powszechnie stosowanych w tego typu umowach.

## **13.2. 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 31 sierpnia 2023 r. Przedmiotem umowy jest udzielenie Emitentowi (kredytobiorca) limitu kredytowego na następujących warunkach:

- 1) maksymalna kwota kredytu – 150.000.000,00 zł:
  - 100.000.000 zł w okresie od dnia 07 lipca 2020 r. do dnia 06 listopada 2021 r.;
  - 80.000.000 zł w okresie od dnia 07 listopada 2021 r. do dnia 06 stycznia 2022 r.;
  - 60.000.000 zł w okresie od dnia 07 stycznia 2022 r. do dnia 06 marca 2022 r.;

- 40.000.000 zł w okresie od dnia 07 marca 2022 r. do dnia 06 maja 2022 r.;
  - 20.000.000 zł w okresie od dnia 07 maja 2022 r. do dnia 06 lipca 2022 r.;
  - 150.000.000 zł w okresie od dnia 07 lipca 2022 r. do dnia 31 października 2024 r.;
  - 120.000.000 zł w okresie od dnia 01 listopada 2024 r. do dnia 31 grudnia 2024 r.;
  - 90.000.000 zł w okresie od dnia 01 stycznia 2025 r. do dnia 28 lutego 2025 r.;
  - 60.000.000 zł w okresie od dnia 01 marca 2025 r. do dnia 30 kwietnia 2025 r.;
  - 30.000.000 zł w okresie od dnia 01 maja 2025 r. do dnia 31 lipca 2025 r.
- 2) wysokość udzielonego finansowania na Datę Prospektu - 150.000.000,00 zł;
- 3) okres kredytowania – od dnia 7 lipca 2020 r. do dnia 31 lipca 2025 r.;
- 4) cel kredytu:
- a) finansowanie / refinansowanie kosztów netto przedsięwzięć deweloperskich mieszkaniowych, zaakceptowanych uprzednio przez PKO BP S.A.,
  - b) finansowanie bieżących zobowiązań Emitenta na realizację przedsięwzięć deweloperskich i rozliczenia z wykonawcami.
- 5) oprocentowanie – zmienne będące sumą stawki referencyjnej WIBOR 1M + 2,60 p.p.;
- 6) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:
- a) hipoteka umowna łączna z najwyższym pierwszeństwem do kwoty 97 300 000,00 zł na przysługującym Emitentowi:
    - prawie własności nieruchomości położonych w Krakowie, ul. Powstańców;
    - prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz prawie własności posadowionych na nim budynków, stanowiących odrębne nieruchomości, położonych w Warszawie, ul. Żupnicza;
  - 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 SA 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 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 zł na rachunkach Emitenta z wyłączeniem otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz rachunku wyodrębnionych wpływów; w przypadku otwarcia w okresie kredytowania nowych rachunków, zastaw będzie sukcesywnie na nich ustanawiany;
  - e) oświadczenie Emitenta o poddaniu się egzekucji w trybie art 777 § 1 pkt 5 k.p.c., w formie aktu notarialnego, do kwoty 225.000.000,00 zł, z określeniem terminu wystąpienia z wnioskiem o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności do dnia 31 lipca 2027 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 3 512 092,06 zł.

## **Umowa kredytu inwestorskiego Nowy Dom zawarta przez Emitenta z Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.**

Emitent zawarł w dniu 14 października 2022 r. umowę kredytu inwestorskiego Nowy Dom z Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Przedmiotem umowy jest udzielenie Emitentowi kredytu inwestycyjnego na następujących warunkach:

- 1) maksymalna kwota kredytu – 60.000.000,00 zł;
- 2) wysokość udzielonego finansowania na Datę Prospektu - 60.000.000,00 zł;
- 3) okres kredytowania – kredytu udzielono od dnia 14 października 2022 r. do dnia 15 października 2024 r., z zastrzeżeniem, iż w przypadku gdy umowa sprzedaży nieruchomości przy ul. Marywilskiej nie zostanie zawarta, kredyt udzielony jest na okres od dnia 14 października 2022 r. do dnia 30 grudnia 2025 r.;
- 4) cel kredytu:
  - a) finansowanie i refinansowanie kosztów netto związanych z budowlą budynku i zagospodarowaniem terenu na nieruchomości przy ul. Marywilskiej w Warszawie w ramach inwestycji, tj. łącznie 270 lokali mieszkalnych i 6 lokali użytkowych, w kwocie 53.161.360,00 zł;
  - b) finansowanie i refinansowanie prowizji oraz należnych odsetek od kredytu w kwocie 6.838.640,00 zł;
- 5) oprocentowanie – zmienne będące sumą stawki referencyjnej WIBOR 3M + 2,3 p.p.;
- 6) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:
  - a) hipoteka do kwoty 112.500.000,00 PLN na nieruchomości przy ul. Marywilskiej w Warszawie;
  - b) zastaw rejestrowy i zastaw finansowy na wierzytelnościach z rachunku bieżącego Emitenta i rachunku wyodrębnionych wpływów do kwoty 90.000.000,00 zł;
  - c) przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia inwestycji, w tym przebudowy drogi powiatowej – ul. Marywilskiej oraz ul. Inowłodzkiej, obejmującej wszelkie ryzyka budowlane, zawarte przez generalnego wykonawcę na realizację inwestycji z ubezpieczycielem;
  - d) przelew wierzytelności z umów zawartych z generalnym wykonawcą inwestycji;
  - e) przelew wierzytelności z tytułu gwarancji dobrego wykonania umowy, należnych Emitentowi jako zabezpieczenie umowy z generalnym wykonawcą;
  - f) przelew wierzytelności z przedwstępnej umowy sprzedaży;
  - g) przelew wierzytelności z tytułu gwarancji zapłaty na kwotę 39.948.000,00 zł udzielonej Emitentowi na podstawie umowy gwarancji zapłaty;
  - h) złożenie przez Kredytobiorcę notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń PKO BP S.A. wynikających z umowy, w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 k.p.c., na podstawie którego Emitent podda się egzekucji do kwoty 90 000 000,00 zł, a PKO BP S.A. będzie mogła wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 30 grudnia 2027 r.
- 7) Umowa kredytu przewiduje postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień umowy kredytowej może skutkować pobraniem dodatkowej opłaty nie niższej niż 10.000,00 zł, podwyższeniem oprocentowania kredytu o 0,50 p.p. lub możliwością żądania przez Emitenta ustanowienia dodatkowych zabezpieczeń.

Na Datę Prospektu łączne zadłużenie bez odsetek i opłat dodatkowych Emitenta z tytułu umowy o kredyt inwestycyjny wynosi 32 785 639,93 zł.

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

Emitent zawarł w dniu 21 grudnia 2022 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 21 grudnia 2022 r., tj. Banku Spółdzielczego w Białej

Rawskiej, Banku Spółdzielczego w Brańsku, Banku Spółdzielczego w Piasecznie, Spółdzielczego Banku Rozwoju w Szpiewowie oraz Warszawskiego Banku Spółdzielczego. Przedmiotem umowy jest udzielenie Emitentowi kredytu deweloperskiego na następujących warunkach:

- 1) kwota kredytu – 35.000.000 zł;
- 2) okres kredytowania – do 30 września 2024 r.;
- 3) spłata kapitału nastąpi w czterech ratach kwartalnych płatnych ostatniego dnia roboczego każdego kwartału w następujący sposób:
  - pierwsza rata płatna do 29 grudnia 2023 r. w kwocie 8.750.000 zł;
  - dwie kolejne raty w kwocie 8.750.000 zł, pierwsza płatna do 29 marca 2024 r., a druga płatna do 28 czerwca 2024 r.;
  - ostatnia rata w kwocie 8.750.000 zł płatna do 30 września 2024 r.
- 4) cel kredytu – finansowanie i refinansowanie bieżącej działalności w wartości netto związanej z budową budynku wielorodzinnego realizowanego w ramach projektu deweloperskiego Osiedle METRO ART – Etap I zawierającego 133 lokale mieszkalne z garażem podziemnym realizowanej przy ul. Żupniczej 24 w Warszawie;
- 5) oprocentowanie – zmienne będące sumą stawki referencyjnej WIBOR 3M + 2,50 p.p.;
- 6) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:
  - a) hipoteka umowna:
    - do sumy 9.860.000 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej,
    - do sumy 13.600.000 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Białej Rawskiej,
    - do sumy 10.200.000 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Brańsku,
    - do sumy 7.140.000 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Piasecznie,
    - do sumy 6.800.000 zł na rzecz Spółdzielczego Banku Rozwoju w Szpiewowie,
    - do sumy 11.900.000 zł na rzecz Warszawskiego Banku Spółdzielczego;ustanowiona na zasadzie równego pierwszeństwa wpisu na działce przy ul. Żupniczej w Warszawie, której użytkownikiem wieczystym jest Emitent;
  - b) cesja praw z polisy korporacyjnej wystawionej przez Wiener Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group na kwotę 42.697.688 zł dotyczącej ubezpieczenia ryzyk budowy Osiedla METRO ART, ustanowiona na rzecz Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej i banków uczestniczących w konsorcjum w wysokości min. 35.000.000 zł w wartościach wprost proporcjonalnych do zaangażowanych środków;
  - c) cesja praw z polisy ubezpieczeniowej od ognia i innych zdarzeń losowych pozostającego na majątku Emitenta lokali mieszkalnych realizowanych w ramach budowy Osiedla METRO ART, ustanowiona na rzecz Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej i banków uczestniczących w konsorcjum w wartościach wprost proporcjonalnych do zaangażowanych środków;
  - d) 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;
  - e) stosowne oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji złożone przez Emitenta:
    - do kwoty 9.860.000 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej,
    - do kwoty 13.600.000 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Białej Rawskiej,
    - do kwoty 10.200.000 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Brańsku,
    - do kwoty 7.140.000 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Piasecznie,
    - do kwoty 6.800.000 zł na rzecz Spółdzielczego Banku Rozwoju w Szpiewowie,
    - do kwoty 11.900.000 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 września 2027 r.;

- f) pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bieżącym, nowo otwartym rachunku pomocniczym oraz wszelkich innych rachunków Emitenta, z wyjątkiem otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, prowadzonych przez Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej;
  - g) cesja należności ze środków zgromadzonych na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym prowadzonym dla Osiedla METRO ART, dokonana na rzecz Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej działającego w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz banków uczestniczących w konsorcjum
- 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 inwestycyjny wynosi 0,00 zł.

Emitent dokonał całkowitej spłaty opisanej powyżej umowy kredytu w dniu 17 października 2023 r.

### **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:

- a) kwota kredytu – 40.000.000 zł;
- b) okres kredytowania – do 30 czerwca 2028 r.;
- c) spłata kapitału nastąpi w szesnastu ratach kwartalnych płatnych ostatniego dnia roboczego każdego kwartału w następujący sposób:
  - pierwsza rata płatna do 30 września 2024 r. w kwocie 2.500.000 zł;
  - czternaście kolejnych rat 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 płatna do 30 czerwca 2028 r.
- d) 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.;
- e) oprocentowanie – zmienne będące sumą stawki referencyjnej WIBOR 3M + 2,50 p.p.;
- f) 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;
- g) 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 40 000 000,00 zł.

### 13.3. 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 333 637 000 zł.

#### Emisja obligacji serii D

Emisja obligacji serii D została przeprowadzona na następujących warunkach:

- decyzja o emisji obligacji serii D została podjęta na mocy uchwały Zarządu Emitenta nr 1/06/2016 z dnia 2 czerwca 2016 r.;
- obligacje serii D zostały wyemitowane jako obligacje zwykłe na okaziciela, nieposiadające formy dokumentu;
- obligacje serii D zostały wyemitowane jako obligacje zabezpieczone;
- wielkość emisji – nie więcej niż 20.000 sztuk o łącznej wartości nominalnej 20.000.000 zł;
- w trybie oferty prywatnej w rozumieniu art. 33 pkt 2 Ustawy o obligacjach zostało wyemitowanych 20.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 20.000.000 zł; oferta nie wymagała sporządzenia prospektu ani memorandum informacyjnego;

- wartość nominalna jednej obligacji – 1.000 zł, cena emisyjna jednej obligacji – 1.000 zł;
- dzień wykupu obligacji nastąpi 9 marca 2025 r.;
- wysokość oprocentowania – WIBOR 6M powiększona o marżę;
- wypłata oprocentowania obligacji jest realizowana co 6 miesięcy;
- przydział obligacji serii D został dokonany w dniu 9 czerwca 2016 r.

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

Na Datę Prospektu łączna liczba wyemitowanych i niewykupionych obligacji serii D wynosi 6.231 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 6.231.000 zł.

### **Emisja obligacji serii I**

Emisja obligacji serii I została przeprowadzona na następujących warunkach:

- decyzja o emisji obligacji serii I została podjęta na mocy uchwały Zarządu Emitenta nr 1/10/2017 z dnia 13 października 2017 r.;
- obligacje serii I zostały wyemitowane jako obligacje zwykłe na okaziciela, nieposiadające formy dokumentu;
- obligacje serii I zostały wyemitowane jako obligacje zabezpieczone;
- wielkość emisji – nie więcej niż 20.000 sztuk o łącznej wartości nominalnej 20.000.000 zł;
- w trybie oferty prywatnej w rozumieniu art. 33 pkt 2 Ustawy o obligacjach zostało wyemitowanych 20.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 20.000.000 zł; oferta nie wymagała sporządzenia prospektu ani memorandum informacyjnego;
- wartość nominalna jednej obligacji – 1.000 zł, cena emisyjna jednej obligacji – 1.000 zł;
- dzień wykupu obligacji nastąpi 31 grudnia 2023 r.;
- wysokość oprocentowania – WIBOR 6M powiększona o marżę;
- wypłata oprocentowania obligacji jest realizowana co 6 miesięcy;
- przydział obligacji serii I został dokonany w dniu 13 października 2017 r.

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

Na Datę Prospektu łączna liczba wyemitowanych i niewykupionych obligacji serii I wynosi 3.769 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 3.769.000 zł.

### **Emisja obligacji serii P**

Emisja obligacji serii P została przeprowadzona na następujących warunkach:

- decyzja o emisji obligacji serii P została podjęta na mocy uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 5 października 2020 r.;
- obligacje serii P zostały wyemitowane jako obligacje zwykłe na okaziciela, nieposiadające formy dokumentu;
- obligacje serii P zostały wyemitowane jako obligacje niezabezpieczone;
- wielkość emisji – 43.061 sztuk o łącznej wartości nominalnej 43.061.000 zł;
- wartość nominalna jednej obligacji – 1.000 zł, cena emisyjna jednej obligacji – 1.000 zł;
- emisja została przeprowadzona w trybie oferty publicznej w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. b Rozporządzenia Prospektowego Emitent nie miał obowiązku sporządzenia prospektu ani memorandum informacyjnego;
- dzień wykupu obligacji nastąpi 28 października 2023 r.;

- wysokość oprocentowania – WIBOR 6M powiększona o marżę w wysokości 6,00%;
- wypłata oprocentowania obligacji jest realizowana co 6 miesięcy;
- przydział obligacji serii P został dokonany w dniu 22 października 2020 r.;
- obligacje serii P zostały wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez GPW.

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

Na Datę Prospektu łączna liczba wyemitowanych i niewykupionych obligacji serii P wynosi 23.252 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 23.252.000 zł.

### **Emisja obligacji serii R**

Emisja obligacji serii R została przeprowadzona na następujących warunkach:

- decyzja o emisji obligacji serii R została podjęta na mocy uchwały Zarządu Emitenta nr 1/05/2021 z dnia 17 maja 2021 r.;
- obligacje serii R zostały wyemitowane jako obligacje zwykłe na okaziciela, nieposiadające formy dokumentu;
- obligacje serii R zostały wyemitowane w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 2 Ustawy o obligacjach, a przeprowadzenie oferty nie wymagało sporządzenia prospektu ani memorandum informacyjnego;
- obligacje serii R zostały wyemitowane jako obligacje zabezpieczone;
- wielkość emisji – 25.000 sztuk o łącznej wartości nominalnej 25.000.000 zł;
- wartość nominalna jednej obligacji – 1.000 zł, cena emisyjna jednej obligacji – 1.000 zł;
- dzień wykupu obligacji nastąpi 17 maja 2024 r.;
- wysokość oprocentowania – WIBOR 6M powiększona o marżę;
- wypłata oprocentowania obligacji jest realizowana co 6 miesięcy;
- przydział obligacji serii R został dokonany w dniu 17 maja 2021 r.;
- Emitent nie ubiegał się o wprowadzenie obligacji serii R do obrotu w alternatywnym systemie obrotu.

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

Na Datę Prospektu łączna liczba wyemitowanych i niewykupionych obligacji serii R wynosi 25.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 25.000.000 zł.

### **Emisja obligacji serii S**

Emisja obligacji serii S została przeprowadzona na następujących warunkach:

- decyzja o emisji obligacji serii S została podjęta na mocy uchwały Zarządu Emitenta nr 4 z dnia 28 maja 2021 r.;
- obligacje serii S zostały wyemitowane jako obligacje zwykłe na okaziciela, nieposiadające formy dokumentu;
- obligacje serii S zostały wyemitowane jako obligacje niezabezpieczone;
- wielkość emisji – 50.000 sztuk o łącznej wartości nominalnej 50.000.000 zł;
- wartość nominalna jednej obligacji – 1.000 zł, cena emisyjna jednej obligacji – 1.000 zł;
- emisja została przeprowadzona w trybie oferty publicznej w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego; zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. b lub d Rozporządzenia Prospektowego w związku z art.

3 ust. 1a Ustawy o ofercie publicznej wymagała opublikowania memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b Ustawy o ofercie publicznej, z zastrzeżeniem, że na podstawie art. 31zb Ustawy o COVID-19 memorandum informacyjne nie wymagało zatwierdzenia przez KNF;

- dzień wykupu obligacji nastąpi 23 czerwca 2024 r.;
- wysokość oprocentowania – WIBOR 6M powiększona o marżę w wysokości 5,50%;
- wypłata oprocentowania obligacji jest realizowana co 6 miesięcy;
- przydział obligacji serii S został dokonany w dniu 23 czerwca 2021 r.;
- obligacje serii S zostały wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez GPW .

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

### **Emisja obligacji serii S2**

Emisja obligacji serii S2 została przeprowadzona na następujących warunkach:

- decyzja o emisji obligacji serii S2 została podjęta na mocy uchwały Zarządu Emitenta nr 4 z dnia 17 czerwca 2021 r.;
- obligacje serii S2 zostały wyemitowane jako obligacje zwykłe na okaziciela, nieposiadające formy dokumentu;
- obligacje serii S2 zostały wyemitowane jako obligacje niezabezpieczone;
- wielkość emisji – 25.000 sztuk o łącznej wartości nominalnej 25.000.000 zł;
- wartość nominalna jednej obligacji – 1.000 zł, cena emisyjna jednej obligacji – 1.000 zł;
- emisja została przeprowadzona w trybie oferty publicznej w art. 2 lit. d rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego, która zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a Rozporządzenia prospektowego nie wymaga sporządzenia memorandum informacyjnego lub prospektu;
- dzień wykupu obligacji nastąpi 23 czerwca 2024 r.;
- wysokość oprocentowania – WIBOR 6M powiększona o marżę w wysokości 5,50%;
- wypłata oprocentowania obligacji jest realizowana co 6 miesięcy;
- przydział obligacji serii S2 został dokonany w dniu 5 lipca 2021 r.;
- obligacje serii S2 zostały wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez GPW

Warunki emisji obligacji serii S2 zawierają postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień warunków emisji obligacji serii S2 może skutkować możliwością żądania przedterminowego wykupu obligacji posiadanych przez danego obligatariusza.

W dniu 10 lutego 2022 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę o asymilacji obligacji serii S2 z obligacjami serii S. Następnie, w dniu 23 lutego 2022 r. KDPW wydał oświadczenie o dokonaniu asymilacji wskazanych serii obligacji, wskazując 1 marca 2022 r. jako datę przeprowadzenia asymilacji w systemie depozytowym.

Na Datę Prospektu łączna liczba wyemitowanych i niewykupionych obligacji serii S i S2 wynosi 28.729 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 28.729.000 zł.

### **Emisja obligacji serii T**

Emisja obligacji serii T została przeprowadzona na następujących warunkach:

- decyzja o emisji obligacji serii T została podjęta na mocy uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 17 września 2021 r.;
- obligacje serii T zostały wyemitowane jako obligacje zwykłe na okaziciela, nieposiadające formy

dokumentu;

- obligacje serii T zostały wyemitowane w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub lit. b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o ofercie publicznej, która wymaga opublikowania memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ustawy o ofercie publicznej, z zastrzeżeniem, że na podstawie art. 31zb Ustawy o COVID-19, nie stosuje się wymogu zatwierdzenia przez KNF memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o ofercie publicznej;
- obligacje serii T zostały wyemitowane jako obligacje niezabezpieczone;
- wielkość emisji – 70.000 sztuk 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 11 stycznia 2025 r.;
- wysokość oprocentowania – WIBOR 6M powiększona o marżę w wysokości 5,50%;
- wypłata oprocentowania obligacji jest realizowana co 6 miesięcy;
- przydział obligacji serii T został dokonany w dniu 13 października 2021 r.;
- obligacje serii T zostały wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez GPW.

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

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

### **Emisja obligacji serii U**

Emisja obligacji serii U została przeprowadzona na następujących warunkach:

- decyzja o emisji obligacji serii U została podjęta na mocy uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 5 sierpnia 2022 r.;
- obligacje serii U zostały wyemitowane jako obligacje zwykłe na okaziciela, nieposiadające formy dokumentu;
- obligacje serii U zostały wyemitowane jako obligacje niezabezpieczone;
- obligacje serii U zostały wyemitowane w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub lit. b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o ofercie publicznej, która wymaga opublikowania memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ustawy o ofercie publicznej, z zastrzeżeniem, że na podstawie art. 31zb Ustawy o COVID-19, nie stosuje się wymogu zatwierdzenia przez KNF memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o ofercie publicznej;
- wielkość emisji – 5.272 sztuk o łącznej wartości nominalnej 5.272.000 zł;
- wartość nominalna jednej obligacji – 1.000 zł, cena emisyjna jednej obligacji – 1.000 zł;
- dzień wykupu obligacji nastąpi 30 sierpnia 2025 r.;
- wysokość oprocentowania – WIBOR 3M powiększona o marżę w wysokości 4,80%;
- wypłata oprocentowania obligacji jest realizowana co 6 miesięcy;
- przydział obligacji serii U został dokonany w dniu 31 sierpnia 2022 r.;
- obligacje serii U zostały wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez GPW

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

Na Datę Prospektu łączna liczba wyemitowanych i niewykupionych obligacji serii U wynosi 5.272 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 5.272.000 zł.

### **Emisja obligacji serii W**

Emisja obligacji serii W została przeprowadzona na następujących warunkach:

- decyzja o emisji obligacji serii W została podjęta na mocy uchwały Zarządu Emitenta nr 3 z dnia 15 lutego 2023 r.;
- obligacje serii W zostały wyemitowane jako obligacje zwykłe na okaziciela, nieposiadające formy dokumentu;
- obligacje serii W zostały wyemitowane w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 2 Ustawy o obligacjach; przeprowadzenie oferty nie wymaga sporządzenia prospektu ani memorandum informacyjnego;
- obligacje serii W zostały wyemitowane jako obligacje zabezpieczone;
- wielkość emisji – 10.000 sztuk o łącznej wartości nominalnej 10.000.000 zł;
- wartość nominalna jednej obligacji – 1.000 zł, cena emisyjna jednej obligacji – 990,00 zł;
- dzień wykupu obligacji nastąpi 15 lutego 2026 r.;
- wysokość oprocentowania – WIBOR 6M powiększona o marżę;
- wypłata oprocentowania obligacji jest realizowana co 6 miesięcy;
- przydział obligacji serii W został dokonany w dniu 15 lutego 2023 r.

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

Na Datę Prospektu łączna liczba wyemitowanych i niewykupionych obligacji serii W wynosi 10.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 10.000.000 zł.

### **Emisja obligacji serii V**

Emisja obligacji serii V została przeprowadzona na następujących warunkach:

- decyzja o emisji obligacji serii V została podjęta na mocy uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 1 marca 2023 r.;
- obligacje serii V zostały wyemitowane jako obligacje zwykłe na okaziciela, nieposiadające formy dokumentu;
- obligacje serii V zostały wyemitowane w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub lit. b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o ofercie publicznej, która wymaga opublikowania memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b, z zastrzeżeniem, że na podstawie art. 31zb Ustawy COVID-19, nie stosuje się wymogu zatwierdzenia przez KNF memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o ofercie publicznej;
- obligacje serii V zostały wyemitowane jako obligacje niezabezpieczone;
- wielkość emisji – na Datę Prospektu zostało przydzielonych 50.184 obligacji o łącznej wartości nominalnej 50.184.000 zł;
- wartość nominalna jednej obligacji – 1.000 zł, cena emisyjna jednej obligacji – 1.000 zł;
- dzień wykupu obligacji nastąpi 21 marca 2026 r.;
- wysokość oprocentowania – WIBOR 6M powiększona o marżę w wysokości 7,00%;
- wypłata oprocentowania obligacji jest realizowana co 6 miesięcy;
- przydział obligacji serii V został dokonany w dniu 21 marca 2023 r.

Warunki emisji obligacji serii V zawierają postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień warunków emisji obligacji serii V może skutkować możliwością żądania przedterminowego wykupu

obligacji posiadanych przez danego obligatariusza.

Na Datę Prospektu łączna liczba wyemitowanych i niewykupionych obligacji serii V wynosi 50.184 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 50.184.000 zł.

### **Emisja obligacji serii X**

Emisja obligacji serii X została przeprowadzona na następujących warunkach:

- decyzja o emisji obligacji serii X została podjęta na mocy uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 25 maja 2023 r.;
- obligacje serii X zostały wyemitowane jako obligacje zwykłe na okaziciela, nieposiadające formy dokumentu;
- obligacje serii X zostały wyemitowane w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach z zw. z art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy o ofercie publicznej, zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które emitent zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro
- obligacje serii X zostały wyemitowane jako obligacje niezabezpieczone;
- wielkość emisji – na Datę Prospektu zostało przydzielonych 11.200 obligacji o łącznej wartości nominalnej 11.200.000 zł;
- wartość nominalna jednej obligacji – 1.000 zł, cena emisyjna jednej obligacji – 1.000 zł;
- dzień wykupu obligacji nastąpi 21 czerwca 2026 r.;
- wysokość oprocentowania – WIBOR 6M powiększona o marżę w wysokości 6,50%;
- wypłata oprocentowania obligacji jest realizowana co 6 miesięcy;
- przydział obligacji serii X został dokonany w dniu 23 czerwca 2023 r.

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

Na Datę Prospektu łączna liczba wyemitowanych i niewykupionych obligacji serii X wynosi 11.200 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 11.200.000 zł.

### **Emisja obligacji serii Y1**

Emisja obligacji serii Y1 została przeprowadzona na następujących warunkach:

- decyzja o emisji obligacji serii Y1 została podjęta na mocy uchwały Zarządu Emitenta nr 2 z dnia 31 sierpnia 2023 r.;
- obligacje serii Y1 zostały wyemitowane jako obligacje zwykłe na okaziciela, nieposiadające formy dokumentu;
- obligacje serii Y1 zostały wyemitowane w trybie oferty publicznej w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. b Rozporządzenia Prospektowego w zw. z art. 3 ust. 1b Ustawy o ofercie publicznej nie wymaga się sporządzania prospektu ani memorandum informacyjnego. Oferta, zgodnie z art. 3 ust. 1b Ustawy o ofercie publicznej zostanie skierowana wyłącznie do adresatów propozycji nabycia, którzy posiadają inne obligacje Emitenta;
- obligacje serii Y1 zostały wyemitowane jako obligacje niezabezpieczone;



- wielkość emisji – na Datę Prospektu zostało przydzielonych 30.000 obligacji o łącznej wartości nominalnej 30.000.000 zł;
- wartość nominalna jednej obligacji – 1.000 zł, cena emisyjna jednej obligacji – 1.000 zł;
- dzień wykupu obligacji nastąpi 27 września 2026 r.;
- wysokość oprocentowania – WIBOR 6M powiększona o marżę w wysokości 6,3%;
- wypłata oprocentowania obligacji jest realizowana co 6 miesięcy;
- przydział obligacji serii Y1 został dokonany w dniu 27 września 2023 r.

Warunki emisji obligacji serii Y1 zawierają postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień warunków emisji obligacji serii Y1 może skutkować możliwością żądania przedterminowego wykupu obligacji posiadanych przez danego obligatariusza.

## **Emisja obligacji serii Y2**

Emisja obligacji serii Y2 została przeprowadzona na następujących warunkach:

- decyzja o emisji obligacji serii Y2 została podjęta na mocy uchwały Zarządu Emitenta nr 3 z dnia 31 sierpnia 2023 r.;
- obligacje serii Y2 zostały wyemitowane jako obligacje zwykłe na okaziciela, nieposiadające formy dokumentu;
- obligacje serii Y2 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 Y2 zostały wyemitowane jako obligacje niezabezpieczone;
- 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 27 września 2026 r.;
- wysokość oprocentowania – WIBOR 6M powiększona o marżę w wysokości 6,3%;
- wypłata oprocentowania obligacji jest realizowana co 6 miesięcy;
- przydział obligacji serii Y2 został dokonany w dniu 27 września 2023 r.

Warunki emisji obligacji serii Y2 zawierają postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień warunków emisji obligacji serii Y2 może skutkować możliwością żądania przedterminowego wykupu obligacji posiadanych przez danego obligatariusza.

Obligacje serii Y1 zostały zasymilowane z obligacjami serii Y2.

Następnie, w dniu 22 września 2023 r. KDPW wydał oświadczenie o zawarciu z Emitentem umowy o rejestrację w depozycie papierów wartościowych obligacji serii Y1 i Y2, na podstawie zleceń rozrachunku, o których mowa w § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, składanych po podjęciu uchwały o wprowadzeniu ww. obligacji do ASO. Warunkiem rejestracji obligacji serii Y1 i Y2 w depozycie papierów wartościowych jest ich wprowadzenie do alternatywnego systemu obrotu.

Na Datę Prospektu łączna liczba wyemitowanych i niewykupionych obligacji serii Y1 i Y2 wynosi 100.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 100.000.000 zł.

## **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 któregoś 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 200 000 000 zł, i że wszystkie te Obligacje zostaną objęte, szacunkowe koszty emisji wyniosą 7 500 000 zł, zaś szacunkowa kwota wpływów netto wyniesie około 192 500 000 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 200 000 000 złotych.

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1 000,00 zł, a Cena Emisyjna jednej Obligacji zostanie wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

Ostateczna liczba Obligacji oferowanych w ramach danej serii zostanie podana 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.

Poszczególne serie Obligacji będą emitowane na podstawie uchwał Zarządu Emitenta, zgodnie z uchwałą Zarządu Emitenta z dnia 26 sierpnia 2020 r. w sprawie 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.

Obligacje będą zdematerializowane, tj. nie będą posiadać formy dokumentu. 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 będą obligacjami odsetkowymi. 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.

Obligacje zostaną zarejestrowane w KDPW zgodnie z art. 8 ust. 2 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5 Ustawy o Obrocie.

Na Datę Prospektu Obligacje nie są oznaczone przez KDPW kodem ISIN. Niezwłocznie po nadaniu przez KDPW kodu ISIN dla Obligacji danej serii wyemitowanej w ramach Programu Emisji Obligacji, Emitent powiadomi o tym Obligatariuszy w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii, ewentualnie w formie raportu bieżącego.

Stosownie do obowiązku przewidzianego 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 Danej Serii.

#### **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 albo art. 7a ust. 10 Ustawy o Obrocie.

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.

#### **4.4. Całkowita kwota papierów wartościowych w ofercie publicznej**

W ramach Programu Emisji Obligacji zostaną wyemitowane Obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200 000 000 zł (słownie: dwieście 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.

Poszczególne serie Obligacji w ramach Programu będą emitowane na podstawie uchwał Zarządu Emitenta, zgodnie z uchwałą Zarządu Emitenta nr 2 z dnia 26 sierpnia 2020 r. w sprawie 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.

#### **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 bezpośrednio, 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**

W ramach Programu Emisji Obligacji wyemitowane będą Obligacje na okaziciela o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200 000 000 zł (słownie: dwieście milionów złotych).

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 świadczenia 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 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 KPDW, 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).

#### **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 KPDW, 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 Płatności Odsetek, począwszy od Dnia Płatności Odsetek za I Okres Odsetkowy.

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 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 trwałe zaprzestanie wykonywania zobowiązań, rozumie się zaprzestanie wykonywania zobowiązań przez co najmniej 60 dni.

B. Zgody, licencje, zezwolenia

Zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiegokolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje umożliwiające Emitentowi wykonywanie podstawowej działalności na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

C. Wyplata dywidendy i inne wypłaty na rzecz akcjonariuszy

- i. podjęcie uchwały walnego zgromadzenia Emitenta w sprawie wypłaty dywidendy lub dokonanie jakiegokolwiek wypłaty po Dniu Emisji, w tym w formie zaliczki, w jakiegokolwiek formie w kwocie wyższej niż odpowiednio: (i) 30% zysku netto wykazanego w zbadanym Sprawozdaniu Finansowym za rok 2022, (ii) 50% zysku netto wykazanego w zbadanym Sprawozdaniu Finansowym za rok 2023 i następne,
- ii. podjęcie uchwały walnego zgromadzenia Emitenta w sprawie obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia akcji lub nabycia akcji własnych lub dokonanie jakiegokolwiek wypłaty z któregokolwiek z ww. tytułów,

D. 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.

E. Finansowanie podmiotów spoza Grupy

Emitent lub inny podmiot z Grupy Emitenta udziela podmiotom spoza Grupy pożyczek, nabęda 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.

F. Obciążanie majątku

Emitent lub podmiot z Grupy Kapitałowej 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.

G. Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego

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

H. 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.

I. 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).

J. 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.

K. 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.

L. 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.

M. 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. 16.1 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji.

#### N. 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.

#### 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 odmiennie 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 dopuszczone są do obrotu na rynku regulowanym, 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 wiarytelności 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 numer 2 z dnia 26 sierpnia 2020 r. w sprawie II Programu Emisji Obligacji, zmieniona Uchwałą nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 07 marca 2023 r. w sprawie zmiany treści Uchwały Victoria Dom S.A. nr 2 z dnia 26 sierpnia 2020 r. w sprawie II Programu Emisji Obligacji.

W dniu 07 marca 2023 r. Zarząd Emitenta podjął Uchwałę nr 2 w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Uchwały Zarządu Spółki Victoria Dom S.A. nr 2 z dnia 26 sierpnia 2020 r. w sprawie II Programu Emisji Obligacji (tekst jednolity uwzględniający zmiany wprowadzone Uchwałą nr 1 Zarządu Spółki Victoria Dom S.A. z dnia 07 marca 2023 r. w sprawie zmiany treści uchwały z dnia 26 sierpnia 2020 r. w sprawie II 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 III kwartale 2023 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 Obligacjach 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 powiązany 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.

#### **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 obliczonymi 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) osiągnięte 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.

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 (art. 30a ust. 2 Ustawy o PIT).

#### **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 umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania 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 roku 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 osiągnięcia (nieograniczony obowiązek podatkowy).

##### **4.15.2.2.2. Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odsetek (dyskonta) z obligacji**

Przychody z odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych (w tym obligacji) osiągnane 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. 6 pkt b Ustawy o CIT). Przychodów z zysków kapitałowych nie łączy się z przychodami osiąganymi przez podatnika z innych źródeł. Podatnik ma zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej między innymi, gdy na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej są prowadzone w sposób zorganizowany i ciągły 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.

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 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 powiązany 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, do wysokości nieprzekraczającej w roku podatkowym obowiązującym u wypłacającego te należności łącznie kwoty 2 000 000 zł na rzecz tego samego podatnika, są obowiązane jako płatnicy pobierać, z zastrzeżeniem ust. 2, 2b i 2d, 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 uzyskanym 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.

Jeżeli łączna wartość należności wypłacanych z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 i 22 ust. 1 Ustawy o CIT przekracza kwotę 2 000 000 zł osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne będące przedsiębiorcami są obowiązane jako płatnicy pobrać w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat według stawki podatku określonej w art. 21 ust. 1 lub art. 22 ust. 1 od nadwyżki ponad tę kwotę, w szczególności 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. 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 Rzeczpospolita 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 lub 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.

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 opodatkowania podatkiem od czynności cywilnoprawnych podlega sprzedaż obligacji skarbowych.

Ponadto w świetle art. 2 pkt 4 Ustawy o PCC sprzedaż lub zamiana praw majątkowych nie podlega podatki 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, podatki 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, podatki 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 z 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 dopuszczenie Obligacji do Obrotu.

## **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 200 000 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 przekaże w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji, m.in. następujące parametry danej serii Obligacji:

- oznaczenie serii,

- liczba oferowanych Obligacji,
- łączna wartość nominalna Obligacji,
- minimalna wielkość zapisu,
- miejsca przyjmowania zapisów,
- 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 dopuszczenia Obligacji do obrotu.

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.

Poszczególne serie Obligacji w ramach Programu emitowane będą na podstawie uchwały nr 2 Zarządu Spółki z dnia 26 sierpnia 2020 r. w sprawie 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.

Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji będą każdorazowo dla Obligacji danej serii podawane przez Emitenta do publicznej wiadomości Raportem Bieżącym, jeśli będzie to wynikało z obowiązujących przepisów prawa, 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)), 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](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.

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](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.

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](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 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](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 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**

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

Oferata obowiązuje jedynie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Dopuszcza się złożenie zapisu na Obligacje za pośrednictwem pełnomocnika na zasadach ustalonych z Firmą Inwestycyjną.

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 mogą zostać zapisane w Rejestrze Sponsora Emisji na zasadach ustalonych z Firmą Inwestycyjną.

Zapisy składane przez Inwestorów Instytucjonalnych przyjmowane będą przez Firmę Inwestycyjną, o ile na rzecz danego Inwestora Instytucjonalnego Firma Inwestycyjna świadczy usługi w zakresie przyjmowania i przekazywania zleceń. Jeżeli Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji udostępnione do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji nie zawierają odmiennych postanowień, zapisy składane przez Inwestorów Instytucjonalnych będących członkami konsorcjum dystrybucyjnego lub podmiotami z grupy kapitałowej, do której należy dany członek 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 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](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.

### **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 oświadczenie złożone na piśmie w dowolnym punkcie obsługi klienta firmy inwestycyjnej, która przyjęła zapis na Obligacje w terminie dwóch 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.

Jeżeli łączna liczba Obligacji, na jakie Inwestorzy złożą zapisy w ramach danej serii Obligacji, będzie większa od maksymalnej liczby Obligacji proponowanych do nabycia, zapisy Inwestorów będą podlegać redukcji na zasadach wskazanych w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

Zasadniczo, w przypadku Inwestorów Indywidualnych, 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 Indywidualnym w ramach danej serii, Emitent przydzieli Obligacje zgodnie z jedną z poniższych zasad:

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

Zasada redukcji zapisów na Obligacje oferowane Inwestorom Indywidualnym zostanie wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji. Zapis opiewający na liczbę Obligacji danej serii większą niż maksymalna wielkość zapisu jest ważny w liczbie równej maksymalnej wielkości zapisu.

Zgodnie z zasadą preferencyjnej alokacji, Inwestorom Indywidualnym, którzy złożą zapisy w terminie 5 dni od daty rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, zostaną przydzielone Obligacje danej serii w liczbie wynikającej ze złożonych zapisów, pod warunkiem że w tym okresie nie zostanie wyczerpana maksymalna liczba Obligacji oferowanych w danej serii (zapisy złożone powyżej 5 dni od daty rozpoczęcia przyjmowania zapisów podlegają proporcjonalnej redukcji). W przypadku niespełnienia się warunku, o którym mowa w zdaniu poprzednim, wszystkie zapisy złożone w okresie przyjmowania zapisów będą podlegały proporcjonalnej redukcji.

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.

Zapis składany przez Inwestora Instytucjonalnego powinien być opłacony albo w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji, określonej w informacji o wstępnej alokacji przekazanej

Inwestorowi Instytucjonalnemu przez Firmę Inwestycyjną i Ceny Emisyjnej, poprzez (i) złożenie prawidłowych zleceń rozrachunku przez będącego uczestnikiem bezpośrednim KDPW Inwestora Instytucjonalnego lub podmiot prowadzący jego Rachunek, oraz (ii) udostępnienie środków niezbędnych do rozliczenia i rozrachunku przez KDPW (na zasadzie *delivery versus payment*) nabycia przez Inwestora Instytucjonalnego Obligacji w liczbie określonej w informacji o przydziale doreczonej Inwestorowi Instytucjonalnemu 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 przeznaczą 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**

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.

#### **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:

- osoby fizyczne,
- osoby prawne, oraz
- jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej.

Emitent zamierza oferować swoje Obligacje zarówno Inwestorom Indywidualnym, jak i oraz 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 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 Obligacje, 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 postanowić, iż opłacenie Obligacji w części lub w całości przez Inwestorów uprawnionych z innych obligacji wyemitowanych przez Emitenta może, po uprzedniej akceptacji Emitenta i Firmy Inwestycyjnej, nastąpić w drodze umownego potrącenia dwóch wymagalnych wierzytelności pieniężnych - wierzytelności Inwestora wobec Emitenta z tytułu ceny sprzedaży innych obligacji w celu umorzenia z wierzytelnością Emitenta wobec Inwestora z tytułu opłacenia Obligacji. Inwestor zamierzający opłacić zapis na obligacje z potrąceniem, o którym mowa powyżej musi: (i) posiadać inne obligacje Emitenta na swoim Rachunku Papierów Wartościowych, (ii) zawrzeć z Podmiotem Prowadzącym Rachunek Papierów Wartościowych stosowne umowy na podstawie, których te obligacje zostaną zbyte na rzecz Emitenta. Informacje o możliwości opłacenia Obligacji z wykorzystaniem potrącenia, o ile taka możliwość zostanie przewidziana zostaną podane przez Emitenta w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii. Niniejszy zapis nie stanowi zobowiązania Emitenta do zawarcia umowy nabycia obligacji z danym Inwestorem ani umowy potrącenia.

### **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 200 mln złotych, całkowity koszt prowizji za plasowanie maksymalnie może wynieść około 6,5 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 dzień zatwierdzenia Prospektu Emitent nie zawarł umowy o gwarancję emisji i nie planuje zawierania umowy o gwarancję emisji. W przypadku zawarcia takich umów Emitent poinformuje o tym fakcie w formie suplementu do Prospektu. Suplement będzie zawierał informacje o warunkach umowy o gwarantowanie emisji oraz zasadach, terminie i sposobie płatności przez gwaranta.

## **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 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 obligacji do ASO GPW.

W przypadku rejestracji Obligacji w depozycie prowadzonym przez KDPW w oparciu o art. 5 ust. 1 Ustawy o Obrocie nastąpi w związku z wprowadzeniem Obligacji do ASO GPW, tj. rejestracja Obligacji w KDPW będzie następowała pod warunkiem wprowadzenia Obligacji do obrotu na ASO GPW.

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, w przypadku rejestracji Obligacji na podstawie art. 7a Ustawy o Obrocie rozpocznie się nie później



niż w ciągu czterech miesięcy od daty przydziału tych Obligacji.

## **6.2. Wskazanie najwcześniejszych możliwych terminów dopuszczenia papierów wartościowych do obrotu, o ile są znane**

Emitent przewiduje, iż dopuszczenie do obrotu Obligacji poszczególnych serii będzie możliwe w terminie 2 miesięcy od daty dokonania przydziału Obligacji.

## **6.3. Wszystkie rynki regulowane lub rynki państw trzecich, rynek rozwoju MŚ 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**

Na Datę Prospektu następujące obligacje wyemitowane przez Emitenta są wprowadzone do obrotu wyłącznie na ASO GPW:

- obligacje serii P (nazwa skrócona: VID1023, ISIN: PLVCTDM00108), wartość emisji: 23 252 000 zł, data wykupu: 28 października 2023 r.,
- obligacje serii S/S2 (nazwa skrócona: VID0624, ISIN: PLVCTDM00116), wartość emisji: 28 729 000 zł, data wykupu: 23 czerwca 2024 r., obligacje zasymilowane.
- obligacje serii T (nazwa skrócona: VIC0125, ISIN: PLVCTDM00132), wartość emisji: 70 000 000 zł, data wykupu: 11 stycznia 2025 r.
- obligacje serii U (nazwa skrócona: VI10825, ISIN: PLVCTDM00140), wartość emisji: 5 272 000 zł, data wykupu: 30 sierpnia 2025 r.
- obligacje serii V (nazwa skrócona: VID0326, ISIN: PLVCTDM00157), wartość emisji: 50 184 000 zł, data wykupu: 21 marca 2026 r.
- obligacje serii X (nazwa skrócona: VID0626, ISIN: PLVCTDM00165), wartość emisji: 11 200 000 zł, data wykupu: 21 czerwca 2026 r.
- obligacje serii Y1/Y2 (nazwa skrócona: VID0926, ISIN: PLVCTDM00173), wartość emisji: 100 000 000 zł, data wykupu: 27 września 2026 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 zawarł jedną umowę o pełnienie funkcji animatora z Noble Securities S. A. z siedzibą w Warszawie, adres: Rondo Ignacego Daszyńskiego 2C, 00-843 Warszawa dla obligacji serii U wprowadzonych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst.

## **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 Al. Jerozolimskich 100, 00-807 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 Bienia Smołuch 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.

## V. DEFINICJE I SKRÓTY

<b>Agent Kalkulacyjny, Agent Emisji, Agent Dokumentacyjny</b>	Firma Inwestycyjna
<b>APM</b>	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)
<b>ASO</b>	alternatywny system obrotu w rozumieniu 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
<b>ASO GPW</b>	alternatywny system obrotu organizowany przez GPW w ramach rynku Catalyst
<b>Catalyst</b>	zorganizowany rynek dłużnych instrumentów finansowych w Polsce
<b>Cena Emisyjna</b>	Cena nabycia jednej Obligacji danej serii określaną w Ostatecznych Warunkach Danej Serii Obligacji
<b>Data Prospektu, Dzień Prospektu</b>	dzień, w którym Prospekt został zatwierdzony przez KNF
<b>Depozyt</b>	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
<b>Depozytariusz</b>	podmiot prowadzący Rachunek Obligacji
<b>Dług Netto</b>	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
<b>Doradca Prawny</b>	act Bieniak Smołuch Wielhorski Wojnar i Partnerzy. Adwokaci, Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p.
<b>Dz.U.</b>	Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej
<b>Dzień Emisji</b>	oznacza dzień, w którym Obligacje zostaną zarejestrowane w Ewidencji za pośrednictwem Agenta Emisji albo dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zarejestrowane w Depozycie
<b>Dzień Płatności</b>	każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu
<b>Dzień Płatności Odsetek</b>	ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu
<b>Dzień Roboczy</b>	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
<b>Dzień Ustalenia Praw</b>	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 oraz (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
<b>Dzień Wcześniejszego Wykupu</b>	dzień, o którym mowa w pkt. 4.8. IV części Prospektu – "Dokument ofertowy"
<b>Dzień Wykupu</b>	dzień, o którym mowa w pkt. 4.8. IV części Prospektu – "Dokument ofertowy"
<b>Emitent, Spółka, Victoria Dom</b>	Victoria Dom Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
<b>Euro, EUR</b>	jednostka monetarna Unii Europejskiej
<b>Ewidencja</b>	ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie
<b>Firma Inwestycyjna</b>	Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie
<b>GPW</b>	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie
<b>GPW Benchmark S.A.</b>	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
<b>Grupa, Grupa Emitenta</b>	Emitent wraz z jego jednostkami zależnymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Rachunkowości
<b>GUS</b>	Główny Urząd Statystyczny
<b>Historyczne Informacje Finansowe</b>	Zbadane skonsolidowane historyczne informacje finansowe Grupy na dzień i za okresy 12 miesięcy zakończone w dniu 31 grudnia 2022 r. i 2021 r.
<b>Inwestor</b>	podmiot (osoba fizyczna, prawna lub jednostka nieposiadająca osobowości prawnej) zainteresowany nabyciem Obligacji, będący Inwestorem Indywidualnym lub Inwestorem Instytucjonalnym
<b>Inwestor Indywidualny</b>	klient będący podmiotem innym niż wskazany jako Klient Instytucjonalny
<b>Inwestor Instytucjonalny</b>	podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt 39b lit. a) – j) Ustawy o Obrocie
<b>Kapitał Własny</b>	Łączna wartość kapitałów własnych określaną każdorazowo na podstawie na podstawie Sprawozdania Finansowego
<b>K.c., Kodeks cywilny</b>	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. z 2022 r. poz. 1360 ze zm.)
<b>K.p.c. Kodeks postępowania cywilnego</b>	Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 1805 ze zm.)
<b>K.s.h. Kodeks Spółek Handlowych</b>	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2022 r. poz. 1467 ze zm.)
<b>KDPW</b>	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
<b>KNF, Komisja</b>	Komisja Nadzoru Finansowego
<b>KRS</b>	Krajowy Rejestr Sądowy
<b>Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, NZW</b>	Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta

<b>Należność Główna</b>	kwota równa wartości nominalnej jednej Obligacji
<b>NBP</b>	Narodowy Bank Polski
<b>Obligacje</b>	obligacje emitowane przez Emitenta na podstawie Warunków Emisji
<b>Obligatariusz</b>	oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym lub w Rejestrze Sponsora Emisji
<b>Odsetki</b>	oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt 4.7. IV części Prospektu – "Dokument ofertowy"
<b>Oferta</b>	Oferta publiczna Obligacji danej serii przeprowadzana w oparciu o Prospekt
<b>Okres Odsetkowy</b>	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)
<b>Ordynacja podatkowa</b>	Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2022 r. poz. 2651 ze zm.)
<b>Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji</b>	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
<b>Pierwszy Okres Odsetkowy</b>	okres naliczania odsetek, rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia)
<b>PKB</b>	Produkt Krajowy Brutto
<b>Podmiot Prowadzący Rachunek</b>	posiadacz Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje lub podmiot prowadzący Rejestr Sponsora Emisji
<b>Podmiot Zależny</b>	jednostka z Grupy Emitenta za wyjątkiem Emitenta
<b>Podstawowe Warunki Emisji</b>	warunki emisji obligacji zawarte w Załączniku nr 3 do Prospektu
<b>Poz.</b>	pozycja
<b>Prawo Dewizowe</b>	ustawa z dnia 27 lipca 2002 r. - Prawo dewizowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 309 ze zm.)
<b>Prawo Restrukturyzacyjne</b>	ustawa z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2309 ze zm.)
<b>Prawo Upadłościowe</b>	ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 1520 ze zm.)
<b>Program Emisji Obligacji, Program</b>	II program emisji obligacji ustanowiony na podstawie uchwały zarządu Emitenta z dnia 26 sierpnia 2020 r. w sprawie 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 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 200.000.000 PLN
<b>Prospekt</b>	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 dopuszczenie niektórych serii Obligacji na ASO GPW, wraz z suplementami i komunikatami aktualizującymi
<b>Przypadek Naruszenia</b>	zdarzenia określone w pkt. 12 Podstawowych Warunkach Emisji
<b>PU</b>	powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )
<b>PUM</b>	powierzchnia użytkowa mieszkalna (m <sup>2</sup> )
<b>Rachunek Obligacji</b>	Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy
<b>Rachunek Papierów Wartościowych</b>	rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie
<b>Rachunek Zbiorczy</b>	rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie
<b>Rada Nadzorcza</b>	rada nadzorcza Emitenta
<b>Raport Bieżący</b>	raport bieżący, o którym mowa w załączniku nr 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu GPW
<b>Regulacje KDPW</b>	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
<b>Rejestr Sponsora Emisji</b>	prowadzony przez Firmę Inwestycyjną rejestr lub innego członka konsorcjum dystrybucyjnego rejestr osób nabywających Obligacje w ramach Oferty prowadzony zgodnie z Regulaminem KDPW na podstawie zawartej z Emitentem umowy;
<b>Rozporządzenie BMR</b>	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
<b>Rozporządzenie Delegowane</b>	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
<b>Rozporządzenie Prospektowe</b>	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
<b>Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych</b>	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
<b>Statut</b>	statut Emitenta
<b>Stopa Bazowa</b>	dla Obligacji o zmiennej stopie procentowej stopa bazową wskazaną w Ostatecznych Warunkach Danej Serii Obligacji, mającą zastosowanie do obliczenia Odsetek
<b>SG&amp;A</b>	koszty sprzedaży, koszty ogólne i administracyjne, które są głównym kosztem nieprodukcyjnym prezentowanym w rachunku zysków i strat. (ang. Selling, General & Administrative Expense)

<b>Sprawozdanie Finansowe / Sprawozdania Finansowe</b>	niebadane (podlega wyłącznie przeglądowi przez biegłego rewidenta) śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku oraz zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku, 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
<b>Stopa Procentowa</b>	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;
<b>Strona Internetowa</b>	Strona internetowa Emitenta znajdująca się pod adresem: <a href="http://www.victoriadom.pl">www[.]victoriadom[.]pl</a> lub innym, który go zastąpi
<b>Śródroczne Informacje Finansowe</b>	Niebadane (podlegało wyłącznie przeglądowi przez biegłego rewidenta) śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 r.
<b>Ustawa o CIT</b>	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2587 ze zm.)
<b>Ustawa o COVID-19</b>	Ustawa z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 2095 ze zm.)
<b>Ustawa o finansowaniu społecznościowym</b>	Ustawa z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznościowym dla przedsiębiorstw gospodarczych i pomocy kredytobiorcom (Dz.U. z 2023 r. poz. 414 ze zm.)
<b>Ustawa o Obligacjach</b>	Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2023 r. poz. 646 ze zm.)
<b>Ustawa o Ofercie</b>	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 2022 r. poz. 2554 ze zm.)
<b>Ustawa o PIT</b>	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2647 ze zm.)
<b>Ustawa o podatku od spadków i darowizn</b>	Ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. z 2021 r. poz. 1043 ze zm.)
<b>Ustawa o Rachunkowości</b>	Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120 ze zm.)
<b>Walne Zgromadzenie</b>	Walne Zgromadzenie Emitenta
<b>Warunki Emisji</b>	dla Obligacji danej serii – Podstawowe Warunki Emisji Obligacji oraz Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji
<b>WIBOR</b>	referencyjna wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym (ang. Warsaw Interbank Offered Rate) podana przez GPW Benchmark S.A. na stronie <a href="http://www.gpwbenchmark.pl">www.gpwbenchmark.pl</a> lub innej stronie, która ją zastąpi
<b>Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego</b>	stosunek łącznej wartości Długu Netto do różnicy Kapitału Własnego i wartości firmy wykazanej jako składnik aktywów w Sprawozdaniu Finansowym
<b>Zarząd</b>	zarząd Emitenta
<b>Zatwierdzenie Prospektu</b>	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

**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. HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE**

- 1. Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022 r. wraz ze skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021 r. (dane porównawcze)**

**Skonsolidowane historyczne informacje finansowe**

**Victoria Dom Spółka Akcyjna**



**za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2022 roku**

**wraz ze skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2021 roku (dane porównawcze)**

## Spis treści

<u>WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANYCH HISTORYCZNYCH INFORMACJI FINANSOWYCH</u> .....	128
<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> .....	128
<u>2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych których dane są objęte skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi</u> .....	130
<u>3. Informacje na temat kryteriów zastosowanych przez Jednostkę Dominującą do objęcia skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi jednostek zależnych</u> .....	130
<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> .....	131
<u>5. Wykaz (nazwy/firmy i siedziby) jednostek podporządkowanych wyłączonych ze skonsolidowanych historycznych 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> .....	131
<u>6. Wskazanie czasu trwania jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi</u> .....	131
<u>7. Wskazanie okresu objętego skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi oraz lat obrotowych i okresów objętych sprawozdaniami finansowymi jednostek powiązanych, jeżeli są one różne od okresu objętego skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi</u> .....	131
<u>8. Wskazanie, czy sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi zawierają dane łączne</u> .....	132
<u>9. Wskazanie, czy skonsolidowane historyczne informacje finansowe zostały 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> .....	132
<u>10. Wskazanie, czy w okresie objętym skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi nastąpiło połączenie spółek</u> .....	132
<u>11. Wskazanie, czy skonsolidowane historyczne informacje finansowe podlegały przekształceniu w celu zapewnienia porównywalności danych</u> .....	132
<u>12. Wskazanie, czy w przedstawionych skonsolidowanych historycznych 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 sprawozdanie finansowe lub dane porównywalne zostały zamieszczone w prospekcie</u> .....	133

<a href="#">13. Opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów, ustalenia przychodów, kosztów i wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia historycznych informacji finansowych</a>	133
<a href="#">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 sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanych historycznych informacji finansowych wraz z podaniem przyczyny</a>	146
<a href="#">15. Przedstawienie stosowanych kryteriów wyłączeń jednostek podporządkowanych z historycznych skonsolidowanych informacji finansowych</a>	146
<a href="#">16. Wskazanie średnich kursów wymiany złotego na dzień bilansowy i kursów średnich w okresach objętych skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi, w stosunku do euro, ustalanych przez Narodowy Bank Polski</a>	147
<a href="#">17. Wskazanie co najmniej podstawowych pozycji bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych z historycznych informacji finansowych, przeliczonych na euro, ze wskazaniem zasad przyjętych do tego przeliczenia</a>	147
<a href="#">SKONSOLIDOWANY BILANS</a>	148
<a href="#">SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT</a>	152
<a href="#">SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM</a>	153
<a href="#">SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH</a>	154
<a href="#">DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA</a>	156
<a href="#">Nota nr 1. Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych</a>	156
<a href="#">Nota nr 2. Wartość firmy i ujemna wartość firmy dla każdej jednostki objętej skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi</a>	157
<a href="#">Nota nr 3. Zmiana stanu wartości firmy i ujemnej wartości firmy dla każdej jednostki objętej skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi</a>	158
<a href="#">Nota nr 4. Zmiana stanu środków trwałych</a>	159
<a href="#">Nota nr 5. Wartości netto amortyzowanych przez spółki z Grupy środków trwałych, używanych na podstawie umów leasingu, najmu, dzierżawy i innych umów</a>	160
<a href="#">Nota nr 6. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe</a>	161
<a href="#">Nota nr 7. Środki trwałe w budowie</a>	161
<a href="#">Nota nr 8. Zmiana stanu należności długoterminowych</a>	162
<a href="#">Nota nr 9. Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych</a>	163
<a href="#">Nota nr 10. Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych – w jednostkach powiązanych, w jednostkach w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale i w pozostałych jednostkach</a>	165
<a href="#">Nota nr 11. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych wg stanu na 31.12.2022 roku</a>	167
<a href="#">Nota nr 12. Udziały i akcje w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale wg stanu na 31.12.2022 roku</a>	167

---

<a href="#">Nota nr 13. 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</a>	167
<a href="#">Nota nr 14. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</a>	168
<a href="#">Nota nr 15. Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</a>	169
<a href="#">Nota nr 16. Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartości aktywów trwałych</a>	169
<a href="#">Nota nr 17. Zapasy</a>	169
<a href="#">Nota nr 18. Zapasy według okresów zalegania wg stanu na 31.12.2022 roku</a>	170
<a href="#">Nota nr 19. Zmiany w stanie odpisów aktualizujących zapasy w okresie od 01.01.2022 roku do 31.12.2022 roku oraz od 01.01.2021 roku do 31.12.2021 roku</a>	171
<a href="#">Nota nr 20. Należności krótkoterminowe</a>	171
<a href="#">Nota nr 21. Należności krótkoterminowe według wieku na 31.12.2022 roku oraz 31.12.2021 roku</a>	172
<a href="#">Nota nr 22. Zmiany w stanie odpisów aktualizujących należności krótkoterminowe (wg tytułów należności)</a>	173
<a href="#">Nota nr 23. Krótkoterminowe aktywa finansowe (oprócz środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych)</a>	174
<a href="#">Nota nr 24. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne oraz struktura środków pieniężnych do rachunku przepływów pieniężnych</a>	175
<a href="#">Nota nr 25. Krótkoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe</a>	176
<a href="#">Nota nr 26. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego</a>	176
<a href="#">Nota nr 27. Struktura własnościowa kapitału i procent posiadanych akcji na 31.12.2022 roku i na 31.12.2021 roku</a>	176
<a href="#">Nota nr 28. Podział zysku Jednostki Dominującej Grupy za rok 2021 oraz propozycja podziału zysku Jednostki Dominującej Grupy za rok obrotowy 2022</a>	177
<a href="#">Nota nr 29. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</a>	178
<a href="#">Nota nr 30. Pozostałe rezerwy</a>	178
<a href="#">Nota nr 31. Zobowiązania długoterminowe, w podziale wg okresów spłaty w wartości skorygowanej ceny nabycia</a>	179
<a href="#">Nota nr 32. Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek</a>	184
<a href="#">Nota nr 33. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego</a>	186
<a href="#">Nota nr 34. Rozliczenia międzyokresowe przychodów</a>	186
<a href="#">Nota nr 35. Wykaz aktywów i pasywów, które wykazywane są więcej niż jednej pozycji bilansu wraz z powiązaniem między tymi pozycjami</a>	187
<a href="#">Nota nr 36. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku Jednostki Dominującej i jednostek zależnych (ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń)</a>	188

---

<a href="#">Nota nr 37. Zobowiązania warunkowe, w tym również z tytułu udzielonych przez jednostki powiązane i stowarzyszone gwarancji i poręczeń</a>	191
<a href="#">Nota nr 38. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów 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</a>	192
<a href="#">Nota nr 39. Przychody zrealizowane z kontraktów długoterminowych rozliczanych zgodnie z Krajowym Standardem Rachunkowości nr 3</a>	192
<a href="#">Nota nr 40. Koncentracja przychodów. Wykaz klientów, do których sprzedaż wynosi ponad 10% przychodów ze sprzedaży</a>	192
<a href="#">Nota nr 41. Koszty według rodzaju</a>	193
<a href="#">Nota nr 42. Pozostałe przychody operacyjne</a>	193
<a href="#">Nota nr 43. Pozostałe koszty operacyjne</a>	194
<a href="#">Nota nr 44. Przychody finansowe</a>	194
<a href="#">Nota nr 45. Koszty finansowe</a>	195
<a href="#">Nota nr 46. Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie</a>	196
<a href="#">Nota nr 47. Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym, a wynikiem (zyskiem/stratą) brutto</a>	196
<a href="#">Nota nr 48. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym</a>	197
<a href="#">Nota nr 49. Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych</a>	198
<a href="#">Nota nr 50. 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</a>	199
<a href="#">Nota nr 51. Informacje o transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez spółki z Grupy na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązаныmi, 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 powiązаныmi 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</a>	199
<a href="#">Nota nr 52. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi</a>	199
<a href="#">Nota nr 53. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji oraz nazwie, adresie oraz siedzibie jednostek wraz z podaniem formy prawnej, w których jednostki powiązane są współnikami ponoszącymi nieograniczoną odpowiedzialność majątkową</a>	199

---

<a href="#">Nota nr 54. 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</a>	200
<a href="#">Nota nr 55. Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe wraz z przeciętną liczbą zatrudnionych w jednostkach wykazanych w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych metodą proporcjonalną</a>	200
<a href="#">Nota nr 56. 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</a>	200
<a href="#">Nota nr 57. 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</a>	201
<a href="#">Nota nr 58. 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</a>	201
<a href="#">Nota nr 59. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych</a>	201
<a href="#">Nota nr 60. 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</a>	201
<a href="#">Nota nr 61. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych roku obrotowego albo informacje o znaczących błędach dotyczących lat ubiegłych ujętych w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych</a>	202
<a href="#">Nota nr 62. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych oraz ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy</a>	202
<a href="#">Nota nr 63. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania skonsolidowanych historycznych 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</a>	204
<a href="#">Nota nr 64. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych za rok poprzedzający ze skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi za rok obrotowy</a>	204
<a href="#">Nota nr 65. Występowanie niepewności co do możliwości kontynuowania działalności</a>	204

<a href="#">Nota nr 66. Dla pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny</a> .....	206
<a href="#">Nota nr 67. Charakterystyka instrumentów finansowych</a> .....	206
<a href="#">Nota nr 68. Wartość bilansowa instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej</a> ..	207
<a href="#">Nota nr 69. Informacje na temat ryzyka stopy procentowej</a> .....	207
<a href="#">Nota nr 70. Informacja na temat ryzyka kredytowego</a> .....	208
<a href="#">Nota nr 71. Ryzyko utraty płynności finansowej</a> .....	209
<a href="#">Nota nr 72. Inne informacje mające istotny wpływ na ocenę sytuacji finansowej, majątkowej oraz wynik finansowy Grupy Kapitałowej</a> .....	211

## WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANYCH HISTORYCZNYCH 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”**

Victoria Dom Spółka Akcyjna

Adres: Warszawa, ul. Kąty Grodziskie 105

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 niemieszkalnych
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 – księgową (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. Miejscem prowadzenia działalności przez Grupę jest przede wszystkim Warszawa. Grupa realizuje również projekt inwestycyjny w Krakowie oraz planuje realizację projektu 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 31.12.2022 roku:

Zarząd:

Michał Jasiński	Prezes Zarządu
Waldemar Wasiluk	Wiceprezes Zarządu
Anna Piotrowska	Członek Zarządu
Bożena Subda	Członek Zarządu
Józef Jasiński	Członek Zarządu

Rada Nadzorcza:

Krystyna Jasińska	Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Jan Król	Członek Rady Nadzorczej
Monika Jasińska	Sekretarz Rady Nadzorczej

Nie było zmian w składzie Zarządu ani Rady Nadzorczej w okresie objętym skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi.

## 2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych których dane są objęte skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi

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	zarządzanie nieruchomościami	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

## 3. Informacje na temat kryteriów zastosowanych przez Jednostkę Dominującą do objęcia skonsolidowanymi historycznymi 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 skonsolidowanych historycznych 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 nie posiadają zaangażowania w kapitałach innych jednostek.

- 5. Wykaz (nazwy/firmy i siedziby) jednostek podporządkowanych wyłączonych ze skonsolidowanych historycznych 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**

Żadne jednostki podporządkowane nie zostały wyłączone ze skonsolidowanych historycznych informacji finansowych.

- 6. Wskazanie czasu trwania jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi**

Czas trwania Jednostki Dominującej, jak również pozostałych jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest nieoznaczony.

- 7. Wskazanie okresu objętego skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi oraz lat obrotowych i okresów objętych sprawozdaniami finansowymi jednostek powiązanych, jeżeli są one różne od okresu objętego skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi**

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe obejmują dane finansowe za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 oraz od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku.

**8. Wskazanie, czy sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi zawierają dane łączne**

W skład Jednostki Dominującej oraz jej jednostek powiązanych nie wchodzi wewnętrzną jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe.

**9. Wskazanie, czy skonsolidowane historyczne informacje finansowe zostały 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**

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, to jest w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego oraz 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych, przez Jednostkę Dominującą i jednostki powiązane. Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Jednostkę Dominującą i jej jednostki zależne, jak wskazano w notcie 65.

**10. Wskazanie, czy w okresie objętym skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi nastąpiło połączenie spółek**

W okresie objętym skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi nie nastąpiło połączenie spółek. Skonsolidowane historyczne informacje finansowe nie zawierają skutków połączenia spółek ze względu na fakt, że takie okoliczności nie wystąpiły.

W dniu 8 maja 2023 roku Jednostka Dominująca nabyła 100% udziałów i praw głosu w spółce Gdynia 2023 Sp. z o.o. i tym samym objęła kontrolę nad tą jednostką. Transakcja ta nie stanowiła łączenia się spółek, ponieważ nie nastąpiło przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej na spółkę przejmującą w zamian za akcje spółki przejmującej ani nie nastąpiło zawiązanie nowej spółki kapitałowej, na którą przechodziłby majątek wszystkich łączących się spółek w zamian za udziały lub akcje nowej spółki.

**11. Wskazanie, czy skonsolidowane historyczne informacje finansowe podlegały przekształceniu w celu zapewnienia porównywalności danych**

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe nie podlegały przekształceniu.

**12. Wskazanie, czy w przedstawionych skonsolidowanych historycznych 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 sprawozdanie 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 sprawozdanie 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 historycznych informacji finansowych**

Niniejsze skonsolidowane historyczne informacje finansowe zostały sporządzone w celu zamieszczenia w prospekcie. Dane finansowe w niniejszych skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych zostały przygotowane na podstawie rocznych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Victoria Dom S.A. za lata 2022 i 2021 sporządzonych w formacie XML. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2022 zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie w dniu 23 maja 2023 roku, a roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2021 zostało zatwierdzone w dniu 23 maja 2022 roku.

W porównaniu do rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2022 w niniejszych skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych dokonano zmian redakcyjnych we Wprowadzeniu do Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych poprzez podział i uporządkowanie tej sekcji na punkty wymagane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych.

W „Opisie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów, ustalenia przychodów, kosztów i wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia historycznych informacji finansowych” zmieniono nagłówek „Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych” na „Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne” w celu zapewnienia spójności z nazewnictwem wykorzystywanym w skonsolidowanym bilansie.

Ponadto wprowadzono następujące zmiany w Dodatkowych Informacjach i Objasnieniach:

- doprecyzowano i uzupełniono opis zasad rachunkowości dotyczący ujmowania umów leasingu,
- doprecyzowano opis przyjętych zasad podziału wyniku i tworzenia poszczególnych pozycji kapitałów,
- w skonsolidowanym zestawieniu zmian w kapitale własnym poprawiono błędne sumowanie w pozycji 8.2 Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach b) zmniejszenie (z tytułu),
- w nocie 4, skorygowano nieprawidłowo wskazaną długość umowy leasingu śmigłowca, uzupełniono opis o dodatkowe informacje dotyczące nabytego w 2021 roku śmigłowca Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHW oraz dodano wyjaśnienie dotyczące kosztów amortyzacji,
- w nocie 5 dodano szczegółowy opis dotyczący środków trwałych użytkowanych na podstawie umów leasingu finansowego,
- zmieniono tytuł noty 10 z „Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych - w jednostkach powiązanych i w pozostałych jednostkach” na „Zmiana stanu długoterminowych

- aktywów finansowych – w jednostkach powiązanych, w jednostkach w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale i w pozostałych jednostkach” w celu lepszego dostosowania tytułu do zawartych w nocie informacji,
- w nocie 10 Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych – w jednostkach powiązanych, w jednostkach w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale i w pozostałych jednostkach poprawiono błędne sumowanie w wierszu- w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności Wartość brutto na dzień 31.12.2020 r. - w skonsolidowanym sprawozdaniu w polu Razem była wykazana wartość 14 214 535,26 złotych, prawidłowa wartość to 15 281 548,10 złotych,
  - uzupełniono i poprawiono opis w nocie 12 dotyczący klasyfikacji Victoria Wohnungsbau GmbH jako jednostki stowarzyszonej,
  - zmieniono tytuł noty 28 z Podział zysku Jednostki Dominującej Grupy za rok 2021 oraz propozycja podziału zysku Jednostki Dominującej Grupy za rok 2022 na Podział zysku Jednostki Dominującej Grupy oraz zaktualizowano opis w tej nocie o informacje dotyczące zatwierdzenia sprawozdania finansowego Jednostki Dominującej za rok 2022 oraz o ustalony podział wyniku i wypłaconą dywidendę,
  - w nocie 31 dodano informację o terminie wymagalności części krótkoterminowej zobowiązań, uzupełniono ujawnienia dotyczące długoterminowej części zobowiązań leasingowych o informacje szczegółowe dotyczące zobowiązań wynikających z poszczególnych umów leasingu, dodano opis wyjaśniający największe zmiany w stanie poszczególnych grup zobowiązań w ujęciu rocznym, dodano informację o zadłużeniu z tytułu kredytów na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszych skonsolidowanych informacji finansowych oraz o nowych umowach kredytowych bądź aneksach do umów kredytowych, które zostały zawarte po dniu bilansowym i zaktualizowano informacje dotyczące zmian w zakresie wyemitowanych obligacji po dniu bilansowym, jak również zaktualizowano salda zobowiązań z tytułu emisji obligacji na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszych skonsolidowanych informacji finansowych,
  - w nocie 32 poprawiono informację dotyczącą wiekowania zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz dodano komentarz z wyjaśnieniem dotyczącym pozycji przeterminowanych, uzupełniono opis dotyczący zadłużenia krótkoterminowego z tytułu leasingu o informacje szczegółowe dotyczące zobowiązań wynikających z poszczególnych umów leasingu,
  - w nocie 33 i w nocie 45 dodano informację o braku opłat warunkowych dotyczących umów leasingu,
  - zmieniono tytuł noty 36 z Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostek powiązanych (ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń) na Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku Jednostki Dominującej i jednostek zależnych (ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń), rozszerzono opis w tej nocie o informacje o kwotach ustanowionych zabezpieczeń w podziale na tytuły, wprowadzono zmiany redakcyjne w opisach charakteru i formy zabezpieczeń oraz uzupełniono informację o wartości oświadczeń o poddaniu się egzekucji dla poszczególnych umów, poprawiono błędnie wskazaną kwotę zabezpieczenia z tytułu wyemitowanych obligacji i kredytu deweloperskiego w danych na 31.12.2022 roku a w danych na 31.12.2021 roku saldo zobowiązania z tytułu limitu kredytu wielocelowego oraz zaktualizowano odpowiednio podsumowanie tabel oraz opis pod tabelą o tą zmianę,
  - w nocie 37 dodano wstęp do noty oraz wprowadzono zmiany redakcyjne w tabeli i uspojono zakres prezentowanych informacji, poprawiono błędnie wskazaną kwotę zabezpieczenia z tytułu wyemitowanych obligacji i kredytu deweloperskiego oraz zaktualizowano odpowiednio

- podsumowanie tabeli, o tą zmianę rozszerzono opis pod tabelą o informację, że nie występują inne niż wymienione w nocie 36 zobowiązania warunkowe,
- w nocie 39 rozszerzono opis podając uzasadnienie niewystępowania przychodów z kontraktów długoterminowych,
  - w nocie 56 dodano definicję podziału wynagrodzeń na organy zarządzające i organy administrujące,
  - w nocie 62 zaktualizowano informacje do dnia zatwierdzenia do publikacji skonsolidowanych historycznych informacji finansowych,
  - w nocie 65 dodano informację o definicji okresu krótkiego (do 1 roku od dnia bilansowego) i średniego (do 2 lat od dnia bilansowego) oraz okresie objętym analizą Zarządu Jednostki Dominującej (co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego oraz 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych), poprawiono wskazanie roku, za który sporządzone są skonsolidowane historyczne informacje finansowe, sformułowanie „środków pieniężnych i ich ekwiwalentów” zmieniono na „środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych” w celu zapewnienia spójności z nazewnictwem wykorzystywanym w skonsolidowanym bilansie oraz dodano informację o środkach pieniężnych zgromadzonych na lokatach krótkoterminowych,
  - w nocie 67 dodano opis dla środków pieniężnych oraz rozszerzono informacje o prezentacji aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, pożyczek udzielonych i należności własnych oraz pozostałych zobowiązań finansowych w skonsolidowanym bilansie,
  - w nocie 69 rozszerzono opis o informację o seriach obligacji, które zostały wykupione w okresie od dnia bilansowego do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych,
  - w nocie 71 uzupełniono opis o komentarz dotyczący przeterminowanych zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz doprecyzowano zapis dotyczący przewidywanej struktury zadłużenia,
  - informacje z noty 73 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały przeniesione do punktu 17 Wprowadzenia do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych.

Przy sporządzaniu skonsolidowanych historycznych 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.

Skonsolidowane historyczne 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.

Podobnie salda 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 aktualizacyjny.



### 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 aktualizacyjny.

### 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 aktualizacyjny.

### 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 skonsolidowanych historycznych 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 rezerwy (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, materiałów ujmowane są w dniu wykonania sprzedaży tj. wydania towaru lub materiału.

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 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych. Zasady wyceny i ujawniania aktywów finansowych opisane 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

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. zamortyzowanego 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

Skonsolidowane historyczne 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 skonsolidowanych historycznych 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 skonsolidowanych historycznych 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), jak 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 tytułu 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 odsetkowa 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 skonsolidowanych historycznych informacji finansowych

Wynik finansowy Grupy za dany rok obrotowy 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:

- 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 2023r., poz. 120, z późniejszymi zmianami). Informacje dodatkowe zgodne są z załącznikiem nr 1 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 sporządzeniu skonsolidowanych historycznych 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”). Skonsolidowane historyczne 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 sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanych historycznych informacji finansowych wraz z podaniem przyczyn**

Nie wystąpiły zmiany stosowanych zasad (polityk) rachunkowości.

#### **15. Przedstawienie stosowanych kryteriów wyłączeń jednostek podporządkowanych z historycznych 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 skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi, w stosunku do euro, ustalanych przez Narodowy Bank Polski**

Stan na	Średni kurs w okresie	Kurs na koniec okresu	Najwyższy kurs w	Najniższy kurs w
31.12.2022	4,6883	4,6899	4,9647	4,4879
31.12.2021	4,5775	4,5994	4,7210	4,4541

**17. Wskazanie co najmniej podstawowych pozycji bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych z historycznych 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	
	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2021-31.12.2021
Średni kurs PLN / EUR za okres sprawozdawczy			4,6883	4,5775
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	539 959	515 102	115 172	112 529
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (EBIT)	129 511	135 273	27 624	29 552
Zysk (strata) brutto	94 676	112 489	20 194	24 574
Zysk (strata) netto	75 206	90 999	16 041	19 880
Zysk (strata) z działalności operacyjnej powiększony o amortyzację (EBITDA)	130 917	143 293	27 924	31 304

W prezentowanych skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych informacje EBITDA, EBIT stanowią Alternatywne Pomiar Wyników w rozumieniu wytycznych ESMA/2015/1415.

EBIT jest równy zyskowi z działalności operacyjnej jak wykazano w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych w pozycji I. Skonsolidowanego Rachunku Zysków i Strat i wyniósł on odpowiednio 129 511 tysięcy złotych dla roku 2022 i 135 273 tysięcy złotych dla roku 2021.

W roku 2022 amortyzacja wyniosła łącznie 1 406 tysięcy złotych (w tym amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych 1 256 tysięcy złotych oraz amortyzacja nieruchomości inwestycyjnej 150 tysięcy złotych), a w roku 2021 wyniosła ona 8 020 tysięcy złotych (w tym amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych 7 870 tysięcy złotych oraz amortyzacja nieruchomości inwestycyjnej 150 tysięcy złotych).

Zysk (strata) z działalności operacyjnej powiększony o amortyzację (EBITDA) za rok 2022 = 129 511 tysięcy złotych + 1 406 tysięcy złotych = 130 917 tysięcy złotych.

Zysk (strata) z działalności operacyjnej powiększony o amortyzację (EBITDA) za rok 2021 = 135 273 tysięcy złotych + 8 020 tysięcy złotych = 143 293 tysięcy złotych.

## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2022 i 2021

Pozycje bilansu	Dane w tys. PLN		Dane w tys. EUR	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Średni kurs PLN/EUR na dzień bilansowy			<b>4,6899</b>	<b>4,5994</b>
Aktywa trwałe	139 534	143 189	29 752	31 132
Aktywa obrotowe	1 124 257	1 048 970	239 719	228 067
Kapitał własny	390 925	342 702	83 355	74 510
Zobowiązania i rezerwy w tym:	872 866	849 456	186 116	184 688
Zobowiązania długoterminowe	241 270	374 965	51 445	81 525
Zobowiązania krótkoterminowe	297 007	180 959	63 329	39 344
Rozliczenia międzyokresowe	256 723	205 306	54 740	44 637

## SKONSOLIDOWANY BILANS

Wszystkie prezentowane kwoty w złotych polskich

AKTYWA		Nota	Stan na 31.12.2022 r.	Stan na 31.12.2021 r.
<b>A.</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>		<b>139 533 839,50</b>	<b>143 188 705,65</b>
<b>I.</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>1</b>	<b>103 054,88</b>	<b>149 877,15</b>
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych		0,00	0,00
2.	Wartość firmy		0,00	0,00
3.	Inne wartości niematerialne i prawne		103 054,88	149 877,15
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>	<b>2,3</b>	<b>1 735 649,23</b>	<b>2 682 367,00</b>
1.	Wartość firmy – jednostki zależne		1 735 649,23	2 682 367,00
2.	Wartość firmy – jednostki współzależne		0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>		<b>46 746 263,12</b>	<b>45 415 721,39</b>
1.	Środki trwałe	4	46 616 563,12	45 393 121,39
	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		5 992 061,64	4 495 212,03
	c) urządzenia techniczne i maszyny		924 764,10	906 902,09
	d) środki transportu		38 202 998,03	38 523 596,25
	e) inne środki trwałe		516 273,51	486 945,18
2.	Środki trwałe w budowie	7	129 700,00	22 600,00
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie		0,00	0,00
<b>IV.</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	<b>8</b>	<b>842 134,12</b>	<b>1 232 134,12</b>
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		842 134,12	1 232 134,12
<b>V.</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>9</b>	<b>39 727 719,61</b>	<b>39 064 336,17</b>
1.	Nieruchomości		5 353 765,80	5 504 576,04
2.	Wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	10	34 373 953,81	33 559 760,13
	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		841 168,81	794 315,89
	- udziały lub akcje		841 168,81	794 315,89
	- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
	- udzielone pożyczki		0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00

## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2022 i 2021

AKTYWA		Nota	Stan na 31.12.2022 r.	Stan na 31.12.2021 r.
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			33 532 785,00	32 765 444,24
- udziały lub akcje			0,00	0,00
- inne papiery wartościowe			33 532 785,00	32 765 444,24
- udzielone pożyczki			0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe			0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe			0,00	0,00
<b>VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>			<b>50 379 018,54</b>	<b>54 644 269,82</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14		50 379 018,54	54 643 967,44
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	15		0,00	302,38

AKTYWA		Nota	Stan na 31.12.2022 r.	Stan na 31.12.2021 r.
<b>B. AKTYWA OBROTOWE</b>			<b>1 124 257 424,79</b>	<b>1 048 969 520,44</b>
<b>I. Zapasy</b>	17		<b>1 007 713 559,26</b>	<b>785 104 845,32</b>
1. Materiały			0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku			482 415 106,34	353 029 605,64
3. Produkty gotowe			134 015 108,91	67 847 083,69
4. Towary			305 612 229,71	351 797 768,49
5. Zaliczki na dostawy i usługi			85 671 114,30	12 430 387,50
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	20		<b>15 591 140,92</b>	<b>46 063 148,74</b>
1. Należności od jednostek powiązanych			1 660,50	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:			1 660,50	0,00
- do 12 miesięcy			1 660,50	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	20		15 589 480,42	46 063 148,74
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:			8 528 739,06	31 613 989,67
- do 12 miesięcy			8 528 739,06	31 530 248,40
- powyżej 12 miesięcy			0,00	83 741,27
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń tytułów publicznych			2 810 718,44	8 971 289,87
c) inne			4 250 022,92	5 477 869,20
d) dochodzone na drodze sądowej			0,00	0,00
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>			<b>98 938 627,24</b>	<b>215 842 988,41</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe			98 938 627,24	215 842 988,41
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	23		16 933 699,90	15 548 952,55
- udziały lub akcje			0,00	0,00
- inne papiery wartościowe			0,00	0,00
- udzielone pożyczki			16 933 699,90	15 548 952,55
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			0,00	0,00

## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2022 i 2021

AKTYWA		Nota	Stan na 31.12.2022 r.	Stan na 31.12.2021 r.
c) w pozostałych jednostkach		23	305 986,66	288 206,54
- udziały lub akcje			0,00	0,00
- inne papiery wartościowe			305 986,66	288 206,54
- udzielone pożyczki			0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			0,00	0,00
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		24	81 698 940,68	200 005 829,32
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach			26 502 948,80	152 969 565,46
- inne środki pieniężne			55 195 991,88	47 036 263,86
- inne aktywa pieniężne			0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe			0,00	0,00
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>25</b>	<b>2 014 097,37</b>	<b>1 958 537,97</b>
C. Należne wpłaty na kapitał podstawowy			0,00	0,00
D. Udziały (akcje) własne			0,00	0,00
<b>AKTYWA RAZEM</b>			<b>1 263 791 264,29</b>	<b>1 192 158 226,09</b>

PASywa		Nota	Stan na 31.12.2022 r.	Stan na 31.12.2021 r.
<b>A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>			<b>390 925 203,46</b>	<b>342 702 499,11</b>
<b>I. Kapitał (fundusz) podstawowy</b>		<b>26,27</b>	<b>2 000 000,00</b>	<b>2 000 000,00</b>
<b>II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>			<b>667 000,00</b>	<b>667 000,00</b>
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)			0,00	0,00
<b>III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:</b>		<b>28</b>	<b>316 558 534,17</b>	<b>251 724 481,91</b>
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki			0,00	0,00
<b>V. Różnice kursowe z przeliczenia</b>			<b>29 047,64</b>	<b>12 013,51</b>
<b>VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>			<b>(3 535 048,57)</b>	<b>(2 699 993,36)</b>
<b>VII. Zysk (strata) netto</b>			<b>75 205 670,22</b>	<b>90 998 997,05</b>
<b>VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>B. KAPITAŁY MNIEJSZOŚCI</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>C. UJEMNA WARTOŚĆ JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>I. Ujemna wartość – jednostki zależne</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>II. Ujemna wartość – jednostki współzależne</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>			<b>872 866 060,83</b>	<b>849 455 726,98</b>
<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>			<b>77 866 275,54</b>	<b>88 226 159,52</b>
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		29	73 767 051,47	81 141 456,70
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne			0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy		30	4 099 224,07	7 084 702,82
- długoterminowe			0,00	0,00
- krótkoterminowe			4 099 224,07	7 084 702,82
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>31</b>	<b>241 270 041,21</b>	<b>374 964 650,20</b>
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		31	241 270 041,21	374 964 650,20
a) kredyty i pożyczki			812 088,00	58 410 819,22
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			183 232 419,11	263 237 562,31
c) inne zobowiązania finansowe			31 501 216,09	34 555 325,86
d) zobowiązania wekslowe			0,00	0,00
e) inne			25 724 318,01	18 760 942,81
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>32</b>	<b>297 006 736,41</b>	<b>180 959 320,96</b>
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych			0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:			0,00	0,00
- do 12 miesięcy			0,00	0,00

## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2022 i 2021

PASYWA		Nota	Stan na 31.12.2022 r.	Stan na 31.12.2021 r.
	- 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
3.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	32	297 006 736,41	180 959 320,96
	a) kredyty i pożyczki		94 791 110,98	10 437 243,60
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		84 065 198,67	38 600 174,55
	c) inne zobowiązania finansowe		3 398 651,10	3 262 936,17
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		85 256 077,99	50 887 069,87
	- do 12 miesięcy		84 777 114,67	50 825 698,72
	- powyżej 12 miesięcy		478 963,32	61 371,15
	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		5 702 529,17	12 262 198,63
	h) z tytułu wynagrodzeń		115 447,68	82 072,95
	i) inne		23 677 720,82	65 427 625,19
4.	Fundusze specjalne		0,00	0,00
<b>IV.</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>34</b>	<b>256 723 007,67</b>	<b>205 305 596,30</b>
1.	Ujemna wartość firmy		0,00	0,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe		256 723 007,67	205 305 596,30
	- długoterminowe		29 086 776,65	58 546 026,22
	- krótkoterminowe		227 636 231,02	146 759 570,08
<b>PASYWA RAZEM</b>			<b>1 263 791 264,29</b>	<b>1 192 158 226,09</b>

## SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres:		
		Nota	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.
<b>A.</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>38</b>	<b>539 959 097,35</b>	<b>515 102 272,08</b>
	- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej		0,00	0,00
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów		530 473 667,19	510 570 673,98
II.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		9 485 430,16	4 531 598,10
<b>B.</b>	<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>		<b>364 808 025,93</b>	<b>332 492 901,26</b>
	- jednostkom powiązanim		0,00	0,00
I.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	41	354 719 445,73	327 959 439,87
II.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		10 088 580,20	4 533 461,39
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)</b>		<b>175 151 071,42</b>	<b>182 609 370,82</b>
<b>D.</b>	<b>Koszty sprzedaży</b>		<b>14 496 270,46</b>	<b>13 274 339,93</b>
<b>E.</b>	<b>Koszty ogólnego zarządu</b>		<b>27 575 440,55</b>	<b>34 632 589,88</b>
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)</b>		<b>133 079 360,41</b>	<b>134 702 441,01</b>
<b>G.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>42</b>	<b>1 198 607,36</b>	<b>2 634 490,12</b>
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		0,00	1 508 985,25
II.	Dotacje		0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		2 356,82	4 472,80
IV.	Inne przychody operacyjne		1 196 250,54	1 121 032,07
<b>H.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>43</b>	<b>4 767 290,56</b>	<b>2 064 409,52</b>
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		79 796,52	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		0,00	0,00
III.	Inne koszty operacyjne		4 687 494,04	2 064 409,52
<b>I.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)</b>		<b>129 510 677,21</b>	<b>135 272 521,61</b>
<b>J.</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>44</b>	<b>4 473 304,06</b>	<b>2 652 176,52</b>
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:		3 781 317,96	2 652 176,52
	- od jednostek powiązanych		0,00	0,00
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		691 986,10	0,00
<b>K.</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>45</b>	<b>38 390 833,40</b>	<b>24 553 180,09</b>
I.	Odsetki, w tym:		34 569 346,29	20 438 906,93
	- dla jednostek powiązanych		0,00	0,00
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		0,00	1 657,27
	- w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		0,00	0,00
IV.	Inne		3 821 487,11	4 112 615,89
<b>L.</b>	<b>Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>M.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K+/-L)</b>		<b>95 593 147,87</b>	<b>113 371 518,04</b>
<b>N.</b>	<b>Odpis wartości firmy</b>		<b>946 717,77</b>	<b>946 717,77</b>
I.	Odpis wartości firmy – jednostki zależne		946 717,77	946 717,77
II.	Odpis wartości firmy – jednostki współzależne		0,00	0,00
<b>O.</b>	<b>Odpis ujemnej wartości firmy</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I.	Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki zależne		0,00	0,00
II.	Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki współzależne		0,00	0,00
<b>P.</b>	<b>Zysk (strata) z udziałów jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności</b>		<b>29 818,79</b>	<b>63 977,70</b>
<b>R.</b>	<b>Zysk (strata) brutto (M-N+O+/-P)</b>		<b>94 676 248,89</b>	<b>112 488 777,97</b>
<b>S.</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>47</b>	<b>19 470 578,67</b>	<b>21 489 780,92</b>
<b>T.</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>U.</b>	<b>Zyski (straty) mniejszości</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>W.</b>	<b>Zysk (strata) netto (R-S-T+/-U)</b>		<b>75 205 670,22</b>	<b>90 998 997,05</b>



## SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Lp.	Wyszczególnienie	Nota	Za okres	
			01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.
I.	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>		<b>342 702 499,11</b>	<b>277 682 148,48</b>
	- korekty błędów		0,00	0,00
I. a	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po</b>		<b>342 702 499,11</b>	<b>277 682 148,48</b>
1.	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>		<b>2 000 000,00</b>	<b>2 000 000,00</b>
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	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>		<b>2 000 000,00</b>	<b>2 000 000,00</b>
4.	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>		<b>667 000,00</b>	<b>667 000,00</b>
4.1	<b>Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a)	zwiększenie (z tytułu)		0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)		0,00	0,00
4.2	<b>Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu</b>		<b>667 000,00</b>	<b>667 000,00</b>
5.	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
5.1	<b>Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a)	zwiększenie (z tytułu)		0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)		0,00	0,00
5.2	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
6.	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek</b>		<b>251 724 481,91</b>	<b>190 247 212,45</b>
6.1	<b>Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych</b>		<b>64 834 052,26</b>	<b>61 477 269,46</b>
a)	zwiększenie (z tytułu)		73 158 744,33	61 477 269,46
	- podział zysku Jednostki Dominującej		73 158 744,33	61 477 269,46
b)	zmniejszenie (z tytułu)		8 324 692,07	0,00
	- korekta konsolidacyjna z tytułu eliminacji wewnątrzgrupowych zysków dotyczących lat ubiegłych	28	8 324 692,07	0,00
6.2	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec</b>		<b>316 558 534,17</b>	<b>251 724 481,91</b>
7.	<b>Różnice kursowe z przeliczenia</b>		<b>29 047,64</b>	<b>12 013,51</b>
8.	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>		<b>88 299 003,69</b>	<b>84 777 276,10</b>
8.1	<b>Zysk z lat ubiegłych na początek okresu</b>		<b>93 526 620,17</b>	<b>90 004 892,58</b>
	- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		0,00	0,00
	- korekty błędów		0,00	0,00
8.2	<b>Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>		<b>93 526 620,17</b>	<b>90 004 892,58</b>
a)	zwiększenie (z tytułu)		8 324 692,07	0,00
	- korekta konsolidacyjna z tytułu eliminacji wewnątrzgrupowych zysków dotyczących lat ubiegłych	28	8 324 692,07	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)		100 158 744,33	87 477 269,46
	- podział zysku Jednostki Dominującej – przeznaczenie zysku na kapitał rezerwowy		73 158 744,33	61 477 269,46
	- wypłata dywidendy przez Jednostkę Dominującą		27 000 000,00	26 000 000,00
8.3	<b>Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>		<b>1 692 567,91</b>	<b>2 527 623,12</b>
8.4	<b>Strata z lat ubiegłych na początek okresu</b>		<b>5 227 616,48</b>	<b>5 227 616,48</b>
	- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		0,00	0,00
	- korekty błędów		0,00	0,00
8.5	<b>Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>		<b>5 227 616,48</b>	<b>5 227 616,48</b>
a)	zwiększenie (z tytułu)		0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)		0,00	0,00
	- podziału zysku		0,00	0,00
8.6	<b>Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>		<b>5 227 616,48</b>	<b>5 227 616,48</b>
8.7	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>		<b>(3 535 048,57)</b>	<b>(2 699 993,36)</b>
9.	<b>Wynik netto</b>		<b>75 205 670,22</b>	<b>90 998 997,05</b>
a)	Zysk netto		75 205 670,22	90 998 997,05
b)	Strata netto		0,00	0,00
c)	Odpisy z zysku		0,00	0,00
II.	<b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>		<b>390 925 203,46</b>	<b>342 702 499,11</b>
III.	<b>Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	28	<b>368 925 203,46</b>	<b>315 702 499,11</b>

## SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres:	
		01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.	01.01.2021 r.- 31.12.2021 r.
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
I.	Zysk (strata) netto	75 205 670,22	90 998 997,05
II.	Korekty razem	(118 856 685,96)	(172 867 309,77)
1.	Zyski (straty) mniejszości	0,00	0,00
2.	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	(29 818,79)	(63 977,70)
3.	Amortyzacja	1 406 695,67	8 020 743,84
4.	Odpis wartości firmy	946 717,77	946 717,77
5.	Odpis ujemnej wartości firmy	0,00	0,00
6.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(736 184,98)	160 111,53
7.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	33 289 410,48	14 908 316,14
8.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	79 796,52	(1 496 790,13)
9.	Zmiana stanu rezerw	(10 359 883,98)	2 158 815,72
10.	Zmiana stanu zapasów	(222 608 713,94)	(323 669 394,23)
11.	Zmiana stanu należności	30 472 007,82	26 609 355,94
12.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(6 943 815,78)	56 960 566,11
13.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	55 627 103,25	42 917 413,00
14.	Inne korekty z działalności operacyjnej	0,00	(319 187,76)
III.	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)</b>	<b>(43 651 015,74)</b>	<b>(81 868 312,72)</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
I.	<b>Wpływy</b>	<b>4 650 106,89</b>	<b>1 499 989,40</b>
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	743 458,02	195 000,00
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	3 906 648,87	1 304 989,40
a)	w jednostkach wycenianych metodą praw własności	2 393 912,42	0,00
b)	w pozostałych jednostkach:	1 512 736,45	1 304 989,40
	- 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	1 512 736,45	1 304 989,40
	- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II.	<b>Wydatki</b>	<b>5 200 660,36</b>	<b>806 806,92</b>
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	2 796 060,36	806 806,92
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	2 404 600,00	0,00
a)	w jednostkach wycenianych metodą praw własności	2 404 600,00	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.	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>(550 553,47)</b>	<b>693 182,48</b>

## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2022 i 2021

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres:	
		01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.
<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	<b>58 561 913,03</b>	<b>220 003 511,62</b>
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2.	Kredyty i pożyczki	53 458 617,03	50 003 511,62
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	5 103 296,00	170 000 000,00
4.	Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	<b>132 667 232,46</b>	<b>116 565 620,81</b>
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	27 000 000,00	26 000 000,00
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4.	Spląty kredytów i pożyczek	25 857 348,71	30 226 307,79
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	41 027 000,00	41 070 788,79
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	3 252 144,70	3 326 298,61
8.	Odsetki	35 530 739,05	15 942 225,62
9.	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>(74 105 319,43)</b>	<b>103 437 890,81</b>
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	<b>(118 306 888,64)</b>	<b>22 262 760,57</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>(118 306 888,64)</b>	<b>22 262 760,57</b>
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>200 005 829,32</b>	<b>177 743 068,75</b>
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym</b>	<b>81 698 940,68</b>	<b>200 005 829,32</b>
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	55 195 991,88	47 224 443,32

## 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
<b>Wartość brutto</b>					
31.12.2021 r.	0,00	0,00	1 008 243,69	0,00	1 008 243,69
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	82 635,99	0,00	82 635,99
- zakup	0,00	0,00	82 635,99	0,00	82 635,99
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2022 r.	0,00	0,00	1 090 879,68	0,00	1 090 879,68
<b>Umorzenie</b>					
31.12.2021 r.	0,00	0,00	858 366,54	0,00	858 366,54
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	129 458,26	0,00	129 458,26
- amortyzacja	0,00	0,00	129 458,26	0,00	129 458,26
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2022 r.	0,00	0,00	987 824,80	0,00	987 824,80
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
31.12.2021 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2022 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>					
31.12.2021 r.	0,00	0,00	149 877,15	0,00	149 877,15
31.12.2022 r.	0,00	0,00	103 054,88	0,00	103 054,88

Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
<b>Wartość brutto</b>					
31.12.2020 r.	0,00	0,00	875 917,18	0,00	875 917,18
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	132 326,51	0,00	132 326,51
- zakup	0,00	0,00	132 326,51	0,00	132 326,51
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2021 r.	0,00	0,00	1 008 243,69	0,00	1 008 243,69
<b>Umorzenie</b>					
31.12.2020 r.	0,00	0,00	672 526,58	0,00	672 526,58
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	185 839,96	0,00	185 839,96
- amortyzacja	0,00	0,00	185 839,96	0,00	185 839,96
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2021 r.	0,00	0,00	858 366,54	0,00	858 366,54
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
31.12.2020 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2021 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>					
31.12.2020 r.	0,00	0,00	203 390,60	0,00	203 390,60
31.12.2021 r.	0,00	0,00	149 877,15	0,00	149 877,15

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 skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi**

Lp.	Nazwa firmy	Data przejęcia	Procent przejętych instrumentów w kapitałowych z prawem głosu	Cena nabycia	Wartość godziwa aktywów netto jednostki przejmowanej przypadająca na jednostkę przejmującą	Wartość firmy przejęta w ramach połączenia jednostek gospodarczych	Nadwyżka udziału jednostki przejmującej w wartości godziwej aktywów netto nad kosztem połączenia
1	Młodnicka Development Sp. z o.o.	28.10.2020 / 10.11.2020	100,00	3 367 597,96	(419 273,11)	3 786 871,07	3 786 871,07
	<b>Razem</b>		<b>100,00</b>	<b>3 367 597,96</b>	<b>(419 273,11)</b>	<b>3 786 871,07</b>	<b>3 786 871,07</b>

W 2020 roku Victoria Dom S.A. nabyła udziały w spółce Młodnicka Development Sp. z o.o. za łączną cenę 3 367 597,96 złotych. Transakcja odbyła się w dwóch etapach - w dniu 28.10.2020 roku Victoria Dom S.A. nabyła 60% udziałów w kapitale zakładowym Młodnicka Development Sp. z o.o., a w dniu 10.11.2020 roku dalsze 40% obejmując tym samym 100% udziałów w tej spółce. Wartość godziwa przejmowanych aktywów netto jednostki przejmowanej na dzień objęcia kontroli była ujemna, ponieważ wartość godziwa przejmowanych zobowiązań przewyższała wartość godziwą przejętych aktywów. Nadwyżka ceny nabycia udziałów nad wartością godziwą przejmowanych aktywów netto wyniosła 3 786 871,07 złotych, co oznacza, że wartość godziwa przejmowanych aktywów netto na dzień objęcia kontroli była niższa niż cena nabycia tych udziałów. Ujęta z tytułu rozliczenia nabycia udziałów wartość firmy jest amortyzowana przy zastosowaniu stawki 25%. Na dzień 31.12.2022 roku narastająca wartość dokonanych odpisów amortyzacyjnych wyniosła 2 051 221,84 zł (na dzień 31.12.2021 roku było to 1 104 504,07 zł).

Spółka zależna wobec Victoria Dom S.A. - Młodnicka Development Sp. z o.o. zakończyła w 2022 roku realizację projektu inwestycyjnego. Na dzień 30.06.2023 roku sprzedanych było 99% lokali z tej inwestycji.

Pozostałe jednostki zależne objęte skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi zostały utworzone przez Jednostkę Dominującą, a więc w wyniku objęcia kontroli nad nimi nie powstała wartość firmy ani ujemna wartość firmy:

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

### Nota nr 3. Zmiana stanu wartości firmy i ujemnej wartości firmy dla każdej jednostki objętej skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi

Wyszczególnienie	Młodnicka Development Sp. z o.o.	Razem
Wartość firmy na początek okresu	2 682 367,00	2 682 367,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	946 717,77	946 717,77
- amortyzacja	946 717,77	946 717,77
<b>Wartość firmy (netto) na koniec roku</b>	<b>1 735 649,23</b>	<b>1 735 649,23</b>

## AKTYWA TRWAŁE – Rzeczowe aktywa trwałe

## Nota nr 4. Zmiana stanu środków trwałych

Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
<b>Wartość brutto</b>						
31.12.2021 r.	980 465,84	5 970 109,42	2 999 163,84	51 738 408,81	1 830 845,96	63 518 993,87
Zwiększenia w tym:	0,00	1 980 034,99	320 885,34	248 817,84	233 385,27	2 783 123,44
- zakup	0,00	1 980 034,99	320 885,34	72 018,77	233 385,27	2 606 324,37
- leasing	0,00	0,00	0,00	176 799,07	0,00	176 799,07
Zmniejszenia w tym:	0,00	344 897,63	0,00	686 595,87	8 500,00	1 039 993,50
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	686 595,87	0,00	686 595,87
31.12.2022 r.	980 465,84	7 605 246,78	3 320 049,18	51 300 630,78	2 055 731,23	65 262 123,81
<b>Umorzenie</b>						
31.12.2021 r.	0,00	1 474 897,39	1 892 261,75	13 214 812,56	1 343 900,78	17 925 872,48
Zwiększenia w tym:	0,00	156 251,25	303 023,33	463 095,65	204 056,94	1 126 427,17
- amortyzacja	0,00	156 251,25	303 023,33	463 095,65	204 056,94	1 126 427,17
Zmniejszenia w tym:	0,00	17 963,50	0,00	580 275,46	8 500,00	606 738,96
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	580 275,46	0,00	580 275,46
- likwidacja	0,00	17 963,50	0,00	0,00	8 500,00	26 463,50
31.12.2022 r.	0,00	1 613 185,14	2 195 285,08	13 097 632,75	1 539 457,72	18 445 560,69
<b>Odpisy aktualizujące</b>						
31.12.2021 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	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2022 r.	0,00	0,00	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00
<b>Wartość netto</b>						
31.12.2021 r.	980 465,84	4 495 212,03	906 902,09	38 523 596,25	486 945,18	45 393 121,39
31.12.2022 r.	980 465,84	5 992 061,64	924 764,10	38 202 998,03	516 273,51	46 616 563,12

Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
<b>Wartość brutto</b>						
31.12.2020 r.	980 465,84	5 970 109,42	2 745 594,46	47 421 144,64	1 486 233,09	58 603 547,45
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	253 569,38	6 571 926,37	352 512,87	7 178 008,62
- przeniesienie ze środków trwałych w budowie	0,00	0,00	0,00	8 130,08	0,00	8 130,08
- zakup	0,00	0,00	253 569,38	63 796,29	352 512,87	669 878,54
- leasing	0,00	0,00	0,00	6 500 000,00	0,00	6 500 000,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	2 254 662,20	7 900,00	2 262 562,20
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	2 254 662,20	7 900,00	2 262 562,20
31.12.2021 r.	980 465,84	5 970 109,42	2 999 163,84	51 738 408,81	1 830 845,96	63 518 993,87
<b>Umorzenie</b>						
31.12.2020 r.	0,00	1 323 197,11	1 677 911,72	8 256 906,97	988 115,37	12 246 131,17
Zwiększenia w tym:	0,00	151 700,28	214 350,03	6 954 357,92	363 685,41	7 684 093,64
- amortyzacja	0,00	151 700,28	214 350,03	6 954 357,92	363 685,41	7 684 093,64
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	1 996 452,33	7 900,00	2 004 352,33
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	1 996 452,33	7 900,00	2 004 352,33
31.12.2021 r.	0,00	1 474 897,39	1 892 261,75	13 214 812,56	1 343 900,78	17 925 872,48
<b>Odpisy aktualizujące</b>						
31.12.2020 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

## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2022 i 2021

Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2021 r.	0,00	0,00	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00
<b>Wartość netto</b>						
31.12.2020 r.	980 465,84	4 646 912,31	867 682,74	39 164 237,67	498 117,72	46 157 416,28
31.12.2021 r.	980 465,84	4 495 212,03	906 902,09	38 523 596,25	486 945,18	45 393 121,39

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.

W 2022 roku Grupa wytworzyła we własnym zakresie ekran akustyczny w związku z realizacją inwestycji Miasteczko Nowa Sfera - wartość przyjętego do użytkowania środka trwałego wyniosła 1 980 034,99 złotych.

We wrześniu 2021 roku Victoria Dom S.A. nabyła w leasingu śmigłowiec Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHW. Wartość początkowa środka trwałego wyniosła 6 500 000,00 złotych, okres leasingu wynosi 6 lat. Szacowany przez Zarząd Jednostki Dominującej okres ekonomicznej użyteczności tego środka trwałego jest zgodny z okresem, na który została podpisana umowa leasingowa. Wartość netto środka trwałego na dzień 31.12.2022 roku wynosi 6 228 625,01 złotych, a jego przewidywana cena sprzedaży netto to około 1,7 mln USD. Śmigłowiec został wyleasingowany na własne potrzeby Jednostki Dominującej, jak i potrzeby szeroko rozumianej Grupy i jest wykorzystywany do tego celu. Jednocześnie w 2021 roku Spółka dokonała sprzedaży wcześniej posiadanego śmigłowca Bell 206 B3 S/N 4290 za cenę sprzedaży netto 1 755 000,00 złotych (wartość netto tego środka trwałego na dzień sprzedaży wyniosła 258 209,87 złotych).

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.

Zarząd Jednostki Dominującej dokonał okresowego przeglądu poprawności stosowanych okresów i stawek amortyzacji środków trwałych, w wyniku czego dokonano, ze skutkiem od początku roku 2022, korekty wysokości dokonywanych odpisów amortyzacyjnych wynikającej z uwzględnienia w ich kalkulacji przewidywanej przy likwidacji ceny sprzedaży netto tych środków trwałych.

W bieżącym roku obrotowym oraz roku poprzedzającym Grupa nie skapitalizowała w wartości środków trwałych kosztów odsetek i różnic kursowych.

#### **Nota nr 5. Wartości netto amortyzowanych przez spółki z Grupy środków trwałych, używanych na podstawie umów leasingu, najmu, dzierżawy i innych umów**

Wyszczególnienie	31.12.2022 r.		31.12.2021 r.	
	leasing finansowy	pozostałe	leasing finansowy	pozostałe
Urządzenia techniczne i maszyny	601 293,66	0,00	601 293,66	0,00
Środki transportu	37 943 877,65	0,00	37 958 614,05	0,00
<b>Razem</b>	<b>38 545 171,31</b>	<b>0,00</b>	<b>38 559 907,71</b>	<b>0,00</b>

Na środki transportu używane na podstawie umów leasingu finansowego na dzień 31.12.2022 roku składają się:

- samolot Bombardier Challenger 300 wyleasingowany w roku 2020 o wartości netto na dzień 31.12.2022 roku wynoszącej około 31,4 mln złotych,
- śmigłowiec Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHW wyleasingowany w roku 2021 o wartości netto na dzień 31.12.2022 roku wynoszącej około 6,2 mln złotych,



- samochody osobowe wyleasingowane w latach 2018-2022 o łącznej wartości netto na dzień 31.12.2022 roku wynoszącej około 0,3 mln 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 przez Zarząd Jednostki Dominującej okres ekonomicznej użyteczności tego środka trwałego jest zgodny z okresem, na który została podpisana umowa leasingowa.

Samolot i śmigłowiec zostały wyleasingowane 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 6. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe:	31.12.2022 r.	31.12.2021 r.
- poniesione w roku	2 890 223,44	7 174 480,41
- planowane na rok następy	4 000 000,00	5 000 000,00
W tym na ochronę środowiska	0,00	0,00
- poniesione w roku	0,00	0,00
- planowane na rok następy	0,00	0,00

Grupa planowała, że wydatki na nabycie niefinansowych aktywów trwałych w postaci urządzeń technicznych wyniosą w 2022 roku 5 000 000,00 złotych, a w 2023 roku 4 000 000,00 złotych.

Rzeczywiście poniesione wydatki w roku 2022 wyniosły 2 890 223,44 złotych i są zaprezentowane w nocie 4 i w nocie 7.

#### Nota nr 7. Środki trwałe w budowie

31.12.2021 r.	Poniesione nakłady w roku obrotowym	Rozliczenie nakładów				31.12.2022 r.
		Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	
22 600,00	2 890 223,44	1 980 034,99	320 885,34	248 817,84	233 385,27	129 700,00

W bieżącym roku obrotowym oraz roku poprzedzającym Grupa nie skapitalizowała w wartości środków trwałych w budowie kosztów odsetek i różnic kursowych.

## AKTYWA TRWAŁE – Należności długoterminowe

## Nota nr 8. Zmiana stanu należności długoterminowych

Wyszczególnienie	31.12.2022 r.			31.12.2021 r.			
	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	
<b>- od jednostek powiązanych:</b>							
razem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>- od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:</b>							
razem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>- od pozostałych jednostek:</b>							
1	Kaucje wpłacone	62 134,12	0,00	62 134,12	62 134,12	0,00	62 134,12
2	Należność z tytułu sprzedaży środka trwałego*	780 000,00	0,00	780 000,00	1 170 000,00	0,00	1 170 000,00
<b>Razem</b>		<b>842 134,12</b>	<b>0,00</b>	<b>842 134,12</b>	<b>1 232 134,12</b>	<b>0,00</b>	<b>1 232 134,12</b>
<b>Ogółem</b>		<b>842 134,12</b>	<b>0,00</b>	<b>842 134,12</b>	<b>1 232 134,12</b>	<b>0,00</b>	<b>1 232 134,12</b>

\* Victoria Dom S.A. w 2021 roku dokonała sprzedaży śmigłowca Bell 206 B3 S/N 4290. Wartość netto sprzedaży wyniosła 1 755 000,00 złotych. Strony ustaliły płatność ratalną. Na dzień bilansowy należność z tytułu wskazanej sprzedaży wynosiła łącznie 1 560 000,00 złotych z podziałem na część długo- i krótkoterminową należności. Należność została wykazana w kwocie wymaganej zapłaty z uwagi na nieistotną wartość dyskonta.

## AKTYWA TRWAŁE – Inwestycje długoterminowe

## Nota nr 9. Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych

Wyszczególnienia	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem inwestycje długoterminowe
<b>Wartość brutto</b>					
<b>31.12.2021 r.</b>	<b>5 504 576,04</b>	<b>0,00</b>	<b>794 315,89</b>	<b>32 765 444,24</b>	<b>39 064 336,17</b>
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>46 852,92</b>	<b>767 340,76</b>	<b>814 193,68</b>
- wycena metodą praw własności udziałów w jednostce stowarzyszonej	0,00	0,00	46 852,92	0,00	46 852,92
- wycena na dzień bilansowy	0,00	0,00	0,00	767 340,76	767 340,76
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>150 810,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>150 810,24</b>
- amortyzacja	150 810,24	0,00	0,00	0,00	150 810,24
<b>31.12.2022 r.</b>	<b>5 353 765,80</b>	<b>0,00</b>	<b>841 168,81</b>	<b>33 532 785,00</b>	<b>39 727 719,61</b>
<b>Opisy aktualizujące</b>					
<b>31.12.2021 r.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>31.12.2022 r.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Wartość netto</b>					
<b>31.12.2021 r.</b>	<b>5 504 576,04</b>	<b>0,00</b>	<b>794 315,89</b>	<b>32 765 444,24</b>	<b>39 064 336,17</b>
<b>31.12.2022 r.</b>	<b>5 353 765,80</b>	<b>0,00</b>	<b>841 168,81</b>	<b>33 532 785,00</b>	<b>39 727 719,61</b>

Wyszczególnienia	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem inwestycje długoterminowe
<b>Wartość brutto</b>					
<b>31.12.2020 r.</b>	<b>5 655 386,28</b>	<b>0,00</b>	<b>15 281 548,10</b>	<b>0,00</b>	<b>20 936 934,38</b>
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>85 331,28</b>	<b>32 765 444,24</b>	<b>32 850 775,52</b>
- wycena metodą praw własności udziałów w jednostce stowarzyszonej	0,00	0,00	85 331,28	0,00	85 331,28
- przeklasyfikowanie z inwestycji krótkoterminowych	0,00	0,00	0,00	32 630 209,64	32 630 209,64
- wycena na dzień bilansowy	0,00	0,00	0,00	135 234,60	135 234,60
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>150 810,24</b>	<b>0,00</b>	<b>14 572 563,49</b>	<b>0,00</b>	<b>14 723 373,73</b>
- amortyzacja	150 810,24	0,00	0,00	0,00	150 810,24
- przeklasyfikowanie do inwestycji krótkoterminowych	0,00	0,00	14 572 563,49	0,00	14 572 563,49
<b>31.12.2021 r.</b>	<b>5 504 576,04</b>	<b>0,00</b>	<b>794 315,89</b>	<b>32 765 444,24</b>	<b>39 064 336,17</b>
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
<b>31.12.2020 r.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>31.12.2021 r.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Wartość netto</b>					
<b>31.12.2020 r.</b>	<b>5 655 386,28</b>	<b>0,00</b>	<b>15 281 548,10</b>	<b>0,00</b>	<b>20 936 934,38</b>
<b>31.12.2021 r.</b>	<b>5 504 576,04</b>	<b>0,00</b>	<b>794 315,89</b>	<b>32 765 444,24</b>	<b>39 064 336,17</b>

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 31.12.2022 roku, jak również na dzień 31.12.2021 roku składają się udziały w jednostce stowarzyszonej - Victoria Wohnungsbau GmbH. Udziały te zostały wycenione metodą praw własności.

Na pozycję inne inwestycje długoterminowe na dzień 31.12.2022 roku, jak również na dzień 31.12.2021 roku składają się posiadane przez Victoria Dom S.A. obligacje wyemitowane przez Victoria House SA (dodatkowe informacje w notcie 13).

Na dzień 31.12.2022 roku, jak również na dzień 31.12.2021 roku nie było przesłanek do utworzenia odpisów aktualizujących dla posiadanych inwestycji długoterminowych.

**Nota nr 10. 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
<b>- w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności</b>					
<b>Wartość brutto</b>					
31.12.2021 r.	794 315,89	0,00	0,00	0,00	794 315,89
Zwiększenia w tym:	46 852,92	0,00	0,00	0,00	46 852,92
- wycena metodą praw własności udziałów w jednostce stowarzyszonej	46 852,92	0,00	0,00	0,00	46 852,92
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2022 r.	841 168,81	0,00	0,00	0,00	841 168,81
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
31.12.2021 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2022 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>					
31.12.2021 r.	794 315,89	0,00	0,00	0,00	794 315,89
31.12.2022 r.	841 168,81	0,00	0,00	0,00	841 168,81
<b>- pozostałych jednostkach</b>					
<b>Wartość brutto</b>					
31.12.2021 r.	0,00	32 765 444,24	0,00	0,00	32 765 444,24
Zwiększenia w tym:	0,00	767 340,76	0,00	0,00	767 340,76
- wycena na dzień bilansowy	0,00	767 340,76	0,00	0,00	767 340,76
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2022 r.	0,00	33 532 785,00	0,00	0,00	33 532 785,00
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
31.12.2021 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2022 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>					
31.12.2021 r.	0,00	32 765 444,24	0,00	0,00	32 765 444,24
31.12.2022 r.	0,00	33 532 785,00	0,00	0,00	33 532 785,00

## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2022 i 2021

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
<b>- w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności</b>					
<b>Wartość brutto</b>					
31.12.2020 r.	708 984,61	0,00	14 572 563,49	0,00	15 281 548,10
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>85 331,28</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	<b>85 331,28</b>
- wycena metodą praw własności udziałów w jednostce stowarzyszonej	85 331,28	0,00	0,00	0,00	85 331,28
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>14 572 563,49</b>	<b>0,00</b>	<b>14 572 563,49</b>
- reklasyfikacja do inwestycji krótkoterminowych	0,00	0,00	14 572 563,49	0,00	14 572 563,49
31.12.2021 r.	794 315,89	0,00	0,00	0,00	794 315,89
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
31.12.2020 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2021 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>					
31.12.2020 r.	708 984,61	0,00	14 572 563,49	0,00	15 281 548,10
31.12.2021 r.	794 315,89	0,00	0,00	0,00	794 315,89
<b>- pozostałych jednostkach</b>					
<b>Wartość brutto</b>					
31.12.2020 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>32 765 444,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>32 765 444,24</b>
- reklasyfikacja z inwestycji krótkoterminowych	0,00	32 630 209,64	0,00	0,00	32 630 209,64
- wycena na dzień bilansowy	0,00	135 234,60	0,00	0,00	135 234,60
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
31.12.2021 r.	0,00	32 765 444,24	0,00	0,00	32 765 444,24
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
31.12.2020 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2021 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>					
31.12.2020 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2021 r.	0,00	32 765 444,24	0,00	0,00	32 765 444,24

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. Grupa w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2020 rok prezentowała tę pozycję aktywów finansowych jako inwestycje krótkoterminowe. W związku ze zmianą warunków emisji obligacji przez Victoria House SA dokonana została w roku 2021 zmiana klasyfikacji tej inwestycji na inwestycje długoterminowe.

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.

W pozycji udzielone pożyczki zaprezentowano pożyczkę udzieloną do jednostki stowarzyszonej - Victoria Wohnungsbau GmbH.

**Nota nr 11. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych wg stanu na 31.12.2022 roku**

Wszystkie jednostki zależne należące do Grupy Kapitałowej Victoria Dom S.A. są konsolidowane metodą pełną i ich udziały są wyłączone.

**Nota nr 12. Udziały i akcje w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale wg stanu na 31.12.2022 roku**

Lp.	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 ostatni rok obrotowy
1	Victoria Wohnungsbau GmbH (Zossen, Niemcy)	43 585,00	0,00	841 168,81	10,00	10,00	(109 356,99)
	<b>Razem</b>	<b>43 585,00</b>	<b>0,00</b>	<b>841 168,81</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>(109 356,99)</b>

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.

Posiadane udziały w jednostce stowarzyszonej zostały wycenione metodą praw własności. Wartość udziałów na 31.12.2022 roku wynosiła 841 168,81 złotych (na dzień 31.12.2021 roku 794 315,89 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 13. 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	30 770 341,66	0,00	33 838 771,66	7 150	Prawo do odsetek

W przypadku posiadanych obligacji Victoria House S.A. nie było możliwe ustalenie w sposób wiarygodny ich wartości godziwej na dzień bilansowy z uwagi na brak transakcji obejmujących te instrumenty w ostatnim okresie, a więc zostały spełnione przesłanki wymienione w § 14 ust. 2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych.

W związku z tym te aktywa finansowe zostały wycenione w skorygowanej cenie nabycia za pomocą efektywnej stopy procentowej zgodnie z § 16 pkt 2 wyżej wymienionego rozporządzenia. Ich wartość w skonsolidowanym bilansie na dzień 31.12.2022 roku wyniosła 33 838 771,66 złotych.

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.

AKTYWA TRWAŁE - Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

**Nota nr 14. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

Tytuł zdarzenia	31.12.2022 r.			31.12.2021 r.		
	kwota ujemnej różnicy przejściowej	stawka	kwota aktywów	kwota ujemnej różnicy przejściowej	stawka	kwota aktywów
<b>- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy bieżącego roku</b>						
- odpis aktualizujący wartość należności	86 879,91	19%	16 507,18	37 903,53	19%	7 201,67
- odpis aktualizujący wartość zapasów	3 630 815,09	19%	689 854,87	3 630 815,09	19%	689 854,87
- odpis aktualizujący wartość środków trwałych	200 000,00	19%	38 000,00	200 000,00	19%	38 000,00
- techniczny koszt wytworzenia dotyczący lokali, dla których nie zawarto umów przenoszących własność	239 191 589,71	19%	45 446 402,04	265 305 284,82	19%	50 408 004,12
- koszt opłat sądowych	700,00	19%	133,00	700,00	19%	133,00
- odsetki niezapłacone od obligacji, wycena w skorygowanej cenie nabycia	5 240 410,98	19%	995 678,09	6 104 540,38	19%	1 159 862,67
- wynagrodzenia niezapłacone	7 650,00	19%	1 453,50	466,38	19%	88,61
- składki na ubezpieczenia społeczne niezapłacone	42 147,60	19%	8 008,04	36 985,00	19%	7 027,15
- rezerwy na koszty w spółkach zależnych	846 188,00	19%	160 775,72	0,00	19%	0,00
- różnice kursowe/wycena bilansowa	1 062 988,00	19%	201 967,72	980 146,68	19%	186 227,87
- sprawy sporne, opłata adiacencka, premia	2 076 177,50	19%	394 473,73	1 440 137,61	19%	273 626,15
- strata z działalności kapitałowej	3 713 002,00	19%	705 470,38	3 713 002,00	19%	705 470,38
<b>Razem</b>	<b>256 098 548,79</b>	<b>x</b>	<b>48 658 724,27</b>	<b>281 449 981,49</b>	<b>x</b>	<b>53 475 496,49</b>
<b>- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy jednostek zależnych</b>						
- straty jednostek zależnych objętych konsolidacją	9 054 180,39	19%	1 720 294,27	6 149 847,12	19%	1 168 470,95
<b>Razem</b>	<b>9 054 180,39</b>	<b>x</b>	<b>1 720 294,27</b>	<b>6 149 847,12</b>	<b>x</b>	<b>1 168 470,95</b>
<b>Ogółem</b>			<b>50 379 018,54</b>			<b>54 643 967,44</b>



**Nota nr 15. Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	31.12.2022 r.	31.12.2021 r.
Pozostałe usługi	0,00	302,38
<b>Razem</b>	<b>0,00</b>	<b>302,38</b>

**Nota nr 16. Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartości aktywów trwałych**

Lp.	Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące na BO	kwota odpisu aktualizującego utworzona w roku obrotowym	kwota odpisu aktualizującego wykorzystana w roku obrotowym	kwota odpisu aktualizującego rozwiązana w roku obrotowym	Odpisy aktualizujące na BZ
1	Długoterminowe aktywa niefinansowe	200 000,00	0,00	0,00	0,00	200 000,00
2	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

## AKTYWA OBROTOWE – Zapasy

**Nota nr 17. Zapasy**

Rodzaj zapasu	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na poczet dostaw	RAZEM
<b>Wartość brutto</b>						
31.12.2021 r.	0,00	353 029 605,64	71 477 898,78	351 797 768,49	12 430 387,50	788 735 660,41
31.12.2022 r.	0,00	482 415 106,34	137 645 924,00	305 612 229,71	85 671 114,30	1 011 344 374,35
<b>Odpisy aktualizujące</b>						
31.12.2021 r.	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	0,00	3 630 815,09
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
31.12.2022 r.	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	0,00	3 630 815,09
<b>Wartość bilansowa</b>						
31.12.2021 r.	0,00	353 029 605,64	67 847 083,69	351 797 768,49	12 430 387,50	785 104 845,32
31.12.2022 r.	0,00	482 415 106,34	134 015 108,91	305 612 229,71	85 671 114,30	1 007 713 559,26

Rodzaj zapasu	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na poczet dostaw	RAZEM
<b>Wartość brutto</b>						
31.12.2020 r.	0,00	225 612 675,48	55 387 335,55	161 122 515,10	22 943 740,05	465 066 266,18
31.12.2021 r.	0,00	353 029 605,64	71 477 898,78	351 797 768,49	12 430 387,50	788 735 660,41
<b>Odpisy aktualizujące</b>						
31.12.2020 r.	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	0,00	3 630 815,09
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
31.12.2021 r.	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	0,00	3 630 815,09
<b>Wartość bilansowa</b>						
31.12.2020 r.	0,00	225 612 675,48	51 756 520,46	161 122 515,10	22 943 740,05	461 435 451,09
31.12.2021 r.	0,00	353 029 605,64	67 847 083,69	351 797 768,49	12 430 387,50	785 104 845,32

Na wzrost 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).

Cena nabycia towarów i koszt wytworzenia produktów nie zostały w bieżącym roku obrotowym oraz roku poprzedzającym powiększone o koszty finansowania w postaci odsetek ani różnic kursowych.

#### **Nota nr 18. Zapasy według okresów zalegania wg stanu na 31.12.2022 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.

Kategorią zapasów poddawaną analizie pod kątem wyceny stanowią wyroby gotowe. Wyniki porównania kosztu wytworzenia z kwotami możliwymi do odzyskania znajdują odzwierciedlenie w dokonanych odpisach aktualizujących.

**Nota nr 19. Zmiany w stanie odpisów aktualizujących zapasy w okresie od 01.01.2022 roku do 31.12.2022 roku oraz od 01.01.2021 roku do 31.12.2021 roku**

Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące materiały	Odpisy aktualizujące półprodukty i produkty w toku	Odpisy aktualizujące produkty gotowe	Odpisy aktualizujące towary	Razem odpisy aktualizujące zapasy
31.12.2021 r.	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	3 630 815,09
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
31.12.2022 r.	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	3 630 815,09

Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące materiały	Odpisy aktualizujące półprodukty i produkty w toku	Odpisy aktualizujące produkty gotowe	Odpisy aktualizujące towary	Razem odpisy aktualizujące zapasy
31.12.2020 r.	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	3 630 815,09
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
31.12.2021 r.	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	3 630 815,09

## AKTYWA OBROTOWE – Należności krótkoterminowe

**Nota nr 20. Należności krótkoterminowe**

Wyszczególnienia	Stan na 31.12.2022 r.			Stan na 31.12.2021 r.		
	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
<b>- od jednostek powiązanych</b>	<b>1 660,50</b>	<b>0,00</b>	<b>1 660,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:						
- do 12 miesięcy	1 660,50	0,00	1 660,50	0,00	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>- od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>- od pozostałych jednostek</b>	<b>15 676 360,33</b>	<b>86 879,91</b>	<b>15 589 480,42</b>	<b>46 101 052,27</b>	<b>37 903,53</b>	<b>46 063 148,74</b>
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:						
- do 12 miesięcy	8 615 618,97	86 879,91	8 528 739,06	31 651 893,20	37 903,53	31 613 989,67
- powyżej 12 miesięcy	8 528 739,06	0,00	8 528 739,06	31 568 151,93	37 903,53	31 530 248,40
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	2 810 718,44	0,00	2 810 718,44	8 971 289,87	0,00	8 971 289,87
c) inne	4 250 022,92	0,00	4 250 022,92	5 477 869,20	0,00	5 477 869,20
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>RAZEM</b>	<b>15 678 020,83</b>	<b>86 879,91</b>	<b>15 591 140,92</b>	<b>46 101 052,27</b>	<b>37 903,53</b>	<b>46 063 148,74</b>

W pozycji inne należności od pozostałych jednostek ujęte zostały wpłacone kaucje oraz pozostałe należności. Na dzień 31.12.2022 roku wartość wpłaconych kaucji wynosiła 4 071 710,50 złotych, zaś na dzień 31.12.2021 roku ich wartość wynosiła 4 607 239,16 złotych.

### Nota nr 21. Należności krótkoterminowe według wieku na 31.12.2022 roku oraz 31.12.2021 roku

#### Należności krótkoterminowe według wieku na 31.12.2022r.

Wyszczególnienie	Należności bieżące	Należności przeterminowane w dniach				Razem
		(wg terminów płatności) na 31.12.2022 r.				
		0-90	91-180	181-360	powyżej 360	
<b>- od jednostek powiązanych:</b>						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	1 660,50	0,00	0,00	0,00	0,00	1 660,50
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Z tytułu dostaw i usług (netto)</b>	<b>1 660,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 660,50</b>
<b>- od pozostałych jednostek:</b>						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	6 339 656,11	1 788 183,07	167 686,03	233 213,85	86 879,91	<b>8 615 618,97</b>
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	(86 879,91)	(86 879,91)
<b>Z tytułu dostaw i usług (netto)</b>	<b>6 339 656,11</b>	<b>1 788 183,07</b>	<b>167 686,03</b>	<b>233 213,85</b>	<b>0,00</b>	<b>8 528 739,06</b>
Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych (brutto)	2 810 718,44	0,00	0,00	0,00	0,00	2 810 718,44
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
<b>Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych (netto)</b>	<b>2 810 718,44</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 810 718,44</b>
Inne (brutto)	4 250 022,92	0,00	0,00	0,00	0,00	4 250 022,92
Inne (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Inne (netto)</b>	<b>4 250 022,92</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4 250 022,92</b>

#### Należności krótkoterminowe według wieku na 31.12.2021r.

Wyszczególnienie	Należności bieżące	Należności przeterminowane w dniach				Razem
		(wg terminów płatności) na 31.12.2021 r.				
		0-90	91-180	181-360	powyżej 360	
<b>- od pozostałych jednostek:</b>						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	30 788 216,54	792 822,31	9 583,26	27 519,87	33 751,22	31 651 893,20
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	0,00	(817,26)	(528,18)	(2 806,87)	(33 751,22)	(37 903,53)
<b>Z tytułu dostaw i usług (netto)</b>	<b>30 788 216,54</b>	<b>792 005,05</b>	<b>9 055,08</b>	<b>24 713,00</b>	<b>0,00</b>	<b>31 613 989,67</b>
Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych (brutto)	8 971 289,87	0,00	0,00	0,00	0,00	8 971 289,87
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
<b>Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych (netto)</b>	<b>8 971 289,87</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8 971 289,87</b>

Inne (brutto)	5 477 869,20	0,00	0,00	0,00	0,00	5 477 869,20
Inne (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Inne (netto)</b>	<b>5 477 869,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5 477 869,20</b>

**Nota nr 22. 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	
<b>31.12.2021 r.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>37 903,53</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>37 903,53</b>
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>60 260,96</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>60 260,96</b>
- z działalności operacyjnej	0,00	0,00	60 260,96	0,00	0,00	60 260,96
<b>Zmniejszenia:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>11 284,58</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>11 284,58</b>
Rozwiązanie w tym:	0,00	0,00	8 927,76	0,00	0,00	8 927,76
- z działalności operacyjnej	0,00	0,00	8 927,76	0,00	0,00	8 927,76
Wykorzystanie	0,00	0,00	2 356,82	0,00	0,00	2 356,82
<b>31.12.2022 r.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>86 879,91</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>86 879,91</b>

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	
<b>31.12.2020 r.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>21 206,19</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>21 206,19</b>
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>22 859,89</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>22 859,89</b>
- z działalności operacyjnej	0,00	0,00	22 859,89	0,00	0,00	22 859,89
<b>Zmniejszenia:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6 162,55</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6 162,55</b>
Rozwiązanie w tym:	0,00	0,00	6 162,55	0,00	0,00	6 162,55
- z działalności operacyjnej	0,00	0,00	6 162,55	0,00	0,00	6 162,55
<b>31.12.2021 r.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>37 903,53</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>37 903,53</b>

**Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących**

Odpisy aktualizujące zostały dokonane ze względu na przeterminowanie należności i ryzyko braku wpłaty.

## AKTYWA OBROTOWE – Inwestycje krótkoterminowe

**Nota nr 23. Krótkoterminowe aktywa finansowe (oprócz środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych)**

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne aktywa finansowe	Razem
<b>- w jednostkach stowarzyszonych</b>					
<b>Wartość brutto</b>					
31.12.2021 r.	0,00	0,00	15 548 952,55	0,00	15 548 952,55
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 384 747,35</b>	<b>0,00</b>	<b>1 384 747,35</b>
- naliczone odsetki od pożyczki	0,00	0,00	1 127 999,00	0,00	1 127 999,00
- wycena na dzień bilansowy	0,00	0,00	256 748,35	0,00	256 748,35
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
31.12.2022 r.	0,00	0,00	16 933 699,90	0,00	16 933 699,90
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
31.12.2021 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
31.12.2022 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>					
31.12.2021 r.	0,00	0,00	15 548 952,55	0,00	15 548 952,55
31.12.2022 r.	0,00	0,00	16 933 699,90	0,00	16 933 699,90
<b>- w pozostałych jednostkach</b>					
<b>Wartość brutto</b>					
31.12.2021 r.	0,00	288 206,54	0,00	0,00	288 206,54
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>17 780,12</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>17 780,12</b>
- zmiana stanu odsetek naliczonych na dzień bilansowy	0,00	17 780,12	0,00	0,00	17 780,12
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
31.12.2022 r.	0,00	305 986,66	0,00	0,00	305 986,66
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
31.12.2021 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- reklasyfikacja do inwestycji długoterminowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
31.12.2022 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>					
31.12.2021 r.	0,00	288 206,54	0,00	0,00	288 206,54
31.12.2022 r.	0,00	305 986,66	0,00	0,00	305 986,66

Na dzień 31.12.2022 roku na pozycję udzielone pożyczki składają się należności z tytułu udzielonych pożyczek do jednostki stowarzyszonej Victoria Wohnungsbau GmbH.

Na dzień 31.12.2022 roku na pozycję inne papiery wartościowe w pozostałych jednostkach składają się odsetki naliczone od obligacji wyemitowanych przez spółkę Victoria House SA. Wartość obligacji została zaprezentowana w inwestycjach długoterminowych jak opisano w nocie 10.

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne aktywa finansowe	Razem
<b>- w jednostkach stowarzyszonych</b>					
<b>Wartość brutto</b>					
31.12.2020 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15 548 952,55</b>	<b>0,00</b>	<b>15 548 952,55</b>
- reklasyfikacja z inwestycji długoterminowych	0,00	0,00	14 572 563,49	0,00	14 572 563,49
- naliczone odsetki od pożyczki	0,00	0,00	957 478,93	0,00	957 478,93
- wycena na dzień bilansowy	0,00	0,00	18 910,13	0,00	18 910,13
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
31.12.2021 r.	0,00	0,00	15 548 952,55	0,00	15 548 952,55
<b>Odpisy aktualizujące</b>					

## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2022 i 2021

31.12.2020 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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
31.12.2021 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>					
31.12.2020 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2021 r.	0,00	0,00	15 548 952,55	0,00	15 548 952,55
<b>- w pozostałych jednostkach</b>					
<b>Wartość brutto</b>					
31.12.2020 r.	0,00	32 894 178,23	0,00	0,00	32 894 178,23
Zwiększenia w tym:	0,00	24 237,95	0,00	0,00	24 237,95
- zmiana stanu odsetek naliczonych na dzień bilansowy	0,00	24 237,95	0,00	0,00	24 237,95
Zmniejszenia w tym:	0,00	32 630 209,64	0,00	0,00	32 630 209,64
- reklasyfikacja do inwestycji długoterminowych	0,00	32 630 209,64	0,00	0,00	32 630 209,64
31.12.2021 r.	0,00	288 206,54	0,00	0,00	288 206,54
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
31.12.2020 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- reklasyfikacja do inwestycji długoterminowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2021 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>					
31.12.2020 r.	0,00	32 894 178,23	0,00	0,00	32 894 178,23
31.12.2021 r.	0,00	288 206,54	0,00	0,00	288 206,54

Na dzień 31.12.2020 roku na pozycję inne papiery wartościowe w pozostałych jednostkach składają się obligacje wyemitowane przez spółkę Victoria House SA wraz z naliczonymi od nich odsetkami. Na dzień 31.12.2021 roku wartość obligacji została zaprezentowana w inwestycjach długoterminowych jak opisano w nocie 10, w inwestycjach krótkoterminowych zaprezentowane są odsetki naliczone od tych obligacji.

#### Nota nr 24. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne oraz struktura środków pieniężnych do rachunku przepływów pieniężnych

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		31.12.2022 r.	31.12.2021 r.
1.	<b>Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:</b>	<b>26 482 048,42</b>	<b>152 959 630,21</b>
	Rachunki bankowe jednostki dominującej	13 969 897,94	116 570 400,19
	Rachunki bankowe jednostek zależnych	12 512 150,48	36 389 230,02
	w tym środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT	0,00	188 179,46
2.	<b>Inne środki pieniężne:</b>	<b>55 195 991,88</b>	<b>47 036 263,86</b>
	Środki pieniężne w drodze	0,00	0,00
	Lokaty krótkoterminowe o okresie realizacji do 3 miesięcy	48 000 000,00	0,00
	Środki pieniężne na rachunku powierniczym	7 195 991,88	47 036 263,86
3.	<b>Inne aktywa pieniężne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
4.	<b>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne (1+2+3)</b>	<b>81 678 040,30</b>	<b>199 995 894,07</b>
5.	<b>Krótkoterminowe aktywa finansowe zaklasyfikowane dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych do środków pieniężnych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
6.	<b>Różnice kursowe z wyceny środków pieniężnych na dzień bilansowy</b>	<b>20 900,38</b>	<b>9 935,25</b>
	- dodatnie różnice kursowe	23 231,61	10 297,72
	- ujemne różnice kursowe	(2 331,23)	(362,47)
7.	<b>Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych (4+5+6)</b>	<b>81 698 940,68</b>	<b>200 005 829,32</b>

Zarówno na dzień 31.12.2022 roku jak i na dzień 31.12.2021 roku w strukturze środków pieniężnych wystąpiły środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania.

Na dzień 31.12.2022 roku wartość środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania wyniosła 55 195 991,88 złotych i składały się na nią środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych w wysokości 7 195 991,88 złotych oraz środki pieniężne na lokatach krótkoterminowych w wysokości 48 000 000,00 złotych. Z kolei na dzień 31.12.2021 roku wartość środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania wyniosła 47 224 443,32 złotych i składały się na nią środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych w wysokości 47 036 263,86 złotych oraz środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT w kwocie 188 179,46 złotych.

**Nota nr 25. Krótkoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe**

Rodzaje krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów	31.12.2022 r.	31.12.2021 r.
Opłacone z góry ubezpieczenia majątkowe i osobowe	265 479,42	271 592,37
Opłaty z tytułu kosztów mediów	1 103 173,40	773 239,54
Prowizje	0,00	232 310,48
Usługi obce	100 216,00	313 534,60
Gwarancje	0,00	6 370,82
Prenumeraty	5 114,43	5 362,02
Reklama	6 891,38	8 536,50
Pozostałe	533 222,74	347 591,64
<b>Razem</b>	<b>2 014 097,37</b>	<b>1 958 537,97</b>

**KAPITAŁY WŁASNE****Nota nr 26. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego**

Lp.	Seria/emisja Rodzaj akcji (udziałów)	Rodzaj uprzywilejowania	Liczba akcji (udziałów)	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	przekształcenie	14.05.2008	14.05.2008
2	B	nie uprzywilejowane	1 000 000	100 000,00	emisja	14.03.2014	podział wyniku 2013
<b>Kapitał razem</b>			<b>X</b>	<b>20 000 000</b>	<b>2 000 000,00</b>	<b>X</b>	<b>X</b>

**Nota nr 27. Struktura własnościowa kapitału i procent posiadanych akcji na 31.12.2022 roku i na 31.12.2021 roku**

Lp.	Akcjonariusz / Udziałowiec	Liczba udziałów/akcji	Udział %	Wartość udziałów/akcji	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%
<b>Razem</b>		<b>20 000 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>2 000 000,00</b>	<b>20 000 000</b>	<b>100,00%</b>

Skonsolidowany zysk netto za rok 2022 przypadający na akcjonariuszy Jednostki Dominującej:  
75 205 670,22 złotych.

Średnia ważona liczba akcji w okresie: 20 000 000.

Zysk netto przypadający na 1 akcję za rok 2022: Zysk netto/ liczba akcji = 75 205 670,22/20 000 000=  
3,7603 złotych.

Skonsolidowany zysk netto za rok 2021 przypadający na akcjonariuszy Jednostki Dominującej:  
90 998 997,05 złotych.

Średnia ważona liczba akcji w okresie: 20 000 000.



Zysk netto przypadający na 1 akcję za rok 2021:  $\text{Zysk netto} / \text{liczba akcji} = 90\,998\,997,05 / 20\,000\,000 = 4,5499$  złotych.

### Nota nr 28. Podział zysku Jednostki Dominującej Grupy

Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Jednostki Dominującej za rok 2021 zostało w dniu 23 maja 2022 roku zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy. Zysk netto wykazany w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Jednostki Dominującej za rok 2021 w wysokości 100 158 744,33 złotych został w całości podzielony. Zysk netto Jednostki Dominującej za rok 2021 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 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 73 158 744,33 złotych (w tym zyski z transakcji wewnątrzgrupowych w kwocie 8 324 692,07 złotych), a pozostała kwota w wysokości 27 000 000,00 złotych została przeznaczona na dywidendę dla Victoria Dom Holding Sp. z o.o.

W związku z powyższym w skonsolidowanym zestawieniu zmian w kapitale własnym dokonano korekty konsolidacyjnej z tytułu eliminacji wewnątrzgrupowych zysków dotyczących lat ubiegłych zrealizowanych przez Jednostkę Dominującą w wysokości 8 324 692,07 złotych w celu wyeliminowania ich z kapitału rezerwowego powstałego z podziału wyniku Jednostki Dominującej. Dlatego też w skonsolidowanym zestawieniu zmian w kapitale własnym z tytułu podziału wyniku Jednostki Dominującej i po uwzględnieniu korekty konsolidacyjnej kapitał rezerwowy Grupy wzrósł o 64 834 052,26 złotych.

Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Jednostki Dominującej za rok 2022 zostało w dniu 23 maja 2023 roku zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy. Zysk netto wykazany w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Jednostki Dominującej za rok 2022 w wysokości 75 326 038,00 złotych został w całości podzielony i przekazany na zwiększenie kapitału rezerwowego oraz dywidendę. Szczegółowe informacje dotyczące podziału wyniku Jednostki Dominującej za rok 2022 przedstawione zostały w poniższej tabeli.

#### Podział wyniku Jednostki Dominującej za rok 2022:

Wyszczególnienie		Wartość
I	Zysk / strata netto	75 326 038,00
II	Podział zysku / pokrycie straty	75 326 038,00
1	wypłata dywidendy	22 000 000,00
2	zwiększenie kapitału rezerwowego	53 326 038,00
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 (odpowiednio 2022 r. i 2021 r.).

Wyszczególnienie	31.12.2022r.	31.12.2021 r.
Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	390 925 203,46	342 702 499,11
Planowana dywidenda (wartość ujemna)	(22 000 000,00)	(27 000 000,00)
Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	368 925 203,46	315 702 499,11

Dywidenda za rok 2021 została wypłacona w dwóch transzach w styczniu i w lipcu 2022 roku. Do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych Jednostka Dominująca wypłaciła całą kwotę zadeklarowanej kwoty dywidendy wynikającej z dokonanej podziału wyniku za rok 2022.

## ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

## Nota nr 29. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuł zdarzenia	31.12.2022 r.			31.12.2021 r.		
	kwota dodatnia różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota rezerwy	kwota dodatnia różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota rezerwy
<b>- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy bieżącego roku</b>						
- przychody ze sprzedaży lokali, dla których nie przeniesiono własności	371 124 447,05	19%	70 513 644,94	414 400 887,07	19%	78 736 168,54
- koszty emisji obligacji własnych	2 420 952,11	19%	459 980,90	4 239 211,30	19%	805 450,15
- niezapłacone należne odsetki	5 431 687,70	19%	1 032 020,66	3 853 069,52	19%	732 083,21
- środki trwałe w leasingu	4 708 292,12	19%	894 575,50	1 721 306,18	19%	327 048,17
- pozostałe	4 562 260,38	19%	866 829,47	2 845 824,36	19%	540 706,63
<b>RAZEM</b>	<b>388 247 639,36</b>	<b>x</b>	<b>73 767 051,47</b>	<b>427 060 298,43</b>	<b>x</b>	<b>81 141 456,70</b>
<b>- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy lat ubiegłych</b>						
<b>RAZEM</b>	<b>0,00</b>	<b>x</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>x</b>	<b>0,00</b>
<b>- od zdarzeń odnoszonych na inne pozycje kapitałów</b>						
<b>RAZEM</b>	<b>0,00</b>	<b>x</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>x</b>	<b>0,00</b>
<b>OGÓŁEM</b>			<b>73 767 051,47</b>			<b>81 141 456,70</b>

## Nota nr 30. Pozostałe rezerwy

Wyszczególnienie	Na sprawy sporne	Badanie bilansu	Koszty budowy	Inne	Razem
<b>31.12.2021, w tym:</b>	<b>580 137,61</b>	<b>100 600,00</b>	<b>5 529 565,21</b>	<b>874 400,00</b>	<b>7 084 702,82</b>
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	580 137,61	100 600,00	5 529 565,21	874 400,00	7 084 702,82
<b>Zwiększenia</b>	<b>294 831,54</b>	<b>91 374,68</b>	<b>1 365 102,43</b>	<b>270 000,00</b>	<b>2 021 308,65</b>
<b>Wykorzystanie</b>	<b>0,00</b>	<b>75 349,36</b>	<b>4 871 621,07</b>	<b>0,00</b>	<b>4 946 970,43</b>
<b>Rozwiązanie</b>	<b>20 191,65</b>	<b>19 825,32</b>	<b>0,00</b>	<b>19 800,00</b>	<b>59 816,97</b>
<b>31.12.2022, w tym:</b>	<b>854 777,50</b>	<b>96 800,00</b>	<b>2 023 046,57</b>	<b>1 124 600,00</b>	<b>4 099 224,07</b>
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	854 777,50	96 800,00	2 023 046,57	1 124 600,00	4 099 224,07

Wyszczególnienie	Na sprawy sporne	Badanie bilansu	Koszty budowy	Inne	Razem
<b>31.12.2020, w tym:</b>	<b>250 634,86</b>	<b>45 000,00</b>	<b>8 759 122,29</b>	<b>1 000 000,00</b>	<b>10 054 757,15</b>
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	250 634,86	45 000,00	8 759 122,29	1 000 000,00	10 054 757,15
<b>Zwiększenia</b>	<b>329 502,75</b>	<b>100 600,00</b>	<b>4 827 823,38</b>	<b>544 400,00</b>	<b>5 802 326,13</b>
<b>Wykorzystanie</b>	<b>0,00</b>	<b>45 000,00</b>	<b>8 057 380,46</b>	<b>670 000,00</b>	<b>8 772 380,46</b>
<b>Rozwiązanie</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2022 i 2021

<b>31.12.2021, w tym:</b>	<b>580 137,61</b>	<b>100 600,00</b>	<b>5 529 565,21</b>	<b>874 400,00</b>	<b>7 084 702,82</b>
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	580 137,61	100 600,00	5 529 565,21	874 400,00	7 084 702,82

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 sprawozdania skonsolidowanego 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.

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 daniny 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 31. Zobowiązania długoterminowe, w podziale wg okresów spłaty w wartości skorygowanej ceny nabycia

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
<b>- wobec pozostałych jednostek:</b>					
<b>31.12.2021 r.</b>	<b>58 410 819,22</b>	<b>263 237 562,31</b>	<b>34 555 325,86</b>	<b>18 760 942,81</b>	<b>374 964 650,20</b>
powyżej 1 roku do 2 lat	812 088,00	99 237 666,25	3 506 561,71	6 851 398,49	110 407 714,45
powyżej 2 lat do 3 lat	0,00	83 994 752,86	3 590 373,13	3 764 820,13	91 349 946,12
powyżej 3 lat do 5 lat	0,00	0,00	24 404 281,25	12 639 601,73	37 043 882,98
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00	2 468 497,66	2 468 497,66
<b>31.12.2022 r.</b>	<b>812 088,00</b>	<b>183 232 419,11</b>	<b>31 501 216,09</b>	<b>25 724 318,01</b>	<b>241 270 041,21</b>

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
<b>- wobec pozostałych jednostek:</b>					
<b>31.12.2020 r.</b>	<b>28 958 327,00</b>	<b>134 261 991,73</b>	<b>31 703 618,94</b>	<b>19 404 029,18</b>	<b>214 327 966,85</b>
powyżej 1 roku do 2 lat	58 410 819,22	84 889 495,65	3 574 915,86	4 616 602,11	151 491 832,84

## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2022 i 2021

powyżej 2 lat do 3 lat	0,00	178 348 066,66	3 214 129,07	6 553 405,53	188 115 601,26
powyżej 3 lat do 5 lat	0,00	0,00	7 188 145,89	6 345 927,36	13 534 073,25
powyżej 5 lat	0,00	0,00	20 578 135,04	1 245 007,81	21 823 142,85
<b>31.12.2021 r.</b>	<b>58 410 819,22</b>	<b>263 237 562,31</b>	<b>34 555 325,86</b>	<b>18 760 942,81</b>	<b>374 964 650,20</b>

Pozycja „Inne zobowiązania finansowe, w tym zobowiązania wekslowe” obejmuje długoterminową część zobowiązań z tytułu zawartych umów leasingowych.

Na dzień 31.12.2022 roku w pozycji tej wykazano długoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu samolotu Bombardier Challenger 300 w wysokości 26 608 528,19 złotych, długoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu śmigłowca Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHW w wysokości 4 713 671,10 złotych, oraz długoterminową część zobowiązań z tytułu umów leasingu samochodów w wysokości 179 016,80 złotych.

Na dzień 31.12.2021 roku w pozycji tej wykazano długoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu samolotu Bombardier Challenger 300 w wysokości 29 197 860,39 złotych, długoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingowej śmigłowca Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHW w wysokości 5 230 827,20 złotych, oraz długoterminową część zobowiązań z tytułu umów leasingu samochodów w wysokości 126 638,27 złotych.

Pozycja „Inne (zobowiązania z tytułu zatrzymanej kaucji gwarancyjnej)” obejmuje długoterminową część zobowiązań z tytułu zatrzymanych kaucji gwarancyjnych od wykonawców.

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
<b>- wobec pozostałych jednostek:</b>					
<b>Część krótkoterminowa, w tym:</b>	<b>94 791 110,98</b>	<b>84 065 198,67</b>	<b>3 398 651,10</b>	<b>14 958 846,92</b>	<b>197 213 807,67</b>
<i>Do 1 roku</i>	<i>94 791 110,98</i>	<i>84 065 198,67</i>	<i>3 398 651,10</i>	<i>14 958 846,92</i>	<i>197 213 807,67</i>
<b>Część długoterminowa, w tym:</b>	<b>812 088,00</b>	<b>183 232 419,11</b>	<b>31 501 216,09</b>	<b>25 724 318,01</b>	<b>241 270 041,21</b>
<i>Powyżej 1 roku do 3 lat</i>	<i>812 088,00</i>	<i>183 232 419,11</i>	<i>7 096 934,84</i>	<i>10 616 218,62</i>	<i>201 757 660,57</i>
<i>Powyżej 3 lat do 5 lat</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>24 404 281,25</i>	<i>12 639 601,73</i>	<i>37 043 882,98</i>
<i>Powyżej 5 lat</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>2 468 497,66</i>	<i>2 468 497,66</i>
<b>31.12.2022 r.</b>	<b>95 603 198,98</b>	<b>267 297 617,78</b>	<b>34 899 867,19</b>	<b>40 683 164,93</b>	<b>438 483 848,88</b>

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
<b>- wobec pozostałych jednostek:</b>					
<b>Część krótkoterminowa, w tym:</b>	<b>10 437 243,60</b>	<b>38 600 174,55</b>	<b>3 262 936,17</b>	<b>14 151 969,19</b>	<b>66 452 323,51</b>
<i>Do 1 roku</i>	<i>10 437 243,60</i>	<i>38 600 174,55</i>	<i>3 262 936,17</i>	<i>14 151 969,19</i>	<i>66 452 323,51</i>
<b>Część długoterminowa, w tym:</b>	<b>58 410 819,22</b>	<b>263 237 562,31</b>	<b>34 555 325,86</b>	<b>18 760 942,81</b>	<b>374 964 650,20</b>
<i>Powyżej 1 roku do 3 lat</i>	<i>58 410 819,22</i>	<i>263 237 562,31</i>	<i>6 789 044,93</i>	<i>11 170 007,64</i>	<i>339 607 434,10</i>

## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2022 i 2021

Powyżej 3 lat do 5 lat	0,00	0,00	7 188 145,89	6 345 927,36	13 534 073,25
Powyżej 5 lat	0,00	0,00	20 578 135,04	1 245 007,81	21 823 142,85
<b>31.12.2021 r.</b>	<b>68 848 062,82</b>	<b>301 837 736,86</b>	<b>37 818 262,03</b>	<b>32 912 912,00</b>	<b>441 416 973,71</b>

Wzrost łącznej wartości zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek z 68 848 062,82 złotych na dzień 31.12.2021 roku do 95 603 198,98 złotych na dzień 31.12.2022 roku wynika głównie z uruchomienia w roku 2022 kredytu wielocelowego na realizację projektu Viva Piast 2 i Olchowy Park 4 (łączna kwota zadłużenia z tego tytułu na 31.12.2022 roku wynosiła 24 335 288,17 złotych) oraz kredytu deweloperskiego na realizację kolejnej fazy projektu Miasteczko Nova Sfera (łączna kwota zadłużenia z tego tytułu na 31.12.2022 roku wynosiła 14 092 041,31 złotych). Równocześnie Grupa spłaciła w 2022 roku zobowiązania z tytułu kredytu deweloperskiego zaciągniętego na refinansowanie zakupu gruntu przy ulicy Marywilskiej w wysokości 10 833 332,00 złotych.

Wzrost zobowiązań z tytułu zatrzymanej kaucji gwarancyjnej z 32 912 912,00 złotych na 31.12.2021 roku do 40 683 164,93 złotych na 31.12.2022 roku wynika ze wzrostu skali działalności i z postępów w realizacji projektów deweloperskich.

Spadek łącznej wysokości zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych z 301 837 736,86 złotych na dzień 31.12.2021 roku do 267 297 617,78 złotych na dzień 31.12.2022 roku wynika głównie z wykupu obligacji serii F w wysokości 5,0 mln złotych, wykupu obligacji serii M w wysokości 10 mln złotych oraz wykupu obligacji serii KL w wysokości 26,027 mln złotych. W 2022 roku Victoria Dom S.A. przeprowadziła jedynie jedną emisję obligacji – seria U w wysokości 5,272 mln złotych.

Spadek łącznej wysokości zobowiązań z tytułu zawartych umów leasingu finansowego wynika głównie ze spłat dokonanych z tytułu płatności wynikających z umowy leasingu na zakup samolotu Bombardier Challenger 300 oraz z umowy leasingu na zakup śmigłowca Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHW.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku aktywne były następujące serie obligacji, które zostały wyemitowane przez Victoria Dom S.A.:

- seria D w wysokości 10,0 mln złotych z terminem wykupu w marcu 2025 roku
- seria F w wysokości 5,0 mln złotych z terminem wykupu w marcu 2023 roku
- seria I w wysokości 10,0 mln złotych z terminem wykupu w grudniu 2023 roku
- seria N w wysokości 10,524 mln złotych z terminem wykupu w maju 2023 roku
- seria O w wysokości 11,0 mln złotych z terminem wykupu w lipcu 2023 roku
- seria P w wysokości 43,06 mln złotych z terminem wykupu w październiku 2023 roku
- seria R w wysokości 25,0 mln złotych z terminem wykupu w maju 2024 roku
- seria S/S2 w wysokości 75,0 mln złotych z terminem wykupu w czerwcu 2024 roku
- seria T w wysokości 70,0 mln złotych z terminem wykupu w styczniu 2025 roku
- seria U w wysokości 5,272 mln złotych z terminem wykupu w sierpniu 2025 roku

W lutym 2023 roku Victoria Dom S.A. wyemitowała obligacje serii W o wartości nominalnej 10 mln złotych oraz wykupiła przed terminem 3,8 mln złotych obligacji serii D oraz 6,2 mln złotych obligacji serii I.

W marcu 2023 roku Victoria Dom S.A. wyemitowała obligacje serii V o łącznej wartości nominalnej 50,184 mln złotych z terminem wykupu w marcu 2026 roku. W ramach rozliczenia emisji obligacji serii V nastąpił wykup obligacji z:

- serii N o wartości 5,265 mln złotych

- serii O o wartości 2,503 mln złotych
- serii P o wartości 10,129 mln złotych
- serii S/S2 o wartości 24,268 mln złotych

W marcu 2023 roku nastąpił też zgodny z harmonogramem wykup obligacji serii F o wartości 5,0 mln złotych oraz przedterminowy wykup obligacji serii S/S2 o wartości 1,3 mln złotych.

W maju 2023 roku nastąpił zgodny z harmonogramem wykup obligacji serii N o wartości 5,259 mln złotych.

W czerwcu 2023 roku Victoria Dom S.A. wyemitowała obligacje serii X o łącznej wartości nominalnej 11,2 mln złotych z terminem wykupu w czerwcu 2026 roku. W ramach rozliczenia emisji obligacji serii X nastąpił wykup obligacji z poniższych serii:

- serii P o wartości 0,042 mln złotych
- serii O o wartości 1,223 mln złotych

W lipcu nastąpił zgodny z harmonogramem wykup pozostałej części obligacji serii O o wartości 7,274 mln złotych.

We wrześniu 2023 roku Victoria Dom S.A. wyemitowała 2 nowe serie obligacji – obligacje serii Y1 o wartości nominalnej 30,0 mln złotych i obligacje serii Y2 o wartości nominalnej 70,0 mln złotych z terminem wykupu we wrześniu 2026 roku. W ramach rozliczenia emisji obligacji serii Y1 i Y2 nastąpił wykup obligacji z poniższych serii:

- seria P o wartości 9,638 mln złotych
- seria S/S2 o wartości 20,703 mln złotych

Obligacje serii Y1 zostały zasymilowane z obligacjami serii Y2.

Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych aktywne są następujące emisje obligacji, które zostały wyemitowane przez Victoria Dom S.A.:

- seria D w wysokości 6,231 mln złotych z terminem wykupu w marcu 2025 roku
- seria I w wysokości 3,769 mln złotych z terminem wykupu w grudniu 2023 roku
- seria P w wysokości 23,252 mln złotych z terminem wykupu w październiku 2023 roku
- seria R w wysokości 25,0 mln złotych z terminem wykupu w maju 2024 roku
- seria S/S2 w wysokości 28,729 mln złotych z terminem wykupu w czerwcu 2024 roku
- seria T w wysokości 70,0 mln złotych z terminem wykupu w styczniu 2025 rok
- seria U w wysokości 5,272 mln złotych z terminem wykupu w sierpniu 2025 roku
- seria W w wysokości 10,0 mln złotych z terminem wykupu w lutym 2026 roku
- seria V w wysokości 50,184 mln złotych z terminem wykupu w marcu 2026 roku
- seria X w wysokości 11,2 mln złotych z terminem wykupu w czerwcu 2026 roku
- seria Y1 w wysokości 30,0 mln złotych z terminem wykupu we wrześniu 2026 roku
- seria Y2 w wysokości 70,0 mln złotych z terminem wykupu we wrześniu 2026 roku

Wykup pozostałych w obiegu obligacji serii P w wysokości 23,252 mln złotych nastąpi zgodnie z harmonogramem w dniu 28 października 2023 roku.

W dniu 20 lipca 2023 roku Jednostka Dominująca Grupy zawarła 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 roku, 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 – 40 000 000,00 złotych,
- 2) okres kredytowania – do 30 czerwca 2028 roku,
- 3) spłata kapitału nastąpi w szesnastu ratach kwartalnych płatnych ostatniego dnia roboczego każdego kwartału w następujący sposób:
  - pierwsza rata płatna do 30 września 2024 roku w kwocie 2 500 000,00 złotych,
  - czternaście kolejnych rat płatnych w okresie od 31 grudnia 2024 roku do 31 marca 2028 roku w kwocie po 2 500 000,00 złotych każda,
  - ostatnia rata w kwocie 2 500 000,00 złotych płatna do 30 czerwca 2028 roku
- 4) cel kredytu – spłata kredytu w kwocie 40 000 000,00 złotych 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 roku,
- 5) oprocentowanie – zmienne będące sumą stawki referencyjnej WIBOR 3M + 2,50 p.p.;
- 6) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:
  - a) hipoteka umowna łączna do kwoty 80 000 000,00 złotych na rzecz banków uczestniczących w ramach umowy konsorcjum banków
  - 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 łącznej kwoty 80 000 000,00 złotych na rzecz banków uczestniczących w ramach umowy konsorcjum banków,
  - 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;

Umowa kredytu przewiduje postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień umowy kredytowej może skutkować podwyższeniem oprocentowania kredytu.

W dniu 31 sierpnia 2023 roku Jednostka Dominująca Grupy zawarła aneks do umowy limitu kredytu wielocelowego z PKO BP. Na mocy tego aneksu:

- wprowadzono do finansowania nowy projekt – Viva Piast 3,
- przesunięto datę spłaty tego kredytu na dzień 31 lipca 2025 roku
- zwiększono wymaganą kwotę hipotek z tytułu realizacji projektu Viva Piast z kwoty 69 000 000,00 złotych do kwoty 97 300 000,00 złotych - dodatkowe zabezpieczenie w postaci hipotek zostało ustanowione na prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz prawie własności posadowionych na nim budynków, stanowiących odrębne nieruchomości, położonych w Warszawie, ul. Żupnicza.

Ponadto na mocy tego aneksu zwolnione zostało zabezpieczenie w postaci hipoteki umownej z najwyższym pierwszeństwem do kwoty 30 000 000,00 złotych na prawie własności nieruchomości położonej przy ul. Pawła Włodkowica 9 w Warszawie.

Łączna wartość ustanowionych na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych zabezpieczeń w postaci hipotek wynikających z umowy limitu kredytowego z PKO BP wynosi 115 000 000,00 złotych, z czego 97 300 000,00 złotych to hipoteki ustanowione na majątku Jednostki Dominującej, a 17 700 000,00 złotych to hipoteki ustanowione na majątku jednostek zależnych.

Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych salda zadłużenia z tytułu kredytów wynoszą:

- kredyt deweloperski obrotowy (refinansowanie zakupu gruntu na Marywilskiej) 0,00 złotych (spłata całkowita w dniu 29 września 2023 roku),
- limit kredytu wielocelowego 3 512 092,06 złotych,
- kredyt deweloperski obrotowy (finansowanie/refinansowanie projektu Miasteczko Nova Sfera II) 0,00 złotych (spłata całkowita w dniu 17 października 2023 roku),
- kredyt inwestorski NOWY DOM (finansowanie/refinansowanie projektu Miasteczko Nova Sfera III) 32 785 639,93 złotych,
- kredyt deweloperski obrotowy (finansowanie/refinansowanie projektu Metro Art) 0,00 złotych (spłata całkowita w dniu 17 października 2023 roku),
- kredyt deweloperski (spłata kredytu obrotowego udzielonego przez PKO BP S.A.) 40 000 000,00 złotych.

### Nota nr 32. Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek

Wyszczególnienie	31.12.2022 r.	31.12.2021 r.
<b>Kredyty i pożyczki</b>	<b>94 791 110,98</b>	<b>10 437 243,60</b>
- zobowiązania wobec banku	94 791 110,98	10 437 243,60
<b>Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych</b>	<b>84 065 198,67</b>	<b>38 600 174,55</b>
- z tytułu emisji obligacji	84 065 198,67	38 600 174,55
<b>Inne zobowiązania finansowe</b>	<b>3 398 651,10</b>	<b>3 262 936,17</b>
- zobowiązania z tytułu leasingu	3 398 651,10	3 262 936,17
<b>Z tytułu dostaw i usług:</b>	<b>85 256 077,99</b>	<b>50 887 069,87</b>
- do 12 miesięcy	84 777 114,67	50 825 698,72
- powyżej 12 miesięcy	478 963,32	61 371,15
<b>Z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych</b>	<b>5 702 529,17</b>	<b>12 262 198,63</b>
- urząd skarbowy PIT	82 831,00	430 260,00
- urząd skarbowy CIT	5 388 172,26	11 070 090,85
- ubezpieczenia społeczne i składki zdrowotne	155 906,59	98 091,67
- podatek VAT	75 619,32	663 756,11
<b>Z tytułu wynagrodzeń</b>	<b>115 447,68</b>	<b>82 072,95</b>
- z tytułu umowy o pracę	109 183,18	81 008,57
- z tytułu umowy zlecenie	6 264,50	1 064,38
<b>Inne</b>	<b>23 677 720,82</b>	<b>65 427 625,19</b>
- zobowiązania wobec klientów z tytułu wpłat na rachunek powierniczy	7 195 991,88	48 497 838,38
- zatrzymane od wykonawców kaucje gwarancyjne	14 958 846,92	14 151 969,19
- zobowiązania z tytułu zobowiązań i ubezpieczeń majątkowych	1 435 691,10	2 539 826,00
- pozostałe	87 190,92	237 991,62
<b>Razem</b>	<b>297 006 736,41</b>	<b>180 959 320,96</b>



Pozycja „Inne zobowiązania finansowe” obejmuje krótkoterminową część zobowiązań z tytułu zawartych umów leasingowych.

Na dzień 31.12.2022 roku w pozycji tej wykazano krótkoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu samolotu Bombardier Challenger 300 w wysokości 2 774 294,90 złotych, krótkoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu śmigłowca Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHW w wysokości 517 138,10 złotych, oraz krótkoterminową część zobowiązań z tytułu umów leasingu samochodów w wysokości 107 218,10 złotych.

Na dzień 31.12.2021 roku w pozycji tej wykazano krótkoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu samolotu Bombardier Challenger 300 w wysokości 2 651 142,71 złotych, krótkoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu śmigłowca Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHW w wysokości 498 026,82 złotych, oraz krótkoterminową część zobowiązań z tytułu umów leasingu samochodów w wysokości 113 766,64 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.

Wyszczególnienie	31.12.2022 r.	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane			
			do 90 dni	91-180 dni	181-360 dni	powyżej 360 dni
Kredyty i pożyczki	94 791 110,98	94 791 110,98	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	84 065 198,67	84 065 198,67	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne zobowiązania finansowe	3 398 651,10	3 398 651,10	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług	85 256 077,99	49 503 210,94	35 752 867,05	0,00	0,00	0,00
Z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	5 702 529,17	5 702 529,17	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu wynagrodzeń	115 447,68	115 447,68	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	23 677 720,82	23 677 720,82	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>297 006 736,41</b>	<b>261 253 869,36</b>	<b>35 752 867,05</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Zobowiązania przeterminowane na dzień 31.12.2022 roku wynosiły 35 752 867,05 złotych. Zobowiązania te były przeterminowane nie więcej niż 30 dni i dotyczyły głównie zobowiązań wobec generalnych wykonawców z terminem wymagalności przypadającym w grudniu 2022 roku. Do dnia zatwierdzenia do publikacji skonsolidowanych historycznych informacji finansowych zobowiązania, co do których nie toczy się postępowanie sporne, zostały w całości uregulowane. Kwota zobowiązań spornych to około 700 tysięcy złotych. Wartość zobowiązań przeterminowanych w roku 2023 spadła w porównaniu ze stanem na 31.12.2022 roku, ale z uwagi na wydłużony proces weryfikacji i akceptacji tego typu zobowiązań, nie wszystkie zobowiązania mogą być uregulowane w terminie wymagalności, przy czym ich przeterminowanie nie przekracza zwykle 30 dni. 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.

## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2022 i 2021

Wyszczególnienie	31.12.2021 r.	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane			
			do 90 dni	91-180 dni	181-360 dni	powyżej 360 dni
Kredyty i pożyczki	10 437 243,60	10 437 243,60	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	38 600 174,55	38 600 174,55	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne zobowiązania finansowe	3 262 936,17	3 262 936,17	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług	50 887 069,87	40 781 715,22	10 105 354,65	0,00	0,00	0,00
Z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	12 262 198,63	12 262 198,63	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu wynagrodzeń	82 072,95	82 072,95	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	65 427 625,19	65 427 625,19	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>180 959 320,96</b>	<b>170 853 966,31</b>	<b>10 105 354,65</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Zobowiązania przeterminowane na dzień 31.12.2021 roku wynosiły 10 105 354,65 złotych. Zobowiązania te były przeterminowane nie więcej niż 30 dni i dotyczyły głównie zobowiązań wobec generalnych wykonawców z terminem wymagalności przypadającym w grudniu 2021 roku. Do dnia zatwierdzenia do publikacji skonsolidowanych historycznych informacji finansowych zobowiązania te zostały w całości uregulowane. Powodem przeterminowania tych zobowiązań jest wydłużony proces ich weryfikacji i akceptacji, przy czym ich przeterminowanie nie przekracza zwykle 30 dni. 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.

**Nota nr 33. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego**

Płatne w okresie:	Wartość nominalna minimalnych opłat leasingowych		Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	
	31.12.2022 r.	31.12.2021 r.	31.12.2022 r.	31.12.2021 r.
do 1 roku	4 668 468,57	4 640 465,28	3 262 936,17	3 262 936,17
od 1 roku do 3 lat	9 239 836,04	9 173 367,50	6 789 044,92	6 789 044,92
od 3 lat do 5 lat	25 516 826,73	9 042 046,17	7 188 145,89	7 188 145,89
powyżej 5 lat	0,00	20 829 184,13	20 578 135,05	20 578 135,05
<b>Razem</b>	<b>39 425 131,34</b>	<b>43 685 063,08</b>	<b>37 818 262,03</b>	<b>37 818 262,03</b>
Przyszły koszt odsetkowy (wartość ujemna)	(4 525 264,15)	(5 866 801,05)	X	X
<b>Razem wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, z tego:</b>	<b>34 899 867,19</b>	<b>37 818 262,03</b>	<b>34 899 867,19</b>	<b>37 818 262,03</b>
<b>zobowiązania krótkoterminowe</b>			<b>3 398 651,10</b>	<b>3 262 936,17</b>
<b>zobowiązania długoterminowe</b>			<b>31 501 216,09</b>	<b>34 555 325,86</b>

W roku zakończonym dnia 31.12.2022, jak również w roku poprzedzającym nie wystąpiły istotne opłaty warunkowe z tytułu zawartych umów leasingowych.

**Nota nr 34. Rozliczenia międzyokresowe przychodów**

Wyszczególnienie		31.12.2022 r.	31.12.2021 r.
<b>Inne rozliczenia międzyokresowe</b>			
<b>1. Długoterminowe</b>		<b>29 086 776,65</b>	<b>58 546 026,22</b>
a)	Otrzymane wpłaty na poczet zawartych umów deweloperskich lub przedwstępnych	29 086 776,65	58 546 026,22
<b>2. Krótkoterminowe</b>		<b>227 636 231,02</b>	<b>146 759 570,08</b>
a)	Otrzymane wpłaty na poczet zawartych umów deweloperskich lub przedwstępnych	227 636 231,02	146 759 570,08
<b>RAZEM</b>		<b>256 723 007,67</b>	<b>205 305 596,30</b>

**Nota nr 35. Wykaz aktywów i pasywów, które wykazywane są więcej niż jednej pozycji bilansu wraz z powiązaniem między tymi pozycjami**

Bilans na 31.12.2022					
Wyszczególnienie	część krótkoterminowa		część długoterminowa		Razem
	pozycja sprawozdania	kwota	pozycja sprawozdania	kwota	
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Pasywa D.III.3b	84 065 198,67	Pasywa D.II.3b	183 232 419,11	267 297 617,78
Inne papiery wartościowe	Aktywa B.III.1c	305 986,66	Aktywa A.V.3d	33 532 785,00	33 838 771,66
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	Pasywa D.III.3a	94 791 110,98	Pasywa D.II.3a	812 088,00	95 603 198,98
Inne zobowiązania finansowe	Pasywa D.III.2c	3 398 651,10	Pasywa D.II.2c	31 501 216,09	34 899 867,19
Inne zobowiązania (kaucje gwarancyjne)	Pasywa D.III.3i	14 958 846,92	Pasywa D.II.2e	25 724 318,01	40 683 164,93

Bilans na 31.12.2021					
Wyszczególnienie	część krótkoterminowa		część długoterminowa		Razem
	pozycja sprawozdania	kwota	pozycja sprawozdania	kwota	
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Pasywa D.III.3b	38 600 174,55	Pasywa D.II.3b	263 237 562,31	301 837 736,86
Inne papiery wartościowe	Aktywa B.III.1c	288 206,54	Aktywa A.V.3d	32 765 444,24	33 053 650,78
Rozliczenia międzyokresowe	Aktywa B.IV	1 958 537,97	Aktywa A.VI.2	302,38	1 958 840,35
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	Pasywa D.III.3a	10 437 243,60	Pasywa D.II.3a	58 410 819,22	68 848 062,82
Inne zobowiązania finansowe	Pasywa D.III.3c	3 262 936,17	Pasywa D.II.2c	34 555 325,86	37 818 262,03
Inne zobowiązania (kaucje gwarancyjne)	Pasywa D.III.3i	14 151 969,19	Pasywa D.II.2e	18 760 942,81	32 912 912,00

W pozycji „Inne zobowiązania finansowe” zaprezentowano zobowiązania z tytułu zawartych umów leasingowych, odpowiednio w rozbiu na część długo i krótkoterminową.

W pozycji „Inne papiery wartościowe” zaprezentowano będące w posiadaniu Victoria Dom S.A. obligacje Victoria House SA, odpowiednio w rozbiu na część długo i krótkoterminową.

**Nota nr 36. 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 skonsolidowanych historycznych informacji finansowych).

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2022 r.		
	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Charakter i forma zabezpieczeń
Zobowiązania z kredytu deweloperskiego	8 124 999,00	Hipoteka: 55 250 000,00 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji: 65 000 000,00	Zabezpieczenia wynikające z umowy o kredyt deweloperski: 1) hipoteka umowna na nieruchomości gruntowej (działka nr 17 z obręb 4-07-08 w Warszawie ul. Marywilska) 2) siedem weksli własnych in blanco plus deklaracje wekslowe 3) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego 4) pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bankowym
Zobowiązania z limitu kredytowego wielocelowego	24 335 288,17	Hipoteka: 116 700 000,00 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji: 225 000 000,00	Zabezpieczenia wynikające z umowy limitu kredytowego wielocelowego: 1) hipoteka umowna lub hipoteka umowna łączna do 150% kwoty udzielonego kredytu, ustanowiona na nieruchomościach, na których prowadzona jest inwestycja (aktualnie na działkach w ramach inwestycji Viva Piast Kraków 2 - Kraków, ul. Powstańców, Nova Viva Garden - Warszawa, ul. Włodkowica 9 i Olchowy Park 4 - Warszawa, ul. Mańkowska) 2) zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych 3) przelew wierzytelności pieniężnych i praw z tytułu umowy o generalne wykonawstwo oraz przelew wierzytelności pieniężnych oraz z tytułu umowy ubezpieczenia 4) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego
Zobowiązania z tytułu kredytu obrotowego odnawialnego	50 000 000,00	Hipoteka: 75 000 000,00 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji: 75 000 000,00	Zabezpieczenia wynikające z umowy kredytu obrotowego odnawialnego: 1) hipoteka umowna lub hipoteka umowna łączna do 150 % kwoty udzielonego kredytu, ustanowiona na nieruchomościach, na których prowadzona jest inwestycja (aktualnie działka na Blizne Łaszczyńskiego) 2) zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych Kredytobiorcy 3) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego

## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2022 i 2021

Zobowiązania z kredytu deweloperskiego	14 092 041,31	Hipoteka: 39 100 000,00 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji: 46 000 000,00	Zabezpieczenia wynikające z umowy kredytu deweloperskiego: 1) hipoteka umowna na nieruchomości gruntowej (działka nr 17/6 z obrębem 4-07-08 w Warszawie ul. Marywilska) 2) cesja praw z polisy ubezpieczeniowej 3) osiem weksli własnych in blanco plus deklaracje wekslowe 4) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego 5) pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi
Zobowiązania z kredytu deweloperskiego	0,00	Hipoteka: 59 500 000,00 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji: 59 500 000,00	Zabezpieczenia wynikające z umowy kredytu deweloperskiego: 1) hipoteka umowna na nieruchomości gruntowej (działka nr 14/1 w Warszawie ul. Żupnicza) 2) cesja praw z polisy ubezpieczeniowej 3) dwanaście weksli własnych in blanco plus deklaracje wekslowe 4) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego 5) pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi
Zobowiązania z tytułu kredytu inwestorskiego NOWY DOM	0,00	Hipoteka: 90 000 000,00 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji: 90 000 000,00	Zabezpieczenia wynikające z umowy kredytu inwestorskiego Nowy Dom: 1) hipoteka umowna do kwoty 112 500 000,00 zł (działka 17/7 w Warszawie, ul. Marywilska) 2) zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych Kredytobiorcy 3) przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia 4) przelew wierzytelności z umowy z Generalnym Wykonawcą, gwarancji dobrego wykonania umowy od Generalnego Wykonawcy oraz bankowej gwarancji zapłaty i umowy przedwstępnej sprzedaży 5) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego
Zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych, seria D,F,I,R	50 000 000,00	75 000 000,00	Poddanie się Emitenta egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego
Zobowiązania z tytułu leasingu	34 899 867,19	34 899 867,19	Weksel własny
<b>RAZEM</b>	<b>181 452 195,67</b>	<b>545 449 867,19*</b>	<b>X</b>

\*Suma kwot zabezpieczeń z tytułu hipotek dla zobowiązań kredytowych, oświadczenia o poddaniu się egzekucji dla zobowiązań z tytułu emisji obligacji oraz weksła własnego dla zobowiązań leasingowych

Łączna wartość hipotek stanowiących zabezpieczenie kredytów na dzień 31.12.2022 roku wynosiła 435 550 000,00 złotych. Łączna kwota oświadczeń o poddaniu się egzekucji dla zabezpieczenia spłaty kredytów oraz wykupu obligacji wynosiła na dzień 31.12.2022 roku 635 500 000,00 złotych. Głównym zabezpieczeniem spłaty leasingu na dzień 31.12.2022 roku był weksel własny o wartości 34 899 867,19 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 31.12.2022 roku.

## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2022 i 2021

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2021 r.		
	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Charakter i forma zabezpieczeń
Zobowiązania z kredytu deweloperskiego	18 958 331,00	Hipoteka: 55 250 000,00 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji: 65 000 000,00	Zabezpieczenia wynikające z umowy o kredyt deweloperski: 1) hipoteka umowna na nieruchomości gruntowej (działka nr 17 z obrębem 4-07-08 w Warszawie ul. Marywilska) 2) siedem weksli własnych in blanco plus deklaracje wekslowe 3) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego 4) pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bankowym w Banku Spółdzielczym
Zobowiązania z limitu kredytowego wielocelowego	0,00	Hipoteka: 41 835 000,00 Gwarancja Banku Gospodarstwa Krajowego: 80 000 000,00	Zabezpieczenia wynikające z umowy limitu kredytowego wielocelowego: 1) gwarancja spłaty limitu udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK), w wysokości stanowiącej 80,00 % kwoty kredytu 2) hipoteka umowna lub hipoteka umowna łączna do 150% na nieruchomościach (na dzień 31.12.2021 roku była to hipoteka na inwestycji Viva Piast Kraków) 3) przelew wierzytelności pieniężnych z umów - nieustanowione
Zobowiązania z tytułu kredytu obrotowego odnawialnego	50 000 000,00	Hipoteka: 75 000 000,00 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji: 75 000 000,00	Zabezpieczenia wynikające z umowy kredytu obrotowego odnawialnego: 1) hipoteka umowna lub hipoteka umowna łączna do 150 % kwoty udzielonego kredytu, ustanowiona na nieruchomościach, na których prowadzona jest inwestycja (aktualnie działka na Blizne Łaszczyńskiego) 2) zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych Kredytobiorcy
Zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych, seria D,F,I,R	55 000 000,00	82 500 000,00	Poddanie się Victoria Dom S.A. egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego
Zobowiązania z tytułu leasingu	37 818 262,03	37 818 262,03	Weksel własny
<b>RAZEM</b>	<b>161 776 593,03</b>	<b>292 403 262,03*</b>	<b>X</b>

\* 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 31.12.2021 roku wynosiła 172 085 000,00 złotych. Łączna kwota oświadczeń o poddaniu się egzekucji dla zabezpieczenia spłaty kredytów oraz wykupu obligacji wynosiła na dzień 31.12.2021 roku 222 500 000,00 złotych. Głównym zabezpieczeniem spłaty leasingu na dzień 31.12.2021 roku był weksel własny o wartości 37 818 262,03 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 31.12.2021 roku.

Dodatkowym zabezpieczeniem kredytu wielocelowego była uzyskana przez Victoria Dom S.A. gwarancja Banku Gospodarstwa Krajowego w wysokości 80 000 000,00 złotych. Gwarancja ta wygasła w dniu 1 lipca 2022 roku.

**Nota nr 37. 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 31.12.2022 r.	stan na dzień 31.12.2021 r.
Zabezpieczenie umowy kredytu deweloperskiego: 1) hipoteka umowna na nieruchomości gruntowej (działka nr 17 z obrębu 4-07-08 w Warszawie ul. Marywilska) 2) Siedem weksli własnych in blanco plus deklaracje wekslowe 3) oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego	Hipoteka: 55 250 000,00	Hipoteka: 55 250 000,00
Zabezpieczenie umowy kredytu wielocelowego: 1) hipoteka umowna lub hipoteka umowna łączna do 150% na nieruchomościach, na których prowadzona jest inwestycja 2) zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych 3) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego	Hipoteka: 116 700 000,00	Hipoteka: 41 835 000,00
Zabezpieczenie umowy kredytu odnawialnego: 1) hipoteka umowna lub hipoteka umowna łączna do 150% kwoty udzielonego Kredytu, tj. do kwoty 75 000 000,00 PLN 2) zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych Kredytobiorcy 3) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego	Hipoteka: 75 000 000,00	Hipoteka: 75 000 000,00
Obligacje seria D, F, I, J, R 1) Poddanie się Victoria Dom S.A. egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego	Poddanie się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego: 75 000 000,00	Poddanie się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego: 82 500 000,00
Zobowiązania z kredytu deweloperskiego: 1) Hipoteka umowna na nieruchomości gruntowej działka nr 17/6 z obrębu 4-07-08 w Warszawie ul. Marywilska 2) Osiem weksli własnych in blanco plus deklaracje wekslowe 3) Poddanie się egzekucji zgodnie z art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego	Hipoteka: 39 100 000,00	0,00
Zobowiązania z kredytu deweloperskiego 1) Hipoteka umowna na nieruchomości gruntowej działka nr 14/1 w Warszawie ul. Żupnicza 2) Dwanaście weksli własnych in blanco plus deklaracje wekslowe 3) Poddanie się egzekucji zgodnie z Art. 777 § 1 pkt 5 KPC 4) Pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi w BS umowa nr 000/22/290	Hipoteka: 59 500 000,00	0,00
Umowa kredytu inwestorskiego Nowy Dom 1) hipoteka umowna do kwoty 112.500.000,00 zł. na działce 17/7 w Warszawie, ul. Marywilska 2) zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych Kredytobiorcy 3) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 KPC	Hipoteka: 90 000 000,00	0,00
Umowa leasingu Weksel własny	Weksel własny: 34 899 867,19	Weksel własny: 37 818 262,03
<b>RAZEM</b>	<b>545 449 867,19</b>	<b>292 403 262,03</b>

Oprócz zaprezentowanych w tabeli powyżej zobowiązań warunkowych Grupa Victoria Dom S.A. posiadała również na dzień 31.12.2021 roku aktywo warunkowe w postaci udzielonej przez Bank Gospodarstwa Krajowego gwarancji bankowej w wysokości 80 000 000,00 złotych. Gwarancja ta stanowiła dodatkowe zabezpieczenie kredytu wielocelowego. Gwarancja wygasta w dniu 1 lipca 2022 roku.

Nie występują inne, niż wymienione w nocie 36 zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostek powiązanych, rodzaje zobowiązań warunkowych.

#### RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

**Nota nr 38. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów 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)	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.
<b>Przychody ze sprzedaży produktów i usług, w tym:</b>	<b>530 473 667,19</b>	<b>510 570 673,98</b>
- sprzedaż nieruchomości	523 023 672,78	510 496 445,50
- usługi	7 449 994,41	74 228,48
<b>Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów w tym:</b>	<b>9 485 430,16</b>	<b>4 531 598,10</b>
- ze sprzedaży towarów	376 986,13	474 726,96
- ze sprzedaży materiałów, refakturowanie kosztów	9 108 444,03	4 056 871,14
<b>Z powyższych przychodów sprzedaż dla jednostek powiązanych wynosi:</b>	<b>5 400,00</b>	<b>5 400,00</b>
- sprzedaż usług	5 400,00	5 400,00
<b>RAZEM</b>	<b>539 959 097,35</b>	<b>515 102 272,08</b>

Wszystkie przychody ze sprzedaży Grupy uzyskiwane są na terenie kraju.

**Nota nr 39. 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 wyłączone w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w ramach eliminacji konsolidacyjnych.

**Nota nr 40. 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.



**Nota nr 41. Koszty według rodzaju**

Wyszczególnienie	01.01.2022 r.- 31.12.2022r.	01.01.2021 r.- 31.12.2021r.
<b>Koszty według rodzaju:</b>	<b>593 895 623,73</b>	<b>511 424 310,87</b>
amortyzacja	1 255 885,43	7 869 933,60
zużycie materiałów i energii	51 978 065,58	132 800 788,96
usługi obce	516 282 915,62	341 950 204,40
podatki i opłaty	4 020 727,54	6 486 932,69
wynagrodzenia	7 147 523,56	11 052 437,29
ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym emerytalne	2 655 323,68	2 414 069,60
pozostałe koszty rodzajowe	10 555 182,32	8 849 944,33
<b>Koszty według rodzaju razem</b>	<b>593 895 623,73</b>	<b>511 424 310,87</b>
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	(195 124 432,00)	(135 557 941,19)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	(1 980 034,99)	0,00
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(14 496 270,46)	(13 274 339,93)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(27 575 440,55)	(34 632 589,88)
<b>Koszt wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>354 719 445,73</b>	<b>327 959 439,87</b>

Pozycja usługi obce obejmuje między innymi koszty usług budowlanych, reklamy, utrzymania czystości, usługi bankowe, najem i dzierżawę, ochronę mienia i usługi transportu.

W 2022 roku Grupa wytworzyła we własnym zakresie ekran akustyczny w związku z realizacją inwestycji Miasteczko Nova Sfera.

**Nota nr 42. Pozostałe przychody operacyjne**

Wyszczególnienie	01.01.2022 r.- 31.12.2022 r.	01.01.2021 r.- 31.12.2021 r.
<b>I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych</b>	<b>0,00</b>	<b>1 508 985,25</b>
- zbycie niefinansowych aktywów trwałych	0,00	1 508 985,25
<b>II. Dotacje</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych</b>	<b>2 356,82</b>	<b>4 472,80</b>
<b>IV. Inne przychody operacyjne</b>	<b>1 196 250,54</b>	<b>1 121 032,07</b>
- uzyskane kary, grzywny, odszkodowania	338 088,99	47 537,60
- rozwiązanie odpisów aktualizujących na należności	39 991,65	0,00
- zwrot opłat za wieczyste użytkowanie gruntu	42 788,80	31 413,75
- rozwiązanie rezerw na zobowiązania	0,00	670 000,00
- pozostałe	775 381,10	372 080,72
<b>RAZEM</b>	<b>1 198 607,36</b>	<b>2 634 490,12</b>

**Nota nr 43. Pozostałe koszty operacyjne**

Wyszczególnienie		01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	79 796,52	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III.	Inne koszty operacyjne	4 687 494,04	2 064 409,52
	- odszkodowania	204 509,57	48 525,47
	- darowizny	284 685,00	20 000,00
	- sprawy sądowe	313 870,02	334 861,91
	- opłaty adiacenckie	330 260,96	552 859,89
	- koszty gruntów przekazanych na podstawie otrzymanych decyzji	3 222 205,50	761 435,71
	- amortyzacja nieruchomości inwestycyjnej	150 810,24	150 810,24
	- pozostałe	181 152,75	195 916,30
<b>RAZEM</b>		<b>4 767 290,56</b>	<b>2 064 409,52</b>

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 44. Przychody finansowe**

Wyszczególnienie		01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.
I.	Dywidendy i udziały w zyskach:	0,00	0,00
II.	Odsetki:	3 781 317,96	2 652 176,52
	- odsetki od lokat, środków na rachunku	764 588,09	3,38
	- odsetki od należności	237 180,46	51 208,41
	- odsetki od obligacji Victoria House SA	1 650 782,33	1 574 573,95
	- odsetki od pożyczek (nie otrzymane)	1 128 767,08	1 026 390,78
	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:	691 986,10	0,00
	- różnice kursowe	665 254,57	0,00
	- inne	26 731,53	0,00
<b>RAZEM</b>		<b>4 473 304,06</b>	<b>2 652 176,52</b>

Przychody odsetkowe za okres od 01.01.2022 roku do 31.12.2022 roku:

Wyszczególnienie	Odsetki otrzymane	Odsetki nieotrzymane, wymagalne, o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Dłużne instrumenty finansowe	1 512 736,45	0,00	0,00	0,00	1 512 736,45
Pożyczki udzielone i należności własne	237 180,46	0,00	0,00	0,00	237 180,46
Pozostałe aktywa	764 588,09	0,00	0,00	0,00	764 588,09
<b>RAZEM</b>	<b>2 514 505,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 514 505,00</b>

Przychody odsetkowe za okres od 01.01.2021 roku do 31.12.2021 roku:

Wyszczególnienie	Odsetki otrzymane	Odsetki nieotrzymane, wymagalne, o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Dłużne instrumenty finansowe	1 286 367,41	0,00	0,00	0,00	1 286 367,41
Pożyczki udzielone i należności własne	51 208,41	0,00	0,00	0,00	51 208,41
Pozostałe aktywa	3,38	0,00	0,00	0,00	3,38
<b>RAZEM</b>	<b>1 337 579,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 337 579,20</b>

Nieotrzymane przychody odsetkowe dotyczą odsetek naliczonych na dzień bilansowy, ale niewymagalnych, z terminem płatności przypadającym w kolejnych okresach.

#### Nota nr 45. Koszty finansowe

Wyszczególnienie		01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.
<b>I.</b>	<b>Odsetki</b>	<b>34 569 346,29</b>	<b>20 438 906,93</b>
	- odsetki	34 569 346,29	20 438 906,93
<b>II.</b>	<b>Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych</b>	<b>0,00</b>	<b>1 657,27</b>
	- pozostałe	0,00	1 657,27
<b>III.</b>	<b>Aktualizacja wartości aktywów finansowych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>IV.</b>	<b>Inne</b>	<b>3 821 487,11</b>	<b>4 112 615,89</b>
	- prowizje od umów kredytowych i obligacji	3 821 306,69	3 480 753,25
	- różnice kursowe	0,00	580 982,11
	- pozostałe	180,42	50 880,53
<b>RAZEM</b>		<b>38 390 833,40</b>	<b>24 553 180,09</b>

W roku zakończonym dnia 31.12.2022, jak również w roku poprzedzającym nie wystąpiły istotne opłaty warunkowe z tytułu zawartych umów leasingowych.

Koszty odsetkowe za okres od 01.01.2022 roku do 31.12.2022 roku:

Wyszczególnienie	Odsetki zapłacone	Odsetki niezapłacone, wymagalne, o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji	26 974 114,93	0,00	0,00	0,00	26 974 114,93
Zobowiązania finansowe z tytułu leasingu	1 785 801,33	0,00	0,00	0,00	1 785 801,33
Zobowiązania finansowe z tytułu kredytów	6 613 558,69	0,00	0,00	0,00	6 613 558,69
Pozostałe pasywa	4 707,48	0,00	0,00	0,00	4 707,48
<b>RAZEM</b>	<b>35 378 182,43</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35 378 182,43</b>

Koszty odsetkowe za okres od 01.01.2021 roku do 31.12.2021 roku:

Wyszczególnienie	Odsetki zapłacone	Odsetki niezapłacone, wymagalne, o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji	12 277 765,65	0,00	0,00	0,00	12 277 765,65
Zobowiązania finansowe z tytułu leasingu	1 309 888,62	0,00	0,00	0,00	1 309 888,62
Zobowiązania finansowe z tytułu kredytów	2 354 571,35	0,00	0,00	0,00	2 354 571,35
Pozostałe pasywa	14 719,36	0,00	0,00	0,00	14 719,36
<b>RAZEM</b>	<b>15 956 944,98</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15 956 944,98</b>

Niezapłacone koszty odsetkowe dotyczą odsetek naliczonych na dzień bilansowy, ale niewymagalnych, z terminem płatności przypadającym w kolejnych okresach.

**Nota nr 46. 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.

**Nota nr 47. Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym, a wynikiem (zyskiem/stratą) brutto**

Wyszczególnienie	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.	w tym działalność kapitałowa	w tym działalność pozostała	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.
<b>Wynik finansowy brutto</b>	<b>94 676 248,89</b>	<b>0,00</b>	<b>94 676 248,89</b>	<b>112 488 777,97</b>
<b>Przychody zwolnione z opodatkowania</b>				
Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	29 818,79	0,00	29 818,79	63 977,70
<b>Razem</b>	<b>29 818,79</b>	<b>0,00</b>	<b>29 818,79</b>	<b>63 977,70</b>
<b>Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym</b>				
Przychody z tytułu umów przenoszących własność nieruchomości	522 355 825,38	0,00	522 355 825,38	500 792 252,03
Pozostałe	4 867 967,74	0,00	4 867 967,74	528 680,11
<b>Razem</b>	<b>527 223 793,12</b>	<b>0,00</b>	<b>527 223 793,12</b>	<b>501 320 932,14</b>
<b>Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych</b>				
Przychody ze sprzedaży nieruchomości/przeniesienie własności	565 632 265,40	0,00	565 632 265,40	469 544 299,32
<b>Razem</b>	<b>565 632 265,40</b>	<b>0,00</b>	<b>565 632 265,40</b>	<b>469 544 299,32</b>
<b>Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów</b>				
Amortyzacja - leasing środków trwałych	201 914,93	0,00	201 914,93	6 423 190,14
Odsetki leasingowe / rozliczenie umów	1 863 686,48	0,00	1 863 686,48	1 331 929,30
Amortyzacja wartości firmy	946 717,77	0,00	946 717,77	946 717,77
Darowizny	284 685,00	0,00	284 685,00	20 000,00
Pozostałe	1 677 157,29	0,00	1 677 157,29	1 220 910,78
<b>Razem</b>	<b>4 974 161,47</b>	<b>0,00</b>	<b>4 974 161,47</b>	<b>9 942 747,99</b>
<b>Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku</b>				
Techniczny koszt wytworzenia nieruchomości z tytułu umów przenoszących własność nieruchomości	335 254 521,03	0,00	335 254 521,03	322 149 135,74
Prowizje od obligacji	1 818 259,19	0,00	1 818 259,19	(1 769 536,72)
Prowizje od kredytów	(195 801,52)	0,00	(195 801,52)	861 855,07
Odsetki od obligacji	2 471 741,47	0,00	2 471 741,47	1 442 299,55
Wycena bilansowa, skorygowana cena nabycia	250 200,00	0,00	250 200,00	4 052 937,32
Pozostałe	7 758 726,36	0,00	7 758 726,36	2 808 268,15
<b>Razem</b>	<b>347 357 646,53</b>	<b>0,00</b>	<b>347 357 646,53</b>	<b>329 544 959,11</b>

## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2022 i 2021

Wyszczególnienie	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.	w tym działalność kapitałowa	w tym działalność pozostała	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.
<b>Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodu w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych</b>				
Koszty wytworzenia lokali w latach ubiegłych bez przeniesienia własności	361 217 518,73	0,00	361 217 518,73	314 881 394,01
Pozostałe	42 369,22	0,00	42 369,22	72 534,39
<b>Razem</b>	<b>361 259 887,95</b>	<b>0,00</b>	<b>361 259 887,95</b>	<b>314 953 928,40</b>
<b>Strata z lat ubiegłych</b>				
<b>Razem</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Inne zmiany podstawy opodatkowania</b>				
Darowizny	(245 385,00)	0,00	(245 385,00)	0,00
Zapłacone raty leasingu operacyjnego	(5 040 739,45)	0,00	(5 040 739,45)	(4 982 478,56)
<b>Razem</b>	<b>(5 286 124,45)</b>	<b>0,00</b>	<b>(5 286 124,45)</b>	<b>(4 982 478,56)</b>
<b>Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym</b>				
<b>Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym</b>	<b>118 840 697,98</b>	<b>0,00</b>	<b>118 840 697,98</b>	<b>100 199 467,58</b>
Stawka podatku dochodowego od osób prawnych		0,19	<b>0,19</b>	0,19
<b>Podatek dochodowy bieżący</b>	<b>22 579 732,62</b>	<b>0,00</b>	<b>22 579 732,62</b>	<b>19 037 898,84</b>
<b>Podatek odroczony i inne, w tym:</b>				
Przypis podatkowy	0,00	0,00		0,00
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	4 265 251,28	0,00		(3 184 179,95)
Zmiana rezerwy na podatek odroczony	(7 374 405,23)	0,00		5 636 062,03
<b>RAZEM PODATEK DOCHODOWY W RZIS</b>				
	<b>19 470 578,67</b>			<b>21 489 780,92</b>

**Nota nr 48. 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 roku obrotowym, za który są sporządzone niniejsze skonsolidowane historyczne informacje finansowe ani nie planuje takiego zaniechania w roku następnym.

## RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

## Nota nr 49. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie		01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.
<b>1.</b>	<b>Zysk/strata mniejszości</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	zyski mniejszości	0,00	0,00
	straty mniejszości	0,00	0,00
<b>2.</b>	<b>Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw</b>	<b>(29 818,79)</b>	<b>(63 977,70)</b>
	zyski z wyceny udziałów metodą praw własności	(29 818,79)	(63 977,70)
<b>3.</b>	<b>Amortyzacja</b>	<b>1 406 695,67</b>	<b>8 020 743,84</b>
	amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	129 458,26	185 839,96
	amortyzacja środków trwałych	1 277 237,41	7 834 903,88
<b>4.</b>	<b>Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:</b>	<b>33 289 410,48</b>	<b>14 908 316,14</b>
	odsetki zapłacone od umów leasingowych	1 785 801,33	1 309 888,62
	odsetki zapłacone od kredytów	6 770 822,79	2 354 571,35
	odsetki otrzymane	(1 556 898,87)	(1 304 989,40)
	odsetki od dłużnych papierów wartościowych	26 974 114,93	13 530 562,45
	odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	(1 221 882,46)	(981 716,88)
	odsetki naliczone od kredytów i pożyczek	(846 132,16)	0,00
	odsetki naliczone od dłużnych papierów wartościowych	1 383 584,92	0,00
<b>5.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:</b>	<b>79 796,52</b>	<b>(1 496 790,13)</b>
	przychody ze sprzedaży środków trwałych	(353 458,02)	(1 755 000,00)
	wartość netto sprzedanych środków trwałych	433 254,54	258 209,87
<b>6.</b>	<b>Zmiana stanu rezerw wynika z następujących pozycji:</b>	<b>(10 359 883,98)</b>	<b>2 158 815,72</b>
	zmiana stanu rezerw wynikająca z bilansu jednostki dominującej	(24 252 220,06)	3 495 250,36
	zmiana stanu rezerw wynikająca z bilansu jednostek powiązanych	13 892 336,08	(1 336 434,64)
<b>7.</b>	<b>Zmiana stanu zapasów wynika z następujących pozycji:</b>	<b>(222 608 713,94)</b>	<b>(323 669 394,23)</b>
	zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu jednostki dominującej	(162 733 578,11)	(222 043 717,77)
	zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu jednostek powiązanych	(59 875 135,83)	(101 625 676,46)
<b>8.</b>	<b>Zmiana należności wynika z następujących pozycji:</b>	<b>30 472 007,82</b>	<b>26 609 355,94</b>
	zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu jednostki dominującej	24 943 196,58	23 745 261,25
	zmiana stanu należności długoterminowych wynikająca z bilansu jednostki dominującej	390 000,00	(708 520,00)
	zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu jednostek powiązanych	5 528 811,24	2 012 614,69
	korekta o zmianę stanu należności z tytułu zbycia rzeczowych aktywów	(390 000,00)	1 560 000,00
<b>9.</b>	<b>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i</b>	<b>(6 943 815,78)</b>	<b>56 960 566,11</b>
	zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu jednostki dominującej	(8 764 522,72)	48 604 313,82
	zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu jednostek powiązanych	1 820 706,94	8 356 252,29
<b>10.</b>	<b>Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych wynika z następujących pozycji:</b>	<b>55 627 103,25</b>	<b>42 917 413,00</b>
	zmiana stanu długoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów wynikająca z bilansu jednostki dominującej	4 265 251,28	(2 437 217,23)
	zmiana stanu krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów wynikająca z bilansu jednostek powiązanych	(55 559,40)	(581 350,70)
	zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych pasywnych	51 417 411,37	45 935 980,93
<b>11.</b>	<b>Na wartość pozycji "inne korekty" składają się:</b>	<b>0,00</b>	<b>(319 187,75)</b>
	korekty wyniku w wyniku konsolidacji	0,00	(319 187,75)

INFORMACJE O CHARAKTERZE I CELU GOSPODARCZYM ZAWARTYCH PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ UMÓW NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE

**Nota nr 50. 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 51. 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 52. 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 16 933 699,90 złotych, a przychody z tytułu odsetek rozpoznane w okresie od 01.01.2022 do 31.12.2022 roku wyniosły 1 127 999,00 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.

**Nota nr 53. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji oraz nazwie, adresie oraz siedzibie jednostek wraz z podaniem formy prawnej, w których jednostki powiązane są współnikami ponoszącymi nieograniczoną odpowiedzialność majątkową**

Spółki z Grupy nie są udziałowcami wspólnych przedsięwzięć ani nie są współnikami innych jednostek.

**Nota nr 54. 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: 03-289 Warszawa, ul. Kąty Grodziskie 105  
 Miejsce publikacji sprawozdania: Krajowy Rejestr Sądowy

**INFORMACJE O PRZECIĘTNYM W ROKU OBROTOWYM ZATRUDNIENIU, WYNAGRODZENIU**

**Nota nr 55. Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe wraz z przeciętną liczbą zatrudnionych w jednostkach wykazanych w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych metodą proporcjonalną**

Grupy zawodowe		01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.
1	Pracownicy produkcyjni	0,00	0,00
2	Pracownicy nieprodukcyjni	13,13	12,89
<b>Razem</b>		<b>13,13</b>	<b>12,89</b>

**Nota nr 56. 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
<b>01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.</b>					
1	wynagrodzenia	4 821 000,00	688 208,00	156 000,00	5 665 208,00
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
<b>Razem</b>		<b>4 821 000,00</b>	<b>688 208,00</b>	<b>156 000,00</b>	<b>5 665 208,00</b>
<b>01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.</b>					
1	wynagrodzenia	8 994 000,00	535 460,00	160 129,07	9 689 589,07
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
<b>Razem</b>		<b>8 994 000,00</b>	<b>535 460,00</b>	<b>160 129,07</b>	<b>9 689 589,07</b>



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 57. 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 58. 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 BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA

**Nota nr 59. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych**

Wyszczególnienie	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.
Obowiązkowe badania rocznego jednostkowego sprawozdania Jednostki Dominującej	66 600,00	66 600,00
Obowiązkowe badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej	44 600,00	34 000,00
Pozostałe usługi	0,00	4 000,00
<b>Razem</b>	<b>111 200,00</b>	<b>104 600,00</b>

Pozostałe usługi dotyczą kosztów uzgodnionych procedur dot. Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji.

#### INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH

**Nota nr 60. 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 skonsolidowanych historycznych informacji finansowych.

**Nota nr 61. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych roku obrotowego albo informacje o znaczących błędach dotyczących lat ubiegłych ujętych w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych**

Nie wystąpiły istotne zdarzenia ani błędy dotyczące lat ubiegłych, których skutki zostałyby ujęte w niniejszych skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych.

**Nota nr 62. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych oraz ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy**

Po dniu bilansowym Jednostka Dominująca Grupy wyemitowała 5 nowych serii obligacji - obligacje serii W, obligacje serii V, obligacje serii X oraz obligacje serii Y1 i Y2 na łączną kwotę 171,384 mln złotych oraz wykupiła częściowo lub całkowicie obligacje serii D, F, I, N, O, P, S/S2 o łącznej wartości 102,604 mln złotych. Wartość nominalna wyemitowanych obligacji wzrosła z 264,857 mln złotych na 31.12.2022 roku do 333,637 mln złotych (po uwzględnieniu wartości obligacji wykupionych w celu umorzenia w ramach emisji Y1/Y2 o łącznej wartości 30,341 mln złotych) na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych. Nowe środki pozyskane w ramach emisji obligacji zostaną przeznaczone na dalszy rozwój Grupy, w tym finansowanie zakupu gruntów. Szczegółowe zmiany w zakresie zobowiązań z tytułu obligacji zostały opisane w nocie 31.

Po dniu bilansowym Jednostka Dominująca Grupy zawarła 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 roku, 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. Kredyt deweloperski został zaciągnięty w celu spłaty kredytu w kwocie 40 000 000,00 złotych udzielonego przez PKO BP S.A. Szczegółowe informacje o warunkach zawartej umowy zostały opisane w nocie 31.

W dniu 31 sierpnia 2023 roku Jednostka Dominująca podpisała aneks do umowy limitu kredytu wielocelowego z PKO BP, na mocy którego włączono do finansowania projekt Viva Piast 3, przesunięto termin spłaty na 31.07.2025 roku, zwolniono zabezpieczenie w postaci hipoteki umownej do kwoty 30 000 000,00 złotych ustanowione na prawie własności nieruchomości położonej przy ul. Pawła Włodkowica w Warszawie oraz zwiększono wymaganą kwotę hipotek dla projektu Viva Piast z kwoty 69 000 000,00 złotych do kwoty 97 300 000,00 złotych poprzez ustanowienie zabezpieczeń hipotecznych na prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz prawie własności posadowionych na nim budynków, stanowiących odrębne nieruchomości, położonych w Warszawie, ul. Żupnicza. Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych łączna wartość ustanowionych zabezpieczeń w postaci hipoteki wynikających z umowy limitu kredytowego z PKO BP wynosi 115 000 000,00 złotych, z czego 97 300 000,00 złotych to hipoteki ustanowione na majątku Jednostki Dominującej, a 17 700 000,00 złotych to hipoteki ustanowione na majątku jednostek zależnych. Dzięki tej zmianie w umowie Grupa zapewniła finansowanie kolejnego etapu projektu w Krakowie, co pozwoli na jego realizację zgodnie z założonym harmonogramem. Szczegółowe informacje o warunkach zawartej umowy zostały opisane w nocie 31.

W dniu 29 września 2023 roku Victoria Dom S.A. spłaciła zobowiązanie z tytułu kredytu deweloperskiego związanego z refinansowaniem zakupu gruntu na ul. Marywilskiej w Warszawie, a w dniu 17 października 2023 roku spłacone zostały zobowiązania z tytułu dwóch kredytów deweloperskich zawartych na finansowanie projektu Miasteczko Nova Sfera II oraz projektu Metro Art.

W dniu 8 maja 2023 roku Jednostka Dominująca nabyła po cenie nominalnej 100% udziałów i praw głosu w spółce Gdynia 2023 Sp. z o.o. Jednostka Dominująca została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym jako jedyny wspólnik spółki Gdynia 2023 Sp. z o.o. w dniu 27 czerwca 2023 roku. W związku z tym, że Jednostka Dominująca objęła kontrolę nad spółką Gdynia 2023 Sp. z o.o., to w śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres od 1 stycznia 2023 roku do dnia 30 czerwca 2023 roku, spółka ta została objęta metodą konsolidacji pełnej za okres od objęcia kontroli, to jest od 8 maja 2023 roku do dnia 30 czerwca 2023 roku.

W dniu 22 sierpnia 2023 roku Zarząd Jednostki Dominującej powziął informację, że w dniu 29 czerwca 2023 roku wygaś mandat członka Zarządu pana Józefa Jasińskiego. Aktualny na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych skład Zarządu Jednostki Dominującej jest następujący:

Zarząd:

Michał Jasiński	Prezes Zarządu
Waldemar Wasiluk	Wiceprezes Zarządu
Anna Piotrowska	Członek Zarządu
Bożena Subda	Członek Zarządu

W 2023 roku ruszył rządowy program Bezpieczny Kredyt 2%. Kredyt ten adresowany jest do osób do 45. roku życia, która nie mają i nie miały mieszkania, domu ani spółdzielczego prawa do lokalu lub domu. Maksymalna wysokość kredytu, który może uzyskać jedna osoba, wynosi 500 tys. zł. W przypadku małżeństwa lub rodziców z dzieckiem maksymalna kwota kredytu to 600 tys. zł. Dopłata do rat kredytu mieszkaniowego to różnica między stałą stopą ustaloną w oparciu o średnie oprocentowanie kredytów o stałej stopie w bankach kredytujących, a oprocentowaniem kredytu zgodnie ze stopą 2%. Program przewiduje rządowe dopłaty do odsetek przez okres 10 lat. Program ten w swoim założeniu ma rozwiązać problem ograniczonej przez skokowy wzrost stóp procentowych zdolności kredytowej nabywców mieszkań zarówno na rynku pierwotnym, jak i rynku wtórnym.

Dodatkowo Komisja Nadzoru Finansowego wydała w 2023 roku dwie nowelizacje do Rekomendacji S. Pierwsza z nich dotyczyła szacowania zdolności kredytowej klientów przy kredytach z okresowo stałą stopą. Urząd Komisji Nadzoru Finansowego złagodził warunki oceny zdolności kredytowej i wskazał, że dla takich kredytów powinien być stosowany najniższy, minimalny poziom bufora (2,5 punktu procentowego). Druga nowelizacja dotyczyła kalkulacji zdolności kredytowej kredytobiorców biorących kredyt w ramach programu Bezpieczny Kredyt 2%. Zgodnie z jej zapisami, bank, który przystąpi do tego programu, podczas oceny zdolności kredytowej, powinien wziąć pod uwagę specyfikę programu rządowego, czyli uwzględnić oszacowaną przez bank kwotę dopłat wynikających z programu rządowego w kalkulacji, co oczywiście wpływa na korzystnie na ocenę zdolności kredytowej osób ubiegających się o Bezpieczny Kredyt 2%.

Obydwa te czynniki wpływają stymulująco na popyt na mieszkania, zwłaszcza w segmencie popularnym, na którym Grupa Victoria Dom koncentruje swoją działalność.

## INFORMACJE O ZMIANACH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

**Nota nr 63. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania skonsolidowanych historycznych 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 skonsolidowanych historycznych informacji finansowych.

**Nota nr 64. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych za rok poprzedzający ze skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi za rok obrotowy**

Nie dokonano przekształcenia danych w skonsolidowanych historycznych informacji finansowych w związku z tym zaprezentowane dane są porównywalne.

## DODATKOWE INFORMACJE

**Nota nr 65. Występowanie niepewności co do możliwości kontynuowania działalności**

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej 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 skonsolidowanych historycznych 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 specyfików działalności spółek deweloperskich jest długi proces przygotowania inwestycji, a tym samym konieczność ponoszenia znaczącej części nakładów ze środków własnych. Jak wskazano szczegółowo w notcie nr 71 „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, perspektywę rozwoju oraz wyniki Grupy, a także doprowadzić do utraty płynności finansowej. Na dzień 31 grudnia 2022 r. Grupa Victoria Dom S.A. posiadała 81 698 940,68 złotych środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych - w kwocie tej zawarte są środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w łącznej wysokości 55 195 991,88 złotych, na którą składają się środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych w wysokości 7 195 991,88 złotych oraz

środki pieniężne na lokatach krótkoterminowych w wysokości 48 000 000,00 złotych (dla porównania na dzień 31.12.2021 r. Grupa Victoria Dom S.A. posiadała 200 005 829,32 złotych środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych – w kwocie tej zawarte były środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w łącznej wysokości 47 224 443,32 złotych, na którą składały się środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych w wysokości 47 036 263,86 złotych oraz środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT w kwocie 188 179,46 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 32), 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 skonsolidowane historyczne informacje finansowe za 2022 rok 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 wahań kursów walutowych, które są powodowane niepewnością na rynkach walutowych. Konflikt zbrojny doprowadził jednak do ponownego 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 do publikacji niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych długoterminowe skutki konfliktu nie są możliwe do ustalenia. Jednocześnie Grupa nie zidentyfikowała żadnych pozycji w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych, które wymagałyby zmiany ujęcia lub wyceny na dzień 31.12.2022 roku w związku z sytuacją w Ukrainie.

Na podstawie aktualnie dostępnych informacji oraz przeprowadzonych analiz na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych Grupa Victoria Dom S.A. 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 skonsolidowanych historycznych informacji finansowych.

**Nota nr 66. 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 31.12.2022	EUR	4,6899	252/A/NBP/2022	30.12.2022
2	Środki pieniężne, inwestycje długo i krótkoterminowe, inne pozycje bilansowe na 31.12.2021	EUR	4,5994	254/A/NBP/2021	31.12.2021
3	Pozycje rachunku zysku i strat za 2022 rok	EUR	4,6883	kurs średnioroczny 2022 *	
4	Pozycje rachunku zysku i strat za 2021 rok	EUR	4,5775	kurs średnioroczny 2021 *	

\*kurs średnioroczny to średnia arytmetyczna kursów z ostatniego dnia każdego miesiąca w danym roku kalendarzowym

**Nota nr 67. 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	33 838 771,66	Dzień emisji 20.10.2017r. Dzień wykupu 19.10.2027r. 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.	16 933 699,90	Data wymagalności 12.2023r. Oprocentowanie stałe w wysokości 8% w skali roku, płatne w dniu wymagalności kapitału
Środki pieniężne	Środki pieniężne na rachunkach bankowych	81 698 940,68	Obejmują środki pieniężne na rachunkach bankowych w wysokości 26 502 948,80 złotych, lokaty krótkoterminowe w wysokości 48 000 000,00 złotych oraz środki o ograniczonej możliwości dysponowania w postaci środków na rachunku powierniczym w wysokości 7 195 991,88 złotych.
Pozostałe zobowiązania finansowe	Kredyty bankowe oprocentowanie według zmiennej stopy (WIBOR 3M lub WIBOR 1M+ stała marża na poziomie od 2,50 do 3,0 p. p.)	95 603 198,98	Termin spłaty 09.2023-12.2025
	Obligacje wyemitowane przez spółkę Victoria Dom S.A. seria D, F, I, N, O, P, R, S, S2,T,U	267 297 617,78	Termin wykupu 03.2023r. - 08.2025r.

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 35.

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 grudniu 2023 roku.

Wszystkie emisje obligacji, których termin wykupu wypadał przed dniem zatwierdzenia niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych do publikacji 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 skonsolidowanych historycznych informacji finansowych, zostały przedstawione w nocie 31.

#### Nota nr 68. Wartość bilansowa instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej

Nie występują instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej.

#### Nota nr 69. 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 Catalyst	267 297 617,78	Termin wykupu 03.2023r. - 08.2025r.	WIBOR 6M lub WIBOR 3M z kwotowania na fixingu 7 dni roboczych przed rozpoczęciem każdego okresu odsetkowego plus stała marża na poziomie 4,8-7,5 % lub marża stała na poziomie 6,6%-7%	ryzyko zmiany przepływów pieniężnych
Kredyty bankowe zaciągnięte przez Jednostkę Dominującą	95 603 198,98	Termin spłaty 09.2023-12.2025	oprocentowanie według zmiennej stopy (WIBOR 3M+ stała marża na poziomie 3,0 p. p.)	ryzyko zmiany przepływów pieniężnych
Udzielona pożyczka przez Jednostkę Dominującą do jednostki stowarzyszonej – Victoria Wohnungsbau GmbH (denominowana w EUR)	16 933 699,90	12.2023	oprocentowanie stałe w wysokości 8%	ryzyko zmiany realnej wartości przepływów pieniężnych
Nabyte przez Jednostkę Dominującą obligacje Victoria House SA (emitowane w EUR)	33 838 771,66	10.2027	oprocentowanie stałe w wysokości 4,5%	ryzyko zmiany realnej wartości przepływów pieniężnych

Przypadające do wykupu w marcu 2023 roku obligacje serii F o wartości 5,0 mln złotych oraz pozostałe przypadające do wykupu w maju 2023 roku obligacje serii N o wartości 5,3 mln złotych oraz pozostałe przypadające do wykupu w lipcu 2023 roku obligacje serii O o wartości 7,274 mln złotych zostały wykupione zgodnie z harmonogramem.

Ponadto nastąpiły przedterminowe częściowe wykupy obligacji z serii N, O, P, S/S2 jak opisano w nocie 31.

W związku z przejściowo podniesioną powyżej 0,80 wartością wskaźnika zadłużenia do kapitału własnego (zdefiniowanego jako stosunek łącznej wartości długu netto, czyli sumy zobowiązań finansowych pomniejszonej o środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, z uwzględnieniem środków pochodzących z wpłat nabywców lokali, zgromadzonych na rachunkach powierniczych do różnicy kapitału własnego i wartości firmy wykazanej jako składnik aktywów w skonsolidowanym bilansie) marża części istniejących już obligacji uległa w 2022 roku podwyższeniu o 0,5 pkt procentowego. Wzrost marży nie ma jednak istotnego wpływu na zdolność Grupy do terminowego wypełniania na rzecz inwestorów zobowiązań wynikających z obligacji.

#### **Nota nr 70. 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 skonsolidowanych historycznych informacji finansowych nie odnotowano znaczących zmian w zakresie oceny ryzyka kredytowego.



**Nota nr 71. 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 Victoria Dom S.A. stara się ograniczać powyższe ryzyko, systematycznie monitorując realizowane projekty zarówno pod kątem płynności finansowej, jak również zawierając umowy na dostawy materiałów i usług z odroczonej terminami płatności. Zarządzenie 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. ani jej spółki zależne nie miały problemów z płynnością finansową, a osiągnięte nadwyżki z tytułu przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej przeznaczane 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. Przesuwane są również terminy zakupu nowych gruntów do momentu ustabilizowania sytuacji. Trudno oszacować jak będą zachowywać się w średnim terminie klienci kupujący mieszkania, jak banki będą oceniać zdolność kredytową i jaką będą miały politykę. 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 S.A. utrzymuje odpowiedni poziom dostępnej gotówki, pozwalający - w razie krótkotrwałych wahań i opóźnień w spływie należności od klientów - na bieżące regulowanie zobowiązań.

W 2022 roku Grupa nie zwiększyła już wartości zadłużenia z tytułu wyemitowanych obligacji, natomiast widoczny spadek poziomu środków pieniężnych z 200 mln złotych na koniec roku 2021 do ok 81,7 mln na koniec roku 2022 wynika ze zrealizowanych zakupów gruntów.

W związku z zawartymi umowami kredytowymi istnieje ryzyko, że w przypadku istotnego pogorszenia płynności Grupa Victoria Dom S.A. 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, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Grupy.

Do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszych skonsolidowanych historycznych 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 32) są regulowane na bieżąco po zakończeniu procesu weryfikacji i akceptacji faktur wystawionych przez generalnych wykonawców, a przeterminowanie to nie przekracza 30 dni.

Struktura rodzajowa zadłużenia oraz procentowy udział finansowania zewnętrznego Grupy nie powinny ulegać istotnym zmianom w przyszłości.

**Nota nr 72. Inne informacje mające istotny wpływ na ocenę sytuacji finansowej, majątkowej oraz wynik finansowy Grupy Kapitałowej**

Wszystkie istotne informacje wpływające na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostek powiązanych zostały zawarte w niniejszych skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych.

**Miejscowość: Warszawa**

**Data: 20.10.2023 roku**

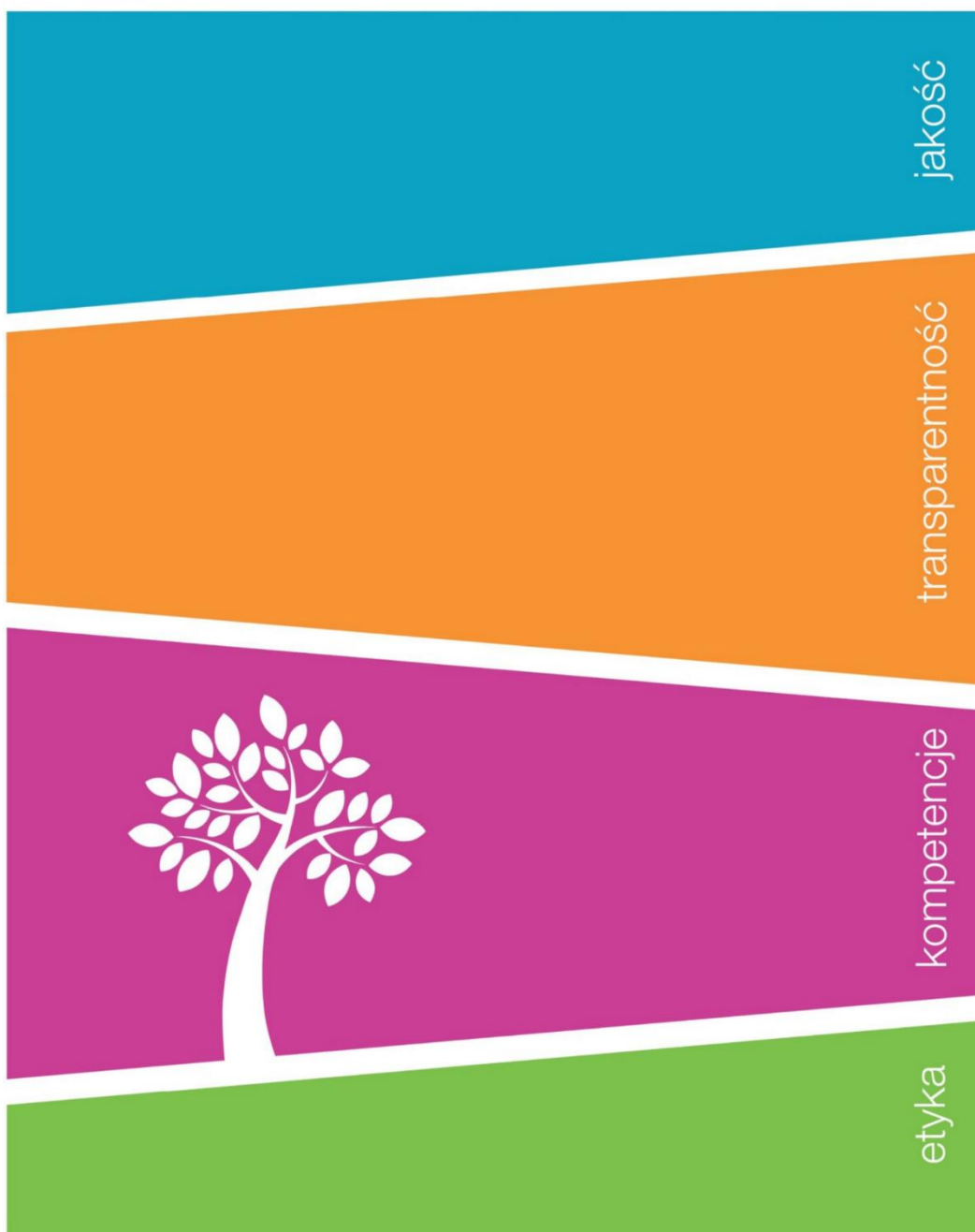
Michał Jasiński	Waldemar Wasiluk	Anna Piotrowska	Bożena Subda
Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu	Członek Zarządu	Członek Zarządu

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe sporządziła: Wanda Misiewicz-Wałachowska - Dyrektor do spraw sprawozdawczości

2. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanych historycznych informacji finansowych



## Sprawozdanie biegłego rewidenta



# **Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania**

skonsolidowanych historycznych informacji finansowych

Grupy Kapitałowej Victoria Dom S.A.

z siedzibą w Warszawie

sporządzonych za okresy

od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.

oraz

od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r.



# SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA HISTORYCZNYCH INFORMACJI FINANSOWYCH

dla Akcjonariuszy Victoria Dom Spółka Akcyjna

## Sprawozdanie z badania historycznych informacji finansowych

### Opinia o historycznych informacjach finansowych

Na potrzeby sporządzenia Prospektu oraz w związku z wymogami Pozycji 11.3.1 Załącznika nr 6 Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) nr 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 uchylającego rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004 (Dz. Urz. UE L 166/26 z 21.06.2019 r. z późn. zm.), zwanym dalej „rozporządzeniem delegowanym”, przeprowadziliśmy badanie skonsolidowanych historycznych informacji finansowych Grupy Kapitałowej Victoria Dom S.A., zwanej dalej „Grupą”, w której Jednostką Dominującą jest Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Kąty Grodzkie 105, zwana dalej „Jednostką Dominującą”, za okresy od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. oraz od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r., na które składają się wprowadzenie do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych, skonsolidowane bilanse sporządzone na dzień 31 grudnia 2022 r. i 31 grudnia 2021 r., skonsolidowane rachunki zysków i strat, skonsolidowane zestawienia zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowane rachunki przepływów pieniężnych za lata obrotowe kończące się w tych dniach oraz dodatkowe informacje i objaśnienia, zwane dalej „historycznymi informacjami finansowymi”.

Historyczne informacje finansowe zostały sporządzone zgodnie z ramowymi założeniami sprawozdawczości finansowej określonymi w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”. Zostały one przygotowane w oparciu o zbadane przez PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. i zatwierdzone roczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy za powyższe lata obrotowe. Zarząd Jednostki Dominującej rozszerzył w historycznych informacjach finansowych zakres ujawnień w dodatkowych informacjach i objaśnieniach.

Naszym zdaniem historyczne informacje finansowe Grupy Kapitałowej Victoria Dom S.A., dla celów Prospektu, przedstawiają jasny i rzetelny obraz jej sytuacji finansowej i majątkowej na dzień 31 grudnia 2022 r. i na dzień 31 grudnia 2021 r. oraz wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za okresy od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. i od

1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r. zgodnie z ustawą o rachunkowości.

### Podstawa opinii

Badanie historycznych informacji finansowych przeprowadziliśmy zgodnie z ustawą z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, zwaną dalej „ustawą o biegłych rewidentach”, uwzględniając wymogi pozycji 11.3.1 załącznika nr 6 rozporządzenia delegowanego oraz Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, zwanych dalej „standardami badania”.

Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została opisana w sekcji „Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie historycznych informacji finansowych”.

Jesteśmy niezależni od Grupy zgodnie z Międzynarodowym kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności), zwanym dalej „Kodeksem IESBA” przyjętym przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów oraz z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach. Wypełniliśmy także nasze inne obowiązki etyczne określone w ustawie o biegłych rewidentach i Kodeksie IESBA.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii.

### Kluczowe sprawy (kwestie) badania

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas badania historycznych informacji finansowych za okresy od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. oraz od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r. Są one wyznaczane spośród:

- obszarów, dla których oszacowaliśmy ryzyko istotnego zniekształcenia jako wysokie,
- znaczących ryzyk istotnego zniekształcenia,
- naszych znaczących osądów odnoszących się do obszarów historycznych informacji finansowych wymagających znaczących osądów Zarządu Jednostki Dominującej,
- zdarzeń oraz transakcji, które miały znaczący wpływ na nasze badanie.

Kluczowe sprawy badania zostały przez nas zaadresowane w kontekście badania historycznych informacji finansowych jako całości i przy formułowaniu o nich opinii i nie wydajemy osobnej opinii na ich temat.

### Kluczowa sprawa: Ujmowanie przychodów

Opis kluczowej sprawy	Jak odniesiono się do tej sprawy w czasie badania
<p>Przychody netto ze sprzedaży produktów stanowiły 98,2% przychodów netto ze sprzedaży ogółem w 2022 r., zaś w 2021 r. stanowiły 99,1% przychodów netto ze sprzedaży ogółem i dotyczyły sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych, usługowych oraz garaży.</p> <p>Przychody z tytułu sprzedaży nieruchomości są ujmowane w dacie przekazania lokalu / domu na podstawie protokołu odbioru. Zgodnie z Krajowym Standardem Rachunkowości nr 8 „Działalność deweloperska” Grupa kwalifikuje 100% przychodów w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru, pod warunkiem spełnienia przesłanek:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ nastąpiło podpisanie przez nabywcę odbioru nieruchomości, bądź jej części, zgodnie z umową przedwstępną i przekazanie kluczy do budynku, bądź lokalu,</li> <li>○ 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.</li> <li>○ nabywca może rozpocząć użytkowanie nabytej nieruchomości lub jej części. Grupa 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,</li> <li>○ Grupa otrzymała całość lub prawie całość zapłaty za nieruchomość od nabywcy,</li> <li>○ po podpisaniu protokołu odbioru nie zachodzi istotne ryzyko odstąpienia nabywcy od umowy i konieczności zwrotu wpłaconych przez niego środków,</li> <li>○ spółki Grupy nie są zobowiązane zgodnie z umową deweloperską / przedwstępną do wykonania innych ważnych czynności, poza zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży.</li> </ul> <p>We wprowadzeniu do historycznych informacji finansowych Grupa ujawnia moment rozpoznania przychodów ze sprzedaży. Dane na temat wielkości sprzedaży zawarte zostały w dodatkowych informacjach i objaśnieniach w notce 38.</p>	<p>Nasze procedury badania obejmowały w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ocenę poprawności i adekwatności stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości w obszarze przychodów,</li> <li>○ zrozumienie i ocenę procesu ujmowania przychodów w tym wdrożenie KSR nr 8;</li> <li>○ zidentyfikowanie kontroli w obszarze rozpoznawania przychodów;</li> <li>○ przeprowadzenie testów skuteczności kontroli wewnętrznej w procesie ustalania przychodów ze sprzedaży;</li> <li>○ weryfikację poprawności ujęcia przychodów na wybranej próbie transakcji, w szczególności pod kątem daty przekazania oraz ceny sprzedanych towarów lub produktów;</li> <li>○ test transakcji sprzedaży mających miejsce na przełomie lat 2022/2023 oraz 2021/2022, w celu potwierdzenia prawidłowości prezentowania przychodów we właściwym okresie sprawozdawczym;</li> <li>○ porównanie wielkości zaksięgowanej sprzedaży z wielkością podlegającą opodatkowaniu VAT na podstawie deklaracji;</li> <li>○ analizę poziomu przychodów i marży w poszczególnych miesiącach badanego roku;</li> <li>○ weryfikację obrotów z jednostkami powiązаныmi poprzez uzgodnienie ich do pozyskanych potwierdzeń obrotów z tymi jednostkami;</li> <li>○ ocenę zakresu i adekwatności dokonanych ujawnień dotyczących przychodów netto ze sprzedaży w historycznych informacjach finansowych.</li> </ul>

### Kluczowa sprawa: Wycena zapasów

Opis kluczowej sprawy	Jak odniesiono się do tej sprawy w czasie badania
<p>Na dzień 31 grudnia 2022 r. zapasy stanowiły 79,7% aktywów Grupy, zaś na dzień 31 grudnia 2021 r. zapasy stanowiły 65,9% aktywów Grupy. Na zapasy składają się projekty mieszkaniowe w trakcie realizacji (produkcja w toku), mieszkania, lokale usługowe, garaże ukończone (produkty) oraz wartość gruntów lub wartość prawa wieczystego użytkowania (towary).</p> <p>Koszt wytworzenia zapasów obejmuje – między innymi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Koszty budowy;</li> <li>○ Koszty planowania i projektowania;</li> <li>○ Wartość opłat i podatków za okres w trakcie realizacji projektu;</li> <li>○ Koszty wynagrodzeń pracowników związanych z projektem;</li> </ul>	<p>Nasze procedury badania obejmowały w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ocenę poprawności i adekwatności stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości w obszarze zapasów,</li> <li>○ zrozumienie i ocenę procesu wyceny i ujmowania zapasów,</li> <li>○ zidentyfikowanie istniejących kontroli w obszarze ujmowania i wyceny zapasów,</li> <li>○ przeprowadzenie testów skuteczności kontroli wewnętrznej w procesie ujmowania i wyceny zapasów,</li> </ul>

- o Cena nabycia gruntu lub prawa wieczystego użytkowania wraz z kosztami pośrednictwa;
- o Inne koszty bezpośrednie.

Zapasy wyceniane są po niższej spośród dwóch wartości – w koszcie wytworzenia lub w cenie sprzedaży możliwej do uzyskania.

Spółki Grupy na podstawie przeprowadzonych analiz dokonują oceny wartości netto możliwej do uzyskania dla zakończonych projektów mieszkaniowych i w sytuacji, gdy wartość jest niższa od kosztu wytworzenia dokonuje się odpisu do tej wartości. Na dzień bilansowy nie wystąpiła korekta kosztu wytworzenia z tego tytułu.

Wartość brutto zapasów została pomniejszona na dzień 31 grudnia 2022 r., jak i na dzień 31 grudnia 2021 r. o odpis aktualizujący utworzony w poprzednich okresach w łącznej kwocie 3,63 mln PLN co stanowiło odpowiednio 0,36% i 0,46% wartości zapasów brutto. Odpis dotyczył aktualizacji wartości wybudowanych sieci wodno-kanalizacyjnych, które będą sprzedane na rzecz MPWiK po cenie określonej przez MPWiK oraz aktualizacji wartości infrastruktury drogowej podlegającej przekazaniu do Zarządcy Dróg.

Grupa we wprowadzeniu do historycznych informacji finansowych ujawnia zasady wyceny zapasów, a szczegółowe dane na temat zapasów znajdują się w notach od 17 do 19 dodatkowych informacji i objaśnień.

- o weryfikację poprawności rozpoznania i wyceny zapasów na wybranej próbie transakcji w szczególności poprzez uzgadnianie poniesionych nakładów do dokumentów źródłowych,
- o przeprowadzenie testów na ujęcie i rozchody towarów (gruntów) w księgach w celu potwierdzenia m.in. prawidłowości wyceny zapasów,
- o ocenę poprawności i kompletności ujęcia zapasów w odpowiednim okresie sprawozdawczym,
- o potwierdzenie istnienia dla wybranej próby zapasów poprzez inspekcję budów,
- o ocenę zakresu i adekwatności dokonanych ujawnień dotyczących zapasów w historycznych informacjach finansowych.

#### Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej za historyczne informacje finansowe

Zarząd Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie dla celów Prospektu, historycznych informacji finansowych, które prezentują jasny i rzetelny obraz z zgodnie z ustawą o rachunkowości.

Zarząd Jednostki Dominującej jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby historyczne informacje finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Sporządzając historyczne informacje finansowe, Zarząd Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd Jednostki Dominującej albo zamierza dokonać likwidacji albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Grupy, w tym nadzór nad funkcjonowaniem i skutecznością kontroli wewnętrznej w tym zakresie.

#### Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta za badanie historycznych informacji finansowych

Celem badania jest uzyskanie racjonalnej pewności czy historyczne informacje finansowe jako całość nie zawierają istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z powyżej wskazanymi standardami zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub

błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tych historycznych informacji finansowych.

Przeprowadzając badanie, zgodnie z Krajowymi Standardami Badania:

- stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm oraz
- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia historycznych informacji finansowych spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia, powstałego na skutek oszustwa lub innych nieprawidłowości jest wyższe niż ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia powstałego na skutek błędu, ponieważ może obejmować zmywy, fałszerstwo, celowe pominięcia, wprowadzanie w błąd lub obejście kontroli wewnętrznej i może dotyczyć każdego obszaru prawa i regulacji, nie tylko tego bezpośrednio wpływającego na historyczne informacje finansowe;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej znaczącej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości, zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki Dominującej;
- oceniamy zasadność przyjęcia przez Zarząd Jednostki Dominującej założenia kontynuacji działalności przy sporządzaniu i prezentacji historycznych informacji finansowych, oraz na podstawie zebranych dowodów badania, oceniamy czy istnieje istotna niepewność dotycząca zdarzeń lub warunków, które mogą budzić poważne wątpliwości co do zdolności Grupy do kontynuacji działalności. Gdy ocenimy, iż istotna



niepewność istnieje, jesteśmy zobowiązani w naszym raporcie o historycznych informacjach finansowych albo zwrócić uwagę na ujawnienia w historycznych informacjach finansowych dotyczące tej niepewności, albo zmodyfikować naszą opinię o historycznych informacjach finansowych, jeżeli nie zawierają one odpowiednich ujawnień dotyczących istotnej niepewności. Nasza ocena jest oparta na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego raportu z badania. Jednakże w przyszłości mogą wystąpić zdarzenia lub warunki, które mogą spowodować, iż Grupa nie będzie kontynuowała działalności;

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość historycznych informacji finansowych, w tym ujawnienia, oraz czy historyczne informacje finansowe przedstawiają będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;
- uzyskujemy wystarczające i odpowiednie dowody badania odnośnie informacji finansowych jednostek i przedsięwzięć wewnątrz Grupy w celu wyrażenia opinii na temat historycznych informacji finansowych. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania historycznych informacji finansowych oraz pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Jednostki Dominującej obecnie lub w przyszłości.

Komunikujemy Radzie Nadzorczej Jednostki Dominującej informacje związane z badaniem, w szczególności o planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikowaliśmy podczas badania.

Radosław Oźga  
Biegły rewident nr 13421

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie  
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 października 2023 r.

Spośród praw przekazywanych Radzie Nadzorczej Jednostki Dominującej ustaliliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania historycznych informacji finansowych za okresy od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. oraz od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r. i dlatego uznaliśmy je za kluczowe sprawy badania. Opisujemy te sprawy w naszym sprawozdaniu z badania w sekcji „Kluczowe sprawy (kwestie) badania”, z wyjątkiem spraw co do których przepisy prawa lub regulacje zabraniają publicznego ich ujawnienia lub gdy, w wyjątkowych okolicznościach, ustalimy, że kwestia nie powinna być przedstawiona w naszym sprawozdaniu, ponieważ można byłoby racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje przeważąby korzyści takiej informacji dla interesu publicznego.

#### Ograniczenia stosowania

Niniejsze sprawozdanie z badania zostało sporządzone wyłącznie w celu wypełnienia obowiązku wynikającego z rozporządzenia delegowanego i nie powinno być wykorzystywane do innych celów.



## VII. ŚRÓDROCZNE INFORMACJE FINANSOWE

1. Śródroczne informacje finansowe Grupy za okres od 1 stycznia 2023 r. do 30 czerwca 2023 r.

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Victoria Dom Spółka Akcyjna



za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku

## Spis Treści

<u>WPROWADZENIE DO ŚRÓDROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ..</u>	225
<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>	225
<u>2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych których dane są objęte śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.....</u>	227
<u>3. Informacje na temat kryteriów zastosowanych przez Jednostkę Dominującą do objęcia śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym jednostek zależnych .....</u>	227
<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>	228
<u>5. Wykaz (nazwy/firmy i siedziby) jednostek podporządkowanych wyłączonych ze śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego 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 .....</u>	228
<u>6. Wskazanie czasu trwania jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.....</u>	228
<u>7. Wskazanie okresu objętego śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym oraz lat obrotowych i okresów objętych sprawozdaniami finansowymi jednostek powiązanych, jeżeli są one różne od okresu objętego śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym .....</u>	228
<u>8. Wskazanie, czy sprawozdania finansowe jednostek objętych śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zawierają dane łączne .....</u>	229
<u>9. Wskazanie, czy śródroczne skonsolidowane sprawozdanie 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>	229
<u>10. Wskazanie, czy w okresie objętym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nastąpiło połączenie spółek .....</u>	229
<u>11. Wskazanie, czy śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe podlegały przekształceniu w celu zapewnienia porównywalności danych .....</u>	229
<u>12. Wskazanie, czy w przedstawionym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dokonano korekt wynikających z zastrzeżeń w opiniach firmy audytorskiej, które zostały zamieszczone w sprawozdaniach z badania skonsolidowanych sprawozdań finansowych za lata, za które skonsolidowane sprawozdanie finansowe lub dane porównywalne zostały zamieszczone w prospekcie .....</u>	230

---

<a href="#">13. Opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów, ustalenia przychodów, kosztów i wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego</a>	230
<a href="#">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 sprawozdań finansowych oraz śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z podaniem przyczyny</a>	243
<a href="#">15. Przedstawienie stosowanych kryteriów wyłączeń jednostek podporządkowanych ze śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego</a>	243
<a href="#">16. Wskazanie średnich kursów wymiany złotego na dzień bilansowy i kursów średnich w okresach objętych śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, w stosunku do euro, ustalanych przez Narodowy Bank Polski</a>	243
<a href="#">17. Wskazanie co najmniej podstawowych pozycji bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych ze śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, przeliczonych na euro, ze wskazaniem zasad przyjętych do tego przeliczenia</a>	243
<a href="#">SKONSOLIDOWANY BILANS</a>	245
<a href="#">SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT</a>	249
<a href="#">SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM</a>	251
<a href="#">SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH</a>	253
<a href="#">DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA</a>	255
<a href="#">Nota nr 1. Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych</a>	255
<a href="#">Nota nr 2. Wartość firmy i ujemna wartość firmy dla każdej jednostki objętej śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym</a>	256
<a href="#">Nota nr 3. Zmiana stanu wartości firmy i ujemnej wartości firmy dla każdej jednostki objętej śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym</a>	257
<a href="#">Nota nr 4. Zmiana stanu środków trwałych</a>	258
<a href="#">Nota nr 5. Wartości netto amortyzowanych przez spółki z Grupy środków trwałych, używanych na podstawie umów leasingu, najmu, dzierżawy i innych umów</a>	259
<a href="#">Nota nr 6. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe</a>	260
<a href="#">Nota nr 7. Środki trwałe w budowie</a>	260
<a href="#">Nota nr 8. Zmiana stanu należności długoterminowych</a>	261
<a href="#">Nota nr 9. Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych</a>	261
<a href="#">Nota nr 10. Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych – w jednostkach powiązanych, w jednostkach w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale i w pozostałych jednostkach</a>	263
<a href="#">Nota nr 11. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych wg stanu na 30.06.2023 roku</a>	264

---

<a href="#">Nota nr 12. Udziały i akcje w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale wg stanu na 30.06.2023 roku</a>	265
<a href="#">Nota nr 13. 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</a>	265
<a href="#">Nota nr 14. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</a>	266
<a href="#">Nota nr 15. Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</a>	267
<a href="#">Nota nr 16. Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartości aktywów trwałych</a>	267
<a href="#">Nota nr 17. Zapasy</a>	267
<a href="#">Nota nr 18. Zapasy według okresów zalegania wg stanu na 30.06.2023 roku</a>	268
<a href="#">Nota nr 19. Zmiany w stanie odpisów aktualizujących zapasy w okresie od 01.01.2023 roku do 30.06.2023 roku oraz od 01.01.2022 roku do 31.12.2022 roku</a>	268
<a href="#">Nota nr 20. Należności krótkoterminowe</a>	269
<a href="#">Nota nr 21. Należności krótkoterminowe według wieku na 30.06.2023 roku oraz 31.12.2022 roku</a>	269
<a href="#">Nota nr 22. Zmiany w stanie odpisów aktualizujących należności krótkoterminowe (wg tytułów należności)</a>	270
<a href="#">Nota nr 23. Krótkoterminowe aktywa finansowe (oprócz środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych)</a>	271
<a href="#">Nota nr 24. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne oraz struktura środków pieniężnych do rachunku przepływów pieniężnych</a>	273
<a href="#">Nota nr 25. Krótkoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe</a>	273
<a href="#">Nota nr 26. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego</a>	273
<a href="#">Nota nr 27. Struktura własnościowa kapitału i procent posiadanych akcji na 30.06.2023</a>	274
<a href="#">Nota nr 28. Podział zysku Jednostki Dominującej Grupy</a>	274
<a href="#">Nota nr 29. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</a>	275
<a href="#">Nota nr 30. Pozostałe rezerwy</a>	275
<a href="#">Nota nr 31. Zobowiązania długoterminowe, w podziale wg okresów spłaty w wartości skorygowanej ceny nabycia</a>	277
<a href="#">Nota nr 32. Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek</a>	282
<a href="#">Nota nr 33. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego</a>	284
<a href="#">Nota nr 34. Rozliczenia międzyokresowe przychodów</a>	284
<a href="#">Nota nr 35. Wykaz aktywów i pasywów, które wykazywane są więcej niż jednej pozycji bilansu wraz z powiązaniem między tymi pozycjami</a>	284
<a href="#">Nota nr 36. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku Jednostki Dominującej i jednostek zależnych (ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń)</a>	285

---

<a href="#">Nota nr 37. Zobowiązania warunkowe, w tym również z tytułu udzielonych przez jednostki powiązane i stowarzyszone gwarancji i poręczeń</a> .....	290
<a href="#">Nota nr 38. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów 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</a> .....	291
<a href="#">Nota nr 39. Przychody zrealizowane z kontraktów długoterminowych rozliczanych zgodnie z Krajowym Standardem Rachunkowości nr 3</a> .....	291
<a href="#">Nota nr 40. Koncentracja przychodów. Wykaz klientów, do których sprzedaż wynosi ponad 10% przychodów ze sprzedaży</a> .....	291
<a href="#">Nota nr 41. Koszty według rodzaju</a> .....	291
<a href="#">Nota nr 43. Pozostałe koszty operacyjne</a> .....	292
<a href="#">Nota nr 44. Przychody finansowe</a> .....	293
<a href="#">Nota nr 45. Koszty finansowe</a> .....	293
<a href="#">Nota nr 46. Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie</a> .....	294
<a href="#">Nota nr 47. Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym, a wynikiem (zyskiem/stratą) brutto</a> .....	295
<a href="#">Nota nr 48. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym</a> .....	295
<a href="#">Nota nr 49. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych</a> .....	296
<a href="#">Nota nr 50. 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</a> .....	297
<a href="#">Nota nr 51. 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</a> .....	297
<a href="#">Nota nr 52. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi</a> .....	297
<a href="#">Nota nr 53. 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</a> .....	297

---

<a href="#">Nota nr 54. 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 .....</a>	298
<a href="#">Nota nr 55. Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe wraz z przeciętną liczbą zatrudnionych w jednostkach wykazanych w śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą proporcjonalną .....</a>	298
<a href="#">Nota nr 56. 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 .....</a>	298
<a href="#">Nota nr 57. 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.....</a>	299
<a href="#">Nota nr 58. 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 .....</a>	299
<a href="#">Nota nr 59. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych .....</a>	299
<a href="#">Nota nr 60. 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.....</a>	299
<a href="#">Nota nr 61. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym roku obrotowego albo informacje o znaczących błędach dotyczących lat ubiegłych ujętych w śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym .....</a>	300
<a href="#">Nota nr 62. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy .....</a>	300
<a href="#">Nota nr 63. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, 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 .....</a>	301
<a href="#">Nota nr 64. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres poprzedzający ze śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres bieżący.....</a>	301
<a href="#">Nota nr 65. Występowanie niepewności co do możliwości kontynuowania działalności .....</a>	301

<a href="#">Nota nr 66. Dla pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny</a> .....	303
<a href="#">Nota nr 67. Charakterystyka instrumentów finansowych</a> .....	303
<a href="#">Nota nr 68. Wartość bilansowa instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej</a> ..	304
<a href="#">Nota nr 69. Informacje na temat ryzyka stopy procentowej</a> .....	304
<a href="#">Nota nr 70. Informacja na temat ryzyka kredytowego</a> .....	305
<a href="#">Nota nr 71. Ryzyko utraty płynności finansowej</a> .....	306
<a href="#">Nota nr 72. Inne informacje mające istotny wpływ na ocenę sytuacji finansowej, majątkowej oraz wynik finansowy Grupy Kapitałowej</a> .....	307



## WPROWADZENIE DO ŚRÓDROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

- 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”**

Victoria Dom Spółka Akcyjna

Adres: Warszawa, ul. Kąty Grodzkie 105

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 niemieszkalnych                            |
| 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 – księgową (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. Miejscem prowadzenia działalności przez Grupę jest przede wszystkim Warszawa. Grupa realizuje również projekt inwestycyjny w Krakowie oraz planuje realizację projektu 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 2023 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	Sekretarz Rady Nadzorczej

Nie było zmian w składzie Rady Nadzorczej w okresie objętym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym ani do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. W tym samym okresie w składzie Zarządu nastąpiła jedna zmiana, w dniu 29 czerwca 2023 roku wygasł mandat członka Zarządu Victoria Dom S.A. pana Józefa Jasińskiego, o czym Jednostka Dominująca Grupy powzięła informację w dniu 22 sierpnia 2023 roku.

## 2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych których dane są objęte śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

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	zarządzanie nieruchomościami	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

## 3. Informacje na temat kryteriów zastosowanych przez Jednostkę Dominującą do objęcia śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym 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 śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym 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 nie posiadają zaangażowania w kapitałach innych jednostek.

- 5. Wykaz (nazwy/firmy i siedziby) jednostek podporządkowanych wyłączonych ze śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego 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**

Żadne jednostki podporządkowane nie zostały wyłączone ze śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

- 6. Wskazanie czasu trwania jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym**

Czas trwania Jednostki Dominującej, jak również pozostałych jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest nieoznaczony.

- 7. Wskazanie okresu objętego śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym oraz lat obrotowych i okresów objętych sprawozdaniami finansowymi jednostek powiązanych, jeżeli są one różne od okresu objętego śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym**

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje dane finansowe na dzień 30 czerwca 2023 roku i na dzień 31 grudnia 2022 roku dla skonsolidowanego bilansu, za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku oraz od 1 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku dla skonsolidowanego rachunku zysków i strat i skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych oraz za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku i od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku dla skonsolidowanego zestawienia zmian w kapitale własnym.

Jednostka Dominująca nabyła w dniu 8 maja 2023 roku po cenie nominalnej udziały w jednostce zależnej Gdynia 2023 Sp. z o.o., w związku z powyższym w śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ujęte zostały dane tej spółki za okres 08.05.-30.06.2023 r. Nabycie zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w czerwcu 2023 roku.

**8. Wskazanie, czy sprawozdania finansowe jednostek objętych śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym 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 sprawozdanie 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 sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej 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 niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Jednostkę Dominującą i jej jednostki zależne, jak wskazano w nocie 65.

**10. Wskazanie, czy w okresie objętym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nastąpiło połączenie spółek**

W okresie objętym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie nastąpiło połączenie spółek. Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera skutków połączenia spółek ze względu na fakt, że takie okoliczności nie wystąpiły.

W dniu 8 maja 2023 roku Jednostka Dominująca nabyła 100% udziałów i praw głosu w spółce Gdynia 2023 Sp. z o.o. i tym samym objęła kontrolę nad tą jednostką. Transakcja ta nie stanowiła łączenia się spółek, ponieważ nie nastąpiło przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej na spółkę przejmującą w zamian za akcje spółki przejmującej ani nie nastąpiło zawiązanie nowej spółki kapitałowej, na którą przechodziłby majątek wszystkich łączących się spółek w zamian za udziały lub akcje nowej spółki.

**11. Wskazanie, czy śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe podlegało przekształceniu w celu zapewnienia porównywalności danych**

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie podlegało przekształceniu.

**12. Wskazanie, czy w przedstawionym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dokonano korekt wynikających z zastrzeżeń w opiniach firmy audytorskiej, które zostały zamieszczone w sprawozdaniach z badania skonsolidowanych sprawozdań finansowych za lata, za które skonsolidowane sprawozdanie 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 sprawozdanie 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 śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Niniejsze śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w celu zamieszczenia w prospekcie. Dane finansowe w niniejszym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały przygotowane na podstawie skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Victoria Dom S.A. za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku stanowiącego składnik skonsolidowanego raportu półrocznego opublikowanego w ASO Catalyst oraz rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Victoria Dom S.A. i skonsolidowanych historycznych informacji finansowych Grupy Kapitałowej Victoria Dom S.A. za lata 2022 i 2021 zamieszczonych w prospekcie. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Victoria Dom S.A. za rok 2022 zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 23 maja 2023 roku.

W skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres od 1 stycznia 2023 do 30 czerwca 2023 roku stanowiącym składnik skonsolidowanego raportu półrocznego opublikowanego w ASO Catalyst dane finansowe prezentowane były dla skonsolidowanego bilansu na dzień 30 czerwca 2023 roku, 31 grudnia 2022 roku oraz 30 czerwca 2022 roku, dla skonsolidowanego rachunku zysków i strat, skonsolidowanego zestawienia zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku, za rok od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku oraz za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku. W niniejszym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku dane finansowe są prezentowane dla skonsolidowanego bilansu na dzień 30 czerwca 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku, dla skonsolidowanego rachunku zysków i strat oraz skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku i za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku, dla skonsolidowanego zestawienia zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku oraz za rok od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku.

W porównaniu do skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2023 do 30 czerwca 2023 roku stanowiącego składnik skonsolidowanego raportu półrocznego opublikowanego w ASO Catalyst w niniejszym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dodano sekcję „Dodatkowe Informacje i Objasnienia”.

W „Opisie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów, ustalenia przychodów, kosztów i wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego” zmieniono nagłówek „Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych” na „Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne” w celu zapewnienia spójności z nazewnictwem wykorzystywanym w skonsolidowanym bilansie.

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” zostały zaprezentowane w nocy 72 do niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku – „Inne informacje mające istotny wpływ na ocenę sytuacji finansowej, majątkowej oraz wynik finansowy Grupy Kapitałowej”.

W skonsolidowanym zestawieniu zmian w kapitale własnym w danych za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku (dane porównawcze) poprawiono błędne sumowanie w pozycji 8.2 Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach b) zmniejszenie (z tytułu).

W skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych za okres 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku zwiększono wartość wykazanych środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania na dzień 30.06.2023 roku o kwotę środków zgromadzonych na rachunku VAT w wysokości 138 946,72 złotych. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania na dzień 30.06.2023 roku wynosiły łącznie 107 057 619,33 złotych.

W dniu 29 czerwca 2023 roku wygaśł mandat członka Zarządu Jednostki Dominującej Grupy pana Józefa Jasińskiego, o czym Jednostka Dominująca powzięła informację w dniu 22 sierpnia 2023 roku. Aktualny na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego skład Zarządu Jednostki Dominującej jest następujący:

Zarząd:

Michał Jasiński	Prezes Zarządu
Waldemar Wasiluk	Wiceprezes Zarządu
Anna Piotrowska	Członek Zarządu
Bożena Subda	Członek Zarządu

Przy sporządzaniu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego 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 sprawozdanie 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.

Podobnie salda 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 użytkowania. Środki trwałe o niskiej wartości, to jest środki trwałe o wartości poniżej 10.000,00 złotych netto odpisuje się w miesiącu ich przyjęcia do użytkowania. 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 aktualizacyjny.

#### 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 aktualizacyjny.

#### 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 aktualizacyjny.

#### 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 śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym 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, podejmuje 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 przeniesienie 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, materiałów ujmowane są w dniu wykonania sprzedaży tj. wydania towaru lub materiału.

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 przenoszenie 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 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych. Zasady wyceny i ujawniania aktywów finansowych opisane 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

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. zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Wszystkie zobowiązania finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych pod datą zawarcia kontraktu.

#### Przeliczenie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało 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 śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. 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 śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym 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 tytułu 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 odsetkowa 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 śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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:

- 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 2023r., poz. 120, z późniejszymi zmianami). Informacje dodatkowe zgodne są z załącznikiem nr 1 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 sporządzeniu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego wykorzystuje się określone przepisy rachunkowe pozwalające na uporządkowanie i rzetelną prezentację działalności

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU**

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 sprawozdanie 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 sprawozdań finansowych oraz śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z podaniem przyczyny**

Nie wystąpiły zmiany stosowanych zasad (polityk) rachunkowości.

**15. Przedstawienie stosowanych kryteriów wyłączeń jednostek podporządkowanych ze śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

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 śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, 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
30.06.2023	4,6130	4,4503	4,7895	4,4286
31.12.2022	4,6883	4,6899	4,9647	4,4879
30.06.2022	4,6427	4,6806	4,9647	4,4879

**17. Wskazanie co najmniej podstawowych pozycji bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych ze śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, przeliczonych na euro, ze wskazaniem zasad przyjętych do tego przeliczenia**

Pozycje rachunku zysków i strat	Dane w tys. PLN		Dane w tys. EUR	
	01.01.2023-30.06.2023	01.01.2022-30.06.2022	01.01.2023-30.06.2023	01.01.2022-30.06.2022
Średni kurs PLN / EUR za okres sprawozdawczy			<b>4,6130</b>	<b>4,6427</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	343 686	150 878	74 503	32 498
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (EBIT)	84 635	20 041	18 347	4 317

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU**

Zysk (strata) brutto	59 833	2 208	12 970	476
Zysk (strata) netto	48 466	1 634	10 506	352
Zysk (strata) z działalności operacyjnej powiększony o amortyzację (EBITDA)	85 322	24 249	18 496	5 223

Prezentowane w śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym informacje EBITDA, EBIT stanowią Alternatywne Pomiary Wyników w rozumieniu wytycznych ESMA/2015/1415.

EBIT jest równy zyskowi z działalności operacyjnej jak wykazano w śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w pozycji I. Skonsolidowanego Rachunku Zysków i Strat i wyniósł on odpowiednio 84 635 tysięcy złotych dla pierwszego półrocza roku 2023 i 20 041 tysięcy złotych dla pierwszego półrocza roku 2022.

W pierwszym półroczu 2023 roku amortyzacja wyniosła łącznie 687 tysięcy złotych (w tym amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych 612 tysięcy złotych oraz amortyzacja nieruchomości inwestycyjnej 75 tysięcy złotych), a w pierwszym półroczu 2022 wyniosła ona 4 208 tysięcy złotych (w tym amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych 4 133 tysiące złotych oraz amortyzacja nieruchomości inwestycyjnej 75 tysięcy złotych).

Zysk (strata) z działalności operacyjnej powiększony o amortyzację (EBITDA) za pierwsze półrocze 2023 = 84 635 tysięcy złotych + 687 tysięcy złotych = 85 322 tysiące złotych.

Zysk (strata) z działalności operacyjnej powiększony o amortyzację (EBITDA) za pierwsze półrocze 2022 = 20 041 tysięcy złotych + 4 208 tysięcy złotych = 24 249 tysiące złotych.

Pozycje bilansu	Dane w tys. PLN		Dane w tys. EUR	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Średni kurs PLN/EUR na dzień bilansowy			<b>4,4503</b>	<b>4,6899</b>
Aktywa trwałe	155 971	139 534	35 047	29 752
Aktywa obrotowe	1 168 892	1 124 257	262 655	239 719
Kapitał własny	417 348	390 925	93 780	83 355
Zobowiązania i rezerwy w tym:	907 515	872 866	203 922	186 116
Zobowiązania długoterminowe	236 289	241 270	53 095	51 445
Zobowiązania krótkoterminowe	282 541	297 007	63 488	63 329
Rozliczenia międzyokresowe	277 608	256 723	62 380	54 740

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU**

**SKONSOLIDOWANY BILANS**

Wszystkie prezentowane kwoty w złotych polskich

AKTYWA		Nota	Stan na 30.06.2023 r. (niebadane)	Stan na 31.12.2022 r.
<b>A.</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>		<b>155 971 398,68</b>	<b>139 533 839,50</b>
<b>I.</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>1</b>	<b>208 607,96</b>	<b>103 054,88</b>
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych		0,00	0,00
2.	Wartość firmy		0,00	0,00
3.	Inne wartości niematerialne i prawne		208 607,96	103 054,88
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>	<b>2,3</b>	<b>1 262 290,35</b>	<b>1 735 649,23</b>
1.	Wartość firmy – jednostki zależne		1 262 290,35	1 735 649,23
2.	Wartość firmy – jednostki współzależne		0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>		<b>46 960 793,66</b>	<b>46 746 263,12</b>
1.	Środki trwałe	4	46 886 293,66	46 616 563,12
	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		5 875 971,96	5 992 061,64
	c) urządzenia techniczne i maszyny		876 737,88	924 764,10
	d) środki transportu		38 666 950,59	38 202 998,03
	e) inne środki trwałe		486 167,39	516 273,51
2.	Środki trwałe w budowie	7	74 500,00	129 700,00
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie		0,00	0,00
<b>IV.</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	<b>8</b>	<b>647 134,12</b>	<b>842 134,12</b>
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		647 134,12	842 134,12
<b>V.</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>9</b>	<b>37 965 609,20</b>	<b>39 727 719,61</b>
1.	Nieruchomości		5 278 360,68	5 353 765,80
2.	Wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	10	32 687 248,52	34 373 953,81
	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	12	867 603,52	841 168,81
	- udziały lub akcje		867 603,52	841 168,81
	- 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		31 819 645,00	33 532 785,00
	- udziały lub akcje		0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe		31 819 645,00	33 532 785,00
	- udzielone pożyczki		0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
4.	Inne inwestycje długoterminowe		0,00	0,00
<b>VI.</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>68 926 963,39</b>	<b>50 379 018,54</b>
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	68 926 963,39	50 379 018,54
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	15	0,00	0,00

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU**

AKTYWA		Nota	Stan na 30.06.2023 r. (niebadane)	Stan na 31.12.2022 r.
<b>B.</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>		<b>1 168 891 977,56</b>	<b>1 124 257 424,79</b>
<b>I.</b>	<b>Zapasy</b>	<b>17</b>	<b>1 003 021 261,40</b>	<b>1 007 713 559,26</b>
1.	Materiały		0,00	0,00
2.	Półprodukty i produkty w toku		408 348 361,77	482 415 106,34
3.	Produkty gotowe		230 555 631,35	134 015 108,91
4.	Towary		275 067 064,34	305 612 229,71
5.	Zaliczki na dostawy i usługi		89 050 203,94	85 671 114,30
<b>II.</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>20</b>	<b>27 169 603,55</b>	<b>15 591 140,92</b>
1.	Należności od jednostek powiązanych		0,00	1 660,50
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		0,00	1 660,50
	- do 12 miesięcy		0,00	1 660,50
	- 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	20	27 169 603,55	15 589 480,42
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		10 084 667,77	8 528 739,06
	- do 12 miesięcy		10 084 667,77	8 528 739,06
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń tytułów publicznoprawnych		13 032 859,27	2 810 718,44
	c) inne		4 052 076,51	4 250 022,92
	d) dochodzone na drodze sądowej		0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>		<b>136 136 181,95</b>	<b>98 938 627,24</b>
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe		136 136 181,95	98 938 627,24
	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	23	16 530 145,59	16 933 699,90
	- udziały lub akcje		0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
	- udzielone pożyczki		16 530 145,59	16 933 699,90
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
	c) w pozostałych jednostkach	23	357 971,01	305 986,66
	- udziały lub akcje		0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe		357 971,01	305 986,66
	- udzielone pożyczki		0,00	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
	d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	24	119 248 065,35	81 698 940,68
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		12 329 392,74	26 502 948,80
	- inne środki pieniężne		106 918 672,61	55 195 991,88
	- inne aktywa pieniężne		0,00	0,00
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe		0,00	0,00
<b>IV.</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>25</b>	<b>2 564 930,66</b>	<b>2 014 097,37</b>
C.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy		0,00	0,00
D.	Udziały (akcje) własne		0,00	0,00
<b>AKTYWA RAZEM</b>			<b>1 324 863 376,24</b>	<b>1 263 791 264,29</b>

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU

PASYWA		Nota	Stan na 30.06.2023 r. (niebadane)	Stan na 31.12.2022 r.
<b>A.</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>		<b>417 348 155,85</b>	<b>390 925 203,46</b>
<b>I.</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>26,27</b>	<b>2 000 000,00</b>	<b>2 000 000,00</b>
<b>II.</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>		<b>667 000,00</b>	<b>667 000,00</b>
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		0,00	0,00
<b>IV.</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:</b>	<b>28</b>	<b>337 106 519,73</b>	<b>316 558 534,17</b>
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		0,00	0,00
<b>V.</b>	<b>Różnice kursowe z przeliczenia</b>		<b>(13 858,53)</b>	<b>29 047,64</b>
<b>VI.</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>		<b>29 122 636,09</b>	<b>(3 535 048,57)</b>
<b>VII.</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>48 465 858,56</b>	<b>75 205 670,22</b>
<b>VIII.</b>	<b>Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>B.</b>	<b>KAPITAŁY MNIEJSZOŚCI</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>C.</b>	<b>UJEMNA WARTOŚĆ JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>I.</b>	<b>Ujemna wartość – jednostki zależne</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>II.</b>	<b>Ujemna wartość – jednostki współzależne</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D.</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>907 515 220,39</b>	<b>872 866 060,83</b>
<b>I.</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>		<b>111 077 140,54</b>	<b>77 866 275,54</b>
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29	100 997 239,22	73 767 051,47
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		0,00	0,00
3.	Pozostałe rezerwy	30	10 079 901,32	4 099 224,07
	- długoterminowe		0,00	0,00
	- krótkoterminowe		10 079 901,32	4 099 224,07
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>31</b>	<b>236 289 553,11</b>	<b>241 270 041,21</b>
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	31	236 289 553,11	241 270 041,21
	a) kredyty i pożyczki		33 151 874,40	812 088,00
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		150 274 756,34	183 232 419,11
	c) inne zobowiązania finansowe		28 661 510,96	31 501 216,09
	d) zobowiązania wekslowe		0,00	0,00
	e) inne		24 201 411,41	25 724 318,01
<b>III.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>32</b>	<b>282 540 551,60</b>	<b>297 006 736,41</b>
1.	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		11 017 404,50	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		17 404,50	0,00
	- do 12 miesięcy		17 404,50	0,00
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
	b) inne		11 000 000,00	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
3.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	32	271 523 147,10	297 006 736,41
	a) kredyty i pożyczki		47 904 146,18	94 791 110,98
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		122 559 691,56	84 065 198,67
	c) inne zobowiązania finansowe		3 342 709,71	3 398 651,10
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		63 295 249,91	85 256 077,99

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU

PASYWA		Nota	Stan na 30.06.2023 r. (niebadane)	Stan na 31.12.2022 r.
	- do 12 miesięcy		62 647 808,67	84 777 114,67
	- powyżej 12 miesięcy		647 441,24	478 963,32
	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		5 125 592,56	5 702 529,17
	h) z tytułu wynagrodzeń		127 779,96	115 447,68
	i) inne		29 167 977,22	23 677 720,82
4.	Fundusze specjalne		0,00	0,00
<b>IV.</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>34</b>	<b>277 607 975,14</b>	<b>256 723 007,67</b>
1.	Ujemna wartość firmy		0,00	0,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe		277 607 975,14	256 723 007,67
	- długoterminowe		47 824 643,79	29 086 776,65
	- krótkoterminowe		229 783 331,35	227 636 231,02
<b>PASYWA RAZEM</b>			<b>1 324 863 376,24</b>	<b>1 263 791 264,29</b>



**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU**

**SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres:		
		Nota	01.01.2023 r. - 30.06.2023 r. (niebadane)	01.01.2022 r. - 30.06.2022 r. (niebadane)
<b>A.</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w</b>	<b>38</b>	<b>343 686 347,51</b>	<b>150 877 810,32</b>
	- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej		0,00	0,00
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów		337 974 804,16	148 425 086,90
II.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		5 711 543,35	2 452 723,42
<b>B.</b>	<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>		<b>234 475 312,38</b>	<b>107 329 623,99</b>
	- jednostkom powiązanym		0,00	0,00
I.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	41	228 662 448,37	104 132 084,15
II.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		5 812 864,01	3 197 539,84
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)</b>		<b>109 211 035,13</b>	<b>43 548 186,33</b>
<b>D.</b>	<b>Koszty sprzedaży</b>		<b>7 319 286,65</b>	<b>7 149 763,92</b>
<b>E.</b>	<b>Koszty ogólnego zarządu</b>		<b>17 327 586,30</b>	<b>17 073 759,78</b>
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)</b>		<b>84 564 162,18</b>	<b>19 324 662,63</b>
<b>G.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>42</b>	<b>734 352,21</b>	<b>1 073 594,62</b>
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		148 589,83	0,00
II.	Dotacje		0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		0,00	0,00
IV.	Inne przychody operacyjne		585 762,38	1 073 594,62
<b>H.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>43</b>	<b>663 698,38</b>	<b>357 391,36</b>
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		663 698,38	357 391,36
<b>I.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)</b>		<b>84 634 816,01</b>	<b>20 040 865,89</b>
<b>J.</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>44</b>	<b>2 216 220,07</b>	<b>2 240 660,31</b>
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:		2 163 120,07	1 479 232,89
	- od jednostek powiązanych		0,00	0,00
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		53 100,00	761 427,42
<b>K.</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>45</b>	<b>26 613 737,05</b>	<b>19 629 518,60</b>
I.	Odsetki, w tym:		24 723 062,04	17 808 133,29
	- dla jednostek powiązanych		0,00	84 713,42
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		1 890 675,01	1 821 385,31
<b>L.</b>	<b>Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>M.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K+/-L)</b>		<b>60 237 299,03</b>	<b>2 652 007,60</b>
<b>N.</b>	<b>Odpis wartości firmy</b>		<b>473 358,88</b>	<b>473 358,88</b>
I.	Odpis wartości firmy – jednostki zależne		473 358,88	473 358,88
II.	Odpis wartości firmy – jednostki współzależne		0,00	0,00
<b>O.</b>	<b>Odpis ujemnej wartości firmy</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I.	Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki zależne		0,00	0,00
II.	Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki współzależne		0,00	0,00
<b>P.</b>	<b>Zysk (strata) z udziałów jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności</b>		<b>69 340,88</b>	<b>29 818,79</b>
<b>R.</b>	<b>Zysk (strata) brutto (M-N+O+/-P)</b>		<b>59 833 281,03</b>	<b>2 208 467,51</b>

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres:		
		Nota	01.01.2023 r. - 30.06.2023 r. (niebadane)	01.01.2022 r. - 30.06.2022 r. (niebadane)
S.	Podatek dochodowy	47	11 367 422,47	574 445,15
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)		48 465 858,56	1 634 022,36

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU**

**SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM**

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres		
		Nota	01.01.2023 r. - 30.06.2023 r. (niebadane)	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
<b>I.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>		<b>390 925 203,48</b>	<b>342 702 499,11</b>
	- korekty błędów		0,00	0,00
<b>I. a</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>		<b>390 925 203,48</b>	<b>342 702 499,11</b>
<b>1.</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>		<b>2 000 000,00</b>	<b>2 000 000,00</b>
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
<b>1.2</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>		<b>2 000 000,00</b>	<b>2 000 000,00</b>
<b>4.</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>		<b>667 000,00</b>	<b>667 000,00</b>
<b>4.1</b>	<b>Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a)	zwiększenie (z tytułu)		0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)		0,00	0,00
<b>4.2</b>	<b>Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu</b>		<b>667 000,00</b>	<b>667 000,00</b>
<b>5.</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>5.1</b>	<b>Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a)	zwiększenie (z tytułu)		0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)		0,00	0,00
<b>5.2</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>6.</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>		<b>316 558 534,17</b>	<b>251 724 481,91</b>
<b>6.1</b>	<b>Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych</b>		<b>20 547 985,56</b>	<b>64 834 052,26</b>
a)	zwiększenie (z tytułu)		53 326 038,00	73 158 744,33
	- podział zysku Jednostki Dominującej		53 326 038,00	73 158 744,33
b)	zmniejszenie (z tytułu)		32 778 052,44	8 324 692,07
	- korekta konsolidacyjna z tytułu eliminacji wewnątrzgrupowych zysków dotyczących lat ubiegłych	28	32 778 052,44	8 324 692,07
<b>6.2</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>		<b>337 106 519,73</b>	<b>316 558 534,17</b>
<b>7.</b>	<b>Różnice kursowe z przeliczenia</b>		<b>(13 858,53)</b>	<b>29 047,64</b>
<b>8.</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>		<b>71 670 621,65</b>	<b>88 299 003,69</b>
<b>8.1</b>	<b>Zysk z lat ubiegłych na początek okresu</b>		<b>76 898 238,13</b>	<b>93 526 620,17</b>
	- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		0,00	0,00
	- korekty błędów		0,00	0,00
<b>8.2</b>	<b>Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>		<b>76 898 238,13</b>	<b>93 526 620,17</b>
a)	zwiększenie (z tytułu)		32 778 052,44	8 324 692,07
	- korekta konsolidacyjna z tytułu eliminacji wewnątrzgrupowych zysków dotyczących lat ubiegłych	28	32 778 052,44	8 324 692,07
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)		75 326 038,00	100 158 744,33
	- podział zysku Jednostki Dominującej – przeznaczenie zysku na kapitał rezerwowy		53 326 038,00	73 158 744,33
	- wypłata dywidendy przez Jednostkę Dominującą		22 000 000,00	27 000 000,00
<b>8.3</b>	<b>Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>		<b>34 350 252,57</b>	<b>1 692 567,91</b>
<b>8.4</b>	<b>Strata z lat ubiegłych na początek okresu</b>		<b>5 227 616,48</b>	<b>5 227 616,48</b>
	- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		0,00	0,00
	- korekty błędów		0,00	0,00
<b>8.5</b>	<b>Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>		<b>5 227 616,48</b>	<b>5 227 616,48</b>
a)	zwiększenie (z tytułu)		0,00	0,00
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)		0,00	0,00
	- podziału zysku		0,00	0,00
<b>8.6</b>	<b>Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>		<b>5 227 616,48</b>	<b>5 227 616,48</b>

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres		
		Nota	01.01.2023 r. - 30.06.2023 r. (niebadane)	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
8.7	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu		29 122 636,09	(3 535 048,57)
9.	Wynik netto		48 465 858,56	75 205 670,22
a)	Zysk netto		48 465 858,56	75 205 670,22
b)	Strata netto		0,00	0,00
c)	Odpisy z zysku		0,00	0,00
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)		417 348 155,85	390 925 203,46
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	28	417 348 155,85	368 925 203,46

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU

**SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres:	
		01.01.2023 r. - 30.06.2023 r. (niebadane)	01.01.2022 r. - 30.06.2022 r. (niebadane)
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>I.</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>48 465 858,56</b>	<b>1 634 022,36</b>
<b>II.</b>	<b>Korekty razem</b>	<b>34 907 669,81</b>	<b>(52 193 484,38)</b>
1.	Zyski (straty) mniejszości	0,00	0,00
2.	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	(69 340,88)	(29 818,79)
3.	Amortyzacja	687 087,30	4 207 824,04
4.	Odpis wartości firmy	473 358,88	473 358,88
5.	Odpis ujemnej wartości firmy	0,00	0,00
6.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	963 006,01	(783 002,34)
7.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	23 431 936,88	16 421 824,74
8.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(148 589,83)	0,00
9.	Zmiana stanu rezerw	33 210 865,00	(12 492 047,38)
10.	Zmiana stanu zapasów	4 692 297,86	(182 914 126,47)
11.	Zmiana stanu należności	(11 578 462,63)	19 241 695,66
12.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(18 540 678,11)	(8 608 794,69)
13.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	1 786 189,33	112 289 601,97
14.	Inne korekty z działalności operacyjnej	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)</b>	<b>83 373 528,37</b>	<b>(50 559 462,02)</b>
<b>B.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	<b>1 141 472,94</b>	<b>740 584,71</b>
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	396 975,61	0,00
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	744 497,33	740 584,71
a)	w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach:	744 497,33	740 584,71
	- 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	744 497,33	740 584,71
	- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	<b>519 929,64</b>	<b>554 812,23</b>
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	519 929,64	554 812,23
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
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>621 543,30</b>	<b>185 772,48</b>

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU**

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres:	
		01.01.2023 r. - 30.06.2023 r. (niebadane)	01.01.2022 r. - 30.06.2022 r. (niebadane)
<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	<b>66 011 262,17</b>	<b>7 000 000,00</b>
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2.	Kredyty i pożyczki	39 809 141,04	7 000 000,00
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	26 202 121,13	0,00
4.	Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	<b>112 457 209,17</b>	<b>74 159 855,91</b>
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	11 000 000,00	27 000 000,0
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4.	Spłaty kredytów i pożyczek	54 700 573,66	5 418 091,79
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	21 559 000,00	26 027 000,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	1 734 067,00	1 597 076,70
8.	Odsetki	23 463 568,51	14 117 687,45
9.	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>(46 445 947,00)</b>	<b>(67 159 855,94)</b>
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	<b>37 549 124,67</b>	<b>(117 533 545,48)</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>37 549 124,67</b>	<b>(117 533 545,48)</b>
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>81 698 940,68</b>	<b>200 005 829,32</b>
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym</b>	<b>119 248 065,35</b>	<b>82 472 283,84</b>
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	107 057 619,33	13 478 941,99

**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
<b>Wartość brutto</b>					
31.12.2022 r.	0,00	0,00	1 090 879,68	0,00	1 090 879,68
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	162 169,75	0,00	162 169,75
- zakup	0,00	0,00	162 169,75	0,00	162 169,75
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30.06.2023 r.	0,00	0,00	1 253 049,43	0,00	1 253 049,43
<b>Umorzenie</b>					
31.12.2022 r.	0,00	0,00	987 824,80	0,00	987 824,80
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	56 616,67	0,00	56 616,67
- amortyzacja	0,00	0,00	56 616,67	0,00	56 616,67
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30.06.2023 r.	0,00	0,00	1 044 441,47	0,00	1 044 441,47
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
31.12.2022 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30.06.2023 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>					
31.12.2022 r.	0,00	0,00	103 054,88	0,00	103 054,88
30.06.2023 r.	0,00	0,00	208 607,96	0,00	208 607,96

Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
<b>Wartość brutto</b>					
31.12.2021 r.	0,00	0,00	1 008 243,69	0,00	1 008 243,69
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	82 635,99	0,00	82 635,99
- zakup	0,00	0,00	82 635,99	0,00	82 635,99
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2022 r.	0,00	0,00	1 090 879,68	0,00	1 090 879,68
<b>Umorzenie</b>					
31.12.2021 r.	0,00	0,00	858 366,54	0,00	858 366,54
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	129 458,26	0,00	129 458,26
- amortyzacja	0,00	0,00	129 458,26	0,00	129 458,26
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2022 r.	0,00	0,00	987 824,80	0,00	987 824,80
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
31.12.2021 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2022 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>					
31.12.2021 r.	0,00	0,00	149 877,15	0,00	149 877,15
31.12.2022 r.	0,00	0,00	103 054,88	0,00	103 054,88

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 śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym**

Lp.	Nazwa firmy	Data przejęcia	Procent przejętych instrumentów kapitałowych z prawem głosu	Cena nabycia	Wartość godziwa aktywów netto jednostki przejmowanej przypadająca na jednostkę przejmującą	Wartość firmy przejęta w ramach połączenia jednostek gospodarczych	Nadwyżka udziału jednostki przejmującej w wartości godziwej aktywów netto nad kosztem połączenia
1	Młodnicka Development Sp. z o.o.	28.10.2020 / 10.11.2020	100,00	3 367 597,96	(419 273,11)	3 786 871,07	3 786 871,07
	<b>Razem</b>		<b>100,00</b>	<b>3 367 597,96</b>	<b>(419 273,11)</b>	<b>3 786 871,07</b>	<b>3 786 871,07</b>

W 2020 roku Victoria Dom S.A. nabyła udziały w spółce Młodnicka Development Sp. z o.o. za łączną cenę 3 367 597,96 złotych. Transakcja odbyła się w dwóch etapach - w dniu 28.10.2020 roku Victoria Dom S.A. nabyła 60% udziałów w kapitale zakładowym Młodnicka Development Sp. z o.o., a w dniu 10.11.2020 roku dalsze 40% obejmując tym samym 100% udziałów w tej spółce. Wartość godziwa przejmowanych aktywów netto jednostki przejmowanej na dzień objęcia kontroli była ujemna, ponieważ wartość godziwa przejmowanych zobowiązań przewyższała wartość godziwą przejętych aktywów. Nadwyżka ceny nabycia udziałów nad wartością godziwą przejmowanych aktywów netto wyniosła 3 786 871,07 złotych, co oznacza, że wartość godziwa przejmowanych aktywów netto na dzień objęcia kontroli była niższa niż cena nabycia tych udziałów. Ujęta z tytułu rozliczenia nabycia udziałów wartość firmy jest amortyzowana przy zastosowaniu stawki 25%. Na dzień 30.06.2023 roku narastająca wartość dokonanych odpisów amortyzacyjnych wyniosła 2 524 580,72 zł (na dzień 31.12.2022 roku było to 2 051 221,84 zł).

Spółka zależna wobec Victoria Dom S.A. - Młodnicka Development Sp. z o.o. zakończyła w 2022 roku realizację projektu inwestycyjnego. Na dzień 30.06.2023 roku sprzedanych było 99% lokali z tej inwestycji.



**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU**

Pozostałe jednostki zależne objęte śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym 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:

<i>Nazwa jednostki, siedziba</i>	<i>Udział w kapitale (%)</i>	<i>Udział w głosach (%)</i>	<i>Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją</i>
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

**Nota nr 3. Zmiana stanu wartości firmy i ujemnej wartości firmy dla każdej jednostki objętej śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Młodnicka Development Sp. z o.o.</b>	<b>Razem</b>
<b>Wartość firmy na początek okresu</b>	<b>1 735 649,23</b>	<b>1 735 649,23</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>473 358,88</b>	<b>473 358,88</b>
- amortyzacja	473 358,88	473 358,88
<b>Wartość firmy (netto) na koniec roku</b>	<b>1 262 290,35</b>	<b>1 262 290,35</b>

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU

## AKTYWA TRWAŁE – Rzeczowe aktywa trwałe

## Nota nr 4. Zmiana stanu środków trwałych

Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
<b>Wartość brutto</b>						
31.12.2022 r.	980 465,84	7 605 246,78	3 320 049,18	51 300 630,78	2 055 731,23	65 262 123,81
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	97 764,00	696 104,11	84 313,72	878 181,83
- zakup	0,00	0,00	97 764,00	230 882,17	84 313,72	412 959,89
- leasing	0,00	0,00	0,00	465 221,94	0,00	465 221,94
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	336 013,26	0,00	336 013,26
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	336 013,26	0,00	336 013,26
30.06.2023 r.	980 465,84	7 605 246,78	3 417 813,18	51 660 721,63	2 140 044,95	65 804 292,38
<b>Umorzenie</b>						
31.12.2022 r.	0,00	1 613 185,14	2 195 285,08	13 097 632,75	1 539 457,72	18 445 560,69
Zwiększenia w tym:	0,00	116 089,68	145 790,22	178 765,77	114 419,84	555 065,51
- amortyzacja	0,00	116 089,68	145 790,22	178 765,77	114 419,84	555 065,51
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	282 627,48	0,00	282 627,48
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	282 627,48	0,00	282 627,48
- likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30.06.2023 r.	0,00	1 729 274,82	2 341 075,30	12 993 771,04	1 653 877,56	18 717 998,72
<b>Odpisy aktualizujące</b>						
31.12.2022 r.	0,00	0,00	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00
Zwiększenia	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
30.06.2023 r.	0,00	0,00	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00
<b>Wartość netto</b>						
31.12.2022 r.	980 465,84	5 992 061,64	924 764,10	38 202 998,03	516 273,51	46 616 563,12
30.06.2023 r.	980 465,84	5 875 971,96	876 737,88	38 666 950,59	486 167,39	46 886 293,66

Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
<b>Wartość brutto</b>						
31.12.2021 r.	980 465,84	5 970 109,42	2 999 163,84	51 738 408,81	1 830 845,96	63 518 993,87
Zwiększenia w tym:	0,00	1 980 034,99	320 885,34	248 817,84	233 385,27	2 783 123,44
- zakup	0,00	1 980 034,99	320 885,34	72 018,77	233 385,27	2 606 324,37
- leasing	0,00	0,00	0,00	176 799,07	0,00	176 799,07
Zmniejszenia w tym:	0,00	344 897,63	0,00	686 595,87	8 500,00	1 039 993,50
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	686 595,87	0,00	686 595,87
31.12.2022 r.	980 465,84	7 605 246,78	3 320 049,18	51 300 630,78	2 055 731,23	65 262 123,81
<b>Umorzenie</b>						
31.12.2021 r.	0,00	1 474 897,39	1 892 261,75	13 214 812,56	1 343 900,78	17 925 872,48
Zwiększenia w tym:	0,00	156 251,25	303 023,33	463 095,65	204 056,94	1 126 427,17
- amortyzacja	0,00	156 251,25	303 023,33	463 095,65	204 056,94	1 126 427,17
Zmniejszenia w tym:	0,00	17 963,50	0,00	580 275,46	8 500,00	606 738,96
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	580 275,46	0,00	580 275,46
- likwidacja	0,00	17 963,50	0,00	0,00	8 500,00	26 463,50
31.12.2022 r.	0,00	1 613 185,14	2 195 285,08	13 097 632,75	1 539 457,72	18 445 560,69
<b>Odpisy aktualizujące</b>						
31.12.2021 r.	0,00	0,00	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU**

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
31.12.2022 r.	0,00	0,00	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00
<b>Wartość netto</b>						
31.12.2021 r.	980 465,84	4 495 212,03	906 902,09	38 523 596,25	486 945,18	45 393 121,39
31.12.2022 r.	980 465,84	5 992 061,64	924 764,10	38 202 998,03	516 273,51	46 616 563,12

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.

W 2022 roku Grupa wytworzyła we własnym zakresie ekran akustyczny w związku z realizacją inwestycji Miasteczko Nowa Sfera - wartość przyjętego do użytkowania środka trwałego wyniosła 1 980 034,99 złotych.

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.

Zarząd Jednostki Dominującej dokonał okresowego przeglądu poprawności stosowanych okresów i stawek amortyzacji środków trwałych, w wyniku czego dokonano, ze skutkiem od początku roku 2022, korekty wysokości dokonywanych odpisów amortyzacyjnych wynikającej z uwzględnienia w ich kalkulacji przewidywanej przy likwidacji ceny sprzedaży netto tych środków trwałych.

W okresie objętym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym oraz roku poprzedzającym Grupa nie skapitalizowała w wartości środków trwałych kosztów odsetek i różnic kursowych.

**Nota nr 5. Wartości netto amortyzowanych przez spółki z Grupy środków trwałych, używanych na podstawie umów leasingu, najmu, dzierżawy i innych umów**

Wyszczególnienie	30.06.2023 r.		31.12.2022 r.	
	leasing finansowy	pozostałe	leasing finansowy	pozostałe
Urządzenia techniczne i maszyny	601 293,66	0,00	601 293,66	0,00
Środki transportu	38 315 058,75	0,00	37 943 877,65	0,00
<b>Razem</b>	<b>38 916 352,41</b>	<b>0,00</b>	<b>38 545 171,31</b>	<b>0,00</b>

Na środki transportu używane na podstawie umów leasingu finansowego na dzień 30.06.2023 roku składają się:

- samolot Bombardier Challenger 300 wyleasingowany w roku 2020 o wartości netto na dzień 30.06.2023 roku wynoszącej około 31,4 mln złotych,
- śmigłowiec Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHW wyleasingowany w roku 2021 o wartości netto na dzień 30.06.2023 roku wynoszącej około 6,2 mln złotych,
- samochody osobowe wyleasingowane w latach 2018-2022 o łącznej wartości netto na dzień 30.06.2023 roku wynoszącej około 0,7 mln 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 przez Zarząd Jednostki Dominującej okres ekonomicznej użyteczności tego środka trwałego jest zgodny z okresem, na który została podpisana umowa leasingowa.

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 6. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe:	01.01.2023 r.- 30.06.2023 r.	01.01.2022 r.- 31.12.2022 r.
- poniesione w roku	519 929,64	2 890 223,44
- planowane na rok następy	4 000 000,00	4 000 000,00
W tym na ochronę środowiska	0,00	0,00
- poniesione w roku	0,00	0,00
- planowane na rok następy	0,00	0,00

Grupa planowała, że wydatki na nabycie niefinansowych aktywów trwałych wyniosą w 2023 roku, podobnie jak w roku ubiegłym, 4 000 000,00 złotych.

Rzeczywiście poniesione wydatki w okresie od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku wyniosły 519 929,64 złotych i są zaprezentowane w notach 1, 4 i 7.

#### Nota nr 7. Środki trwałe w budowie

31.12.2022 r.	Poniesione nakłady w roku obrotowym	Rozliczenie nakładów		30.06.2023 r.
		Wartości niematerialne i prawne	Środki trwałe	
129 700,00	519 929,64	(162 169,75)	(412 959,89)	74 500,00

W okresie objętym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym oraz w roku poprzedzającym Grupa nie skapitalizowała w wartości środków trwałych w budowie kosztów odsetek i różnic kursowych.

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU**

## AKTYWA TRWAŁE – Należności długoterminowe

**Nota nr 8. Zmiana stanu należności długoterminowych**

Wyszczególnienie	30.06.2023 r.			31.12.2022 r.			
	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	
<b>- od jednostek powiązanych:</b>							
razem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>- od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:</b>							
razem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>- od pozostałych jednostek:</b>							
1	Kaucje wpłacone	62 134,12	0,00	62 134,12	62 134,12	0,00	62 134,12
2	Należność z tytułu sprzedaży środka trwałego*	585 000,00	0,00	585 000,00	780 000,00	0,00	780 000,00
<b>Razem</b>		<b>647 134,12</b>	<b>0,00</b>	<b>647 134,12</b>	<b>842 134,12</b>	<b>0,00</b>	<b>842 134,12</b>
<b>Ogółem</b>		<b>647 134,12</b>	<b>0,00</b>	<b>647 134,12</b>	<b>842 134,12</b>	<b>0,00</b>	<b>842 134,12</b>

\* Victoria Dom S.A. w 2021 roku dokonała sprzedaży śmigłowca Bell 206 B3 S/N 4290. Wartość netto sprzedaży wyniosła 1 755 000,00 złotych. Strony ustaliły płatność ratalną. Na dzień 30.06.2023 roku należność z tytułu wskazanej sprzedaży wynosiła łącznie 975 000,00 złotych z podziałem na część długo- i krótkoterminową należności. Należność została wykazana w kwocie wymaganej zapłaty z uwagi na nieistotną wartość dyskonta.

## AKTYWA TRWAŁE – Inwestycje długoterminowe

**Nota nr 9. Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych**

Wyszczególnienia	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem inwestycje długoterminowe
<b>Wartość brutto</b>					
31.12.2022 r.	6 032 411,88	0,00	841 168,81	33 532 785,00	40 406 365,69
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	26 434,71	(1 713 140,00)	(1 686 705,29)
- wycena metodą praw własności udziałów w jednostce stowarzyszonej	0,00	0,00	26 434,71	0,00	26 434,71
- wycena na dzień bilansowy	0,00	0,00	0,00	(1 713 140,00)	(1 713 140,00)
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00		
30.06.2023 r.	6 032 411,88	0,00	867 603,52	31 819 645,00	38 719 660,40
<b>Odpisy aktualizujące / Umorzenie</b>					
31.12.2022 r.	678 646,08	0,00	0,00	0,00	678 646,08
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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30.06.2023 r.	754 051,20	0,00	0,00	0,00	754 051,20
<b>Wartość netto</b>					
31.12.2022 r.	5 353 765,80	0,00	841 168,81	33 532 785,00	39 727 719,61
30.06.2023 r.	5 278 360,68	0,00	867 603,52	31 819 645,00	37 965 609,20

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU**

Wyszczególnienia	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem inwestycje długoterminowe
<b>Wartość brutto</b>					
<b>31.12.2021 r.</b>	<b>6 032 411,88</b>	<b>0,00</b>	<b>794 315,89</b>	<b>32 765 444,24</b>	<b>39 592 172,01</b>
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>46 852,92</b>	<b>767 340,76</b>	<b>814 193,68</b>
- wycena metodą praw własności udziałów w jednostce stowarzyszonej	0,00	0,00	46 852,92	0,00	46 852,92
- wycena na dzień bilansowy	0,00	0,00	0,00	767 340,76	767 340,76
<b>Zmniejszenia</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>31.12.2022 r.</b>	<b>6 032 411,88</b>	<b>0,00</b>	<b>841 168,81</b>	<b>33 532 785,00</b>	<b>40 406 365,69</b>
<b>Odpisy aktualizujące / Umorzenie</b>					
<b>31.12.2021 r.</b>	<b>527 835,84</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>527 835,84</b>
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>150 810,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>150 810,24</b>
- amortyzacja	150 810,24	0,00	0,00	0,00	150 810,24
<b>Zmniejszenia</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>31.12.2022 r.</b>	<b>678 646,08</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>678 646,08</b>
<b>Wartość netto</b>					
<b>31.12.2021 r.</b>	<b>5 504 576,04</b>	<b>0,00</b>	<b>794 315,89</b>	<b>32 765 444,24</b>	<b>39 064 336,17</b>
<b>31.12.2022 r.</b>	<b>5 353 765,80</b>	<b>0,00</b>	<b>841 168,81</b>	<b>33 532 785,00</b>	<b>39 727 719,61</b>

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 30.06.2023 roku, jak również na dzień 31.12.2022 roku składają się udziały w jednostce stowarzyszonej - Victoria Wohnungsbau GmbH. Udziały te zostały wycenione metodą praw własności.

Na pozycję inne inwestycje długoterminowe na dzień 30.06.2023 roku, jak również na dzień 31.12.2022 roku składają się posiadane przez Victoria Dom S.A. obligacje wyemitowane przez Victoria House SA (dodatkowe informacje w nocie 13).

Na dzień 30.06.2023 roku, jak również na dzień 31.12.2022 roku nie było przesłanek do utworzenia odpisów aktualizujących dla posiadanych inwestycji długoterminowych.

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU

**Nota nr 10. 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
<b>- w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności</b>					
<b>Wartość brutto</b>					
31.12.2022 r.	841 168,81	0,00	0,00	0,00	841 168,81
Zwiększenia w tym:	26 434,71	0,00	0,00	0,00	26 434,71
- wycena metodą praw własności udziałów w jednostce stowarzyszonej	26 434,71	0,00	0,00	0,00	26 434,71
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30.06.2023 r.	867 603,52	0,00	0,00	0,00	867 603,52
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
31.12.2022 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30.06.2023 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>					
31.12.2022 r.	841 168,81	0,00	0,00	0,00	841 168,81
30.06.2023 r.	867 603,52	0,00	0,00	0,00	867 603,52
<b>- pozostałych jednostkach</b>					
<b>Wartość brutto</b>					
31.12.2022 r.	0,00	33 532 785,00	0,00	0,00	33 532 785,00
Zwiększenia w tym:	0,00	(1 713 140,00)	0,00	0,00	(1 713 140,00)
- wycena na dzień bilansowy	0,00	(1 713 140,00)	0,00	0,00	(1 713 140,00)
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30.06.2023 r.	0,00	31 819 645,00	0,00	0,00	31 819 645,00
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
31.12.2022 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30.06.2023 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>					
31.12.2022 r.	0,00	33 532 785,00	0,00	0,00	33 532 785,00
30.06.2023 r.	0,00	31 819 645,00	0,00	0,00	31 819 645,00

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU**

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
<b>- w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności</b>					
<b>Wartość brutto</b>					
31.12.2021 r.	794 315,89	0,00	0,00	0,00	794 315,89
Zwiększenia w tym:	46 852,92	0,00	0,00	0,00	46 852,92
- wycena metodą praw własności udziałów w jednostce stowarzyszonej	46 852,92	0,00	0,00	0,00	46 852,92
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2022 r.	841 168,81	0,00	0,00	0,00	841 168,81
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
31.12.2021 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2022 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>					
31.12.2021 r.	794 315,89	0,00	0,00	0,00	794 315,89
31.12.2022 r.	841 168,81	0,00	0,00	0,00	841 168,81
<b>- pozostałych jednostkach</b>					
<b>Wartość brutto</b>					
31.12.2021 r.	0,00	32 765 444,24	0,00	0,00	32 765 444,24
Zwiększenia w tym:	0,00	767 340,76	0,00	0,00	767 340,76
- wycena na dzień bilansowy	0,00	767 340,76	0,00	0,00	767 340,76
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2022 r.	0,00	33 532 785,00	0,00	0,00	33 532 785,00
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
31.12.2021 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2022 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>					
31.12.2021 r.	0,00	32 765 444,24	0,00	0,00	32 765 444,24
31.12.2022 r.	0,00	33 532 785,00	0,00	0,00	33 532 785,00

Pozycja inne papiery wartościowe dotyczy posiadanych przez Victoria Dom S.A. obligacji spółki Victoria House SA (7.150 sztuk obligacji o wartości nominalnej 1 000 EUR każda). Są to niezabezpieczone, publiczne obligacje notowane na rynku nieregulowanym Euro MTF na giełdzie luksemburskiej.

W pozycji udziały i akcje zaprezentowano posiadane udziały jednostki stowarzyszonej - Victoria Wohnungsbau GmbH. Victoria Dom S.A. posiada 10.000 udziałów o wartości nominalnej 1 EUR każdy, co przekłada się na 10% udziałów w kapitale zakładowym Victoria Wohnungsbau GmbH.

**Nota nr 11. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych wg stanu na 30.06.2023 roku**

Wszystkie jednostki zależne należące do Grupy Kapitałowej Victoria Dom S.A. są konsolidowane metodą pełną i ich udziały są wyłączone.



**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU**

**Nota nr 12. Udziały i akcje w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale wg stanu na 30.06.2023 roku**

Lp.	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 rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2022
1	Victoria Wohnungsbau GmbH (Zossen, Niemcy)	43 585,00	0,00	867 603,52	10,00	10,00	(109 356,99)
	<b>Razem</b>	<b>43 585,00</b>	<b>0,00</b>	<b>867 603,52</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>(109 356,99)</b>

Victoria Dom S.A. posiada 10.000 udziałów o wartości nominalnej 1 EUR każdy, co przekłada się na 10% udziałów w kapitale zakładowym Victoria Wohnungsbau GmbH.

Posiadane udziały w jednostce stowarzyszonej zostały wycenione metodą praw własności. Wartość udziałów na 30.06.2023 roku wynosiła 867 603,52 złotych (na dzień 31.12.2022 roku wartość ta wynosiła 841 168,81 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 13. 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	30 822 326,01	0,00	32 177 616,01	7 150	Prawo do odsetek

W przypadku posiadanych obligacji Victoria House S.A. nie było możliwe ustalenie w sposób wiarygodny ich wartości godziwej na dzień bilansowy z uwagi na brak transakcji obejmujących te instrumenty w ostatnim okresie, a więc zostały spełnione przesłanki wymienione w § 14 ust. 2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych.

W związku z tym te aktywa finansowe zostały wycenione w skorygowanej cenie nabycia za pomocą efektywnej stopy procentowej zgodnie z § 16 pkt 2 wyżej wymienionego rozporządzenia. Ich wartość w skonsolidowanym bilansie na dzień 30.06.2023 roku wyniosła 32 177 616,01 złotych (w tym część długoterminowa w wysokości 31 819 645,00 złotych, a część krótkoterminowa 357 971,01 złotych).

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 SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU

## AKTYWA TRWAŁE - Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

**Nota nr 14. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

Tytuł zdarzenia	30.06.2023 r.			31.12.2022 r.		
	kwota ujemnej różnicy przejściowej	stawka	kwota aktywów	kwota ujemnej różnicy przejściowej	stawka	kwota aktywów
<b>- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy bieżącego roku</b>						
- odpis aktualizujący wartość należności	86 879,91	19%	16 507,18	86 879,91	19%	16 507,18
- odpis aktualizujący wartość zapasów	3 630 815,09	19%	689 854,87	3 630 815,09	19%	689 854,87
- odpis aktualizujący wartość środków trwałych	200 000,00	19%	38 000,00	200 000,00	19%	38 000,00
- techniczny koszt wytworzenia dotyczący lokali, dla których nie zawarto umów przenoszących własność	332 042 070,26	19%	63 087 993,35	239 191 589,71	19%	45 446 402,04
- koszt opłat sądowych	700,00	19%	133,00	700,00	19%	133,00
- odsetki niezapłacone od obligacji, wycena w skorygowanej cenie nabycia	4 682 410,73	19%	889 658,04	5 240 410,98	19%	995 678,09
- wynagrodzenia niezapłacone	0,00	19%	0,00	7 650,00	19%	1 453,50
- składki na ubezpieczenia społeczne niezapłacone	0,00	19%	0,00	42 147,60	19%	8 008,04
- rezerwy na koszty w spółkach zależnych	947 320,11	19%	179 990,82	846 188,00	19%	160 775,72
- różnice kursowe/wycena bilansowa	38 321,41	19%	7 281,07	1 062 988,00	19%	201 967,72
- sprawy sporne, opłata adiacencka, premia	2 271 377,50	19%	431 561,73	2 076 177,50	19%	394 473,73
- straty podatkowe Jednostki Dominującej	7 376 762,70	19%	1 401 584,91	3 713 002,00	19%	705 470,38
- straty jednostek zależnych objętych konsolidacją	11 496 833,77	19%	2 184 398,42	9 054 180,39	19%	1 720 294,27
<b>Razem</b>	<b>362 773 491,48</b>	<b>x</b>	<b>68 926 963,39</b>	<b>265 152 729,18</b>	<b>x</b>	<b>50 379 018,54</b>

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU

**Nota nr 15. Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**

Nie wystąpiły.

**Nota nr 16. Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartości aktywów trwałych**

Lp.	Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące na BO	kwota odpisu aktualizującego utworzona w roku obrotowym	kwota odpisu aktualizującego wykorzystana w roku obrotowym	kwota odpisu aktualizującego rozwiązana w roku obrotowym	Odpisy aktualizujące na BZ
1	Długoterminowe aktywa niefinansowe	200 000,00	0,00	0,00	0,00	200 000,00
2	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

## AKTYWA OBROTOWE – Zapasy

**Nota nr 17. Zapasy**

Rodzaj zapasu	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na poczet dostaw	RAZEM
<b>Wartość brutto</b>						
31.12.2022 r.	0,00	482 415 106,34	137 645 924,00	305 612 229,71	85 671 114,30	1 011 344 374,35
30.06.2023 r.	0,00	408 348 361,77	234 186 446,44	275 067 064,34	89 050 203,94	1 006 652 076,49
<b>Odpisy aktualizujące</b>						
31.12.2022 r.	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	0,00	3 630 815,09
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
30.06.2023 r.	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	0,00	3 630 815,09
<b>Wartość bilansowa</b>						
31.12.2022 r.	0,00	482 415 106,34	134 015 108,91	305 612 229,71	85 671 114,30	1 007 713 559,26
30.06.2023 r.	0,00	408 348 361,77	230 555 631,35	275 067 064,34	89 050 203,94	1 003 021 261,40

Rodzaj zapasu	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na poczet dostaw	RAZEM
<b>Wartość brutto</b>						
31.12.2021 r.	0,00	353 029 605,64	71 477 898,78	351 797 768,49	12 430 387,50	788 735 660,41
31.12.2022 r.	0,00	482 415 106,34	137 645 924,00	305 612 229,71	85 671 114,30	1 011 344 374,35
<b>Odpisy aktualizujące</b>						
31.12.2021 r.	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	0,00	3 630 815,09
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
31.12.2022 r.	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	0,00	3 630 815,09
<b>Wartość bilansowa</b>						
31.12.2021 r.	0,00	353 029 605,64	67 847 083,69	351 797 768,49	12 430 387,50	785 104 845,32
31.12.2022 r.	0,00	482 415 106,34	134 015 108,91	305 612 229,71	85 671 114,30	1 007 713 559,26

Na wzrost 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).

Cena nabycia towarów i koszt wytworzenia produktów nie zostały w okresie objętym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym oraz roku poprzedzającym powiększone o koszty finansowania w postaci odsetek ani różnic kursowych.

#### Nota nr 18. Zapasy według okresów zalegania wg stanu na 30.06.2023 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.

Kategorią 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 19. Zmiany w stanie odpisów aktualizujących zapasy w okresie od 01.01.2023 roku do 30.06.2023 roku oraz od 01.01.2022 roku do 31.12.2022 roku

Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące materiały	Odpisy aktualizujące półprodukty i produkty w toku	Odpisy aktualizujące produkty gotowe	Odpisy aktualizujące towary	Razem odpisy aktualizujące zapasy
31.12.2022 r.	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	3 630 815,09
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30.06.2023 r.	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	3 630 815,09

Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące materiały	Odpisy aktualizujące półprodukty i produkty w toku	Odpisy aktualizujące produkty gotowe	Odpisy aktualizujące towary	Razem odpisy aktualizujące zapasy
31.12.2021 r.	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	3 630 815,09
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2022 r.	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	3 630 815,09

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU

## AKTYWA OBROTOWE – Należności krótkoterminowe

**Nota nr 20. Należności krótkoterminowe**

Wyszczególnienia	Stan na 30.06.2023 r.			Stan na 31.12.2022 r.		
	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
<b>- od jednostek powiązanych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 660,50</b>	<b>0,00</b>	<b>1 660,50</b>
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:						
- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	1 660,50	0,00	1 660,50
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>- od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>- od pozostałych jednostek</b>	<b>27 256 483,46</b>	<b>86 879,91</b>	<b>27 169 603,55</b>	<b>15 676 360,33</b>	<b>86 879,91</b>	<b>15 589 480,42</b>
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:						
- do 12 miesięcy	10 171 547,68	86 879,91	10 084 667,77	8 615 618,97	86 879,91	8 528 739,06
- powyżej 12 miesięcy	10 084 667,77	0,00	10 084 667,77	8 528 739,06	0,00	8 528 739,06
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	86 879,91	86 879,91	0,00	86 879,91	86 879,91	0,00
c) inne	13 032 859,27	0,00	13 032 859,27	2 810 718,44	0,00	2 810 718,44
d) dochodzone na drodze sądowej	4 052 076,51	0,00	4 052 076,51	4 250 022,92	0,00	4 250 022,92
<b>RAZEM</b>	<b>27 256 483,46</b>	<b>86 879,91</b>	<b>27 169 603,55</b>	<b>15 678 020,83</b>	<b>86 879,91</b>	<b>15 591 140,92</b>

W pozycji inne należności od pozostałych jednostek ujęte zostały wpłacone kaucje oraz pozostałe należności. Na dzień 30.06.2023 roku wartość wpłaconych kaucji wynosiła 3 588 019,98 złotych, zaś na dzień 31.12.2022 roku ich wartość wynosiła 4 071 710,50 złotych.

**Nota nr 21. Należności krótkoterminowe według wieku na 30.06.2023 roku oraz 31.12.2022 roku**

Wyszczególnienie	Należności bieżące	Należności przeterminowane w dniach				Razem
		(wg terminów płatności) na 30.06.2023 r.				
		0-90	91-180	181-360	powyżej 360	
<b>- od jednostek powiązanych:</b>						
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
<b>Z tytułu dostaw i usług (netto)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>- od pozostałych jednostek:</b>						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	7 086 026,30	1 726 456,73	761 426,54	289 011,67	308 626,44	<b>10 171 547,68</b>
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	86 879,91	86 879,91
<b>Z tytułu dostaw i usług (netto)</b>	<b>7 086 026,30</b>	<b>1 726 456,73</b>	<b>761 426,54</b>	<b>289 011,67</b>	<b>221 746,53</b>	<b>10 084 667,77</b>
Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych (brutto)	13 032 859,27	0,00	0,00	0,00	0,00	13 032 859,27
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

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU**

Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych (netto)	13 032 859,27	0,00	0,00	0,00	0,00	13 032 859,27
Inne (brutto)	4 052 076,51	0,00	0,00	0,00	0,00	4 052 076,51
Inne (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Inne (netto)</b>	<b>4 052 076,51</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4 052 076,51</b>

Wyszczególnienie	Należności bieżące	Należności przeterminowane w dniach (wg terminów płatności) na 31.12.2022 r.				Razem
		0-90	91-180	181-360	powyżej 360	
<b>- od jednostek powiązanych:</b>						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	1 660,50	0,00	0,00	0,00	0,00	1 660,50
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Z tytułu dostaw i usług (netto)</b>	<b>1 660,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 660,50</b>
<b>- od pozostałych jednostek:</b>						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	6 339 656,11	1 788 183,07	167 686,03	233 213,85	86 879,91	<b>8 615 618,97</b>
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	(86 879,91)	(86 879,91)
<b>Z tytułu dostaw i usług (netto)</b>	<b>6 339 656,11</b>	<b>1 788 183,07</b>	<b>167 686,03</b>	<b>233 213,85</b>	<b>0,00</b>	<b>8 528 739,06</b>
Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych (brutto)	2 810 718,44	0,00	0,00	0,00	0,00	2 810 718,44
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
<b>Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych (netto)</b>	<b>2 810 718,44</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 810 718,44</b>
Inne (brutto)	4 250 022,92	0,00	0,00	0,00	0,00	4 250 022,92
Inne (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Inne (netto)</b>	<b>4 250 022,92</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4 250 022,92</b>

**Nota nr 22. 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	
<b>31.12.2022 r.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>86 879,91</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>86 879,91</b>
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- z działalności operacyjnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Zmniejszenia:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Rozwiązanie w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- z działalności operacyjnej	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
<b>30.06.2023 r.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>86 879,91</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>86 879,91</b>

Wyszczególnienia	Odpisy aktualizujące	Razem
------------------	----------------------	-------

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU**

	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	
<b>31.12.2021 r.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>37 903,53</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>37 903,53</b>
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>60 260,96</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>60 260,96</b>
- z działalności operacyjnej	0,00	0,00	60 260,96	0,00	0,00	60 260,96
<b>Zmniejszenia:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>11 284,58</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>11 284,58</b>
Rozwiązanie w tym:	0,00	0,00	8 927,76	0,00	0,00	8 927,76
- z działalności operacyjnej	0,00	0,00	8 927,76	0,00	0,00	8 927,76
Wykorzystanie	0,00	0,00	2 356,82	0,00	0,00	2 356,82
<b>31.12.2022 r.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>86 879,91</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>86 879,91</b>

Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących

Odpisy aktualizujące zostały dokonane ze względu na przeterminowanie należności i ryzyko braku wpłaty.

AKTYWA OBROTOWE – Inwestycje krótkoterminowe

**Nota nr 23. Krótkoterminowe aktywa finansowe (oprócz środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych)**

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne aktywa finansowe	Razem
<b>- w jednostkach stowarzyszonych</b>					
<b>Wartość brutto</b>					
<b>31.12.2022 r.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16 933 699,90</b>	<b>0,00</b>	<b>16 933 699,90</b>
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>473 113,16</b>	<b>0,00</b>	<b>473 113,16</b>
- naliczone odsetki od pożyczki	0,00	0,00	473 113,16	0,00	473 113,16
- wycena na dzień bilansowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>876 667,47</b>	<b>0,00</b>	<b>876 667,47</b>
- wycena na dzień bilansowy	0,00	0,00	876 667,47	0,00	876 667,47
<b>30.06.2023 r.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16 530 145,59</b>	<b>0,00</b>	<b>16 530 145,59</b>
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
<b>31.12.2022 r.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Zmniejszenia</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>30.06.2023 r.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Wartość netto</b>					
<b>31.12.2022 r.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16 933 699,90</b>	<b>0,00</b>	<b>16 933 699,90</b>
<b>30.06.2023 r.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16 530 145,59</b>	<b>0,00</b>	<b>16 530 145,59</b>
<b>- w pozostałych jednostkach</b>					
<b>Wartość brutto</b>					
<b>31.12.2022 r.</b>	<b>0,00</b>	<b>305 986,66</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>305 986,66</b>
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>51 984,35</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>51 984,35</b>
- zmiana stanu odsetek naliczonych na dzień bilansowy	0,00	51 984,35	0,00	0,00	51 984,35
<b>Zmniejszenia</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>30.06.2023 r.</b>	<b>0,00</b>	<b>357 971,01</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>357 971,01</b>
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
<b>31.12.2022 r.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Zmniejszenia</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>30.06.2023 r.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Wartość netto</b>					
<b>31.12.2022 r.</b>	<b>0,00</b>	<b>305 986,66</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>305 986,66</b>
<b>30.06.2023 r.</b>	<b>0,00</b>	<b>357 971,01</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>357 971,01</b>

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU**

Na dzień 30.06.2023 roku na pozycję udzielone pożyczki składają się należności z tytułu udzielonych pożyczek do jednostki stowarzyszonej Victoria Wohnungsbau GmbH.

Na dzień 30.06.2023 roku na pozycję inne papiery wartościowe w pozostałych jednostkach składają się odsetki naliczone od obligacji wyemitowanych przez spółkę Victoria House SA. Wartość kwoty głównej obligacji została zaprezentowana w inwestycjach długoterminowych jak opisano w nocie 10.

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne aktywa finansowe	Razem
<b>- w jednostkach stowarzyszonych</b>					
<b>Wartość brutto</b>					
31.12.2021 r.	0,00	0,00	15 548 952,55	0,00	15 548 952,55
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 384 747,35</b>	<b>0,00</b>	<b>1 384 747,35</b>
- naliczone odsetki od pożyczki	0,00	0,00	1 127 999,00	0,00	1 127 999,00
- wycena na dzień bilansowy	0,00	0,00	256 748,35	0,00	256 748,35
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
31.12.2022 r.	0,00	0,00	16 933 699,90	0,00	16 933 699,90
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
31.12.2021 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
31.12.2022 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>					
31.12.2021 r.	0,00	0,00	15 548 952,55	0,00	15 548 952,55
31.12.2022 r.	0,00	0,00	16 933 699,90	0,00	16 933 699,90
<b>- w pozostałych jednostkach</b>					
<b>Wartość brutto</b>					
31.12.2021 r.	0,00	288 206,54	0,00	0,00	288 206,54
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>17 780,12</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>17 780,12</b>
- zmiana stanu odsetek naliczonych na dzień bilansowy	0,00	17 780,12	0,00	0,00	17 780,12
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
31.12.2022 r.	0,00	305 986,66	0,00	0,00	305 986,66
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
31.12.2021 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- reklasyfikacja do inwestycji długoterminowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
31.12.2022 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>					
31.12.2021 r.	0,00	288 206,54	0,00	0,00	288 206,54
31.12.2022 r.	0,00	305 986,66	0,00	0,00	305 986,66

Na dzień 31.12.2022 roku na pozycję udzielone pożyczki składają się należności z tytułu udzielonych pożyczek do jednostki stowarzyszonej Victoria Wohnungsbau GmbH.

Na dzień 31.12.2022 roku na pozycję inne papiery wartościowe w pozostałych jednostkach składają się odsetki naliczone od obligacji wyemitowanych przez spółkę Victoria House SA. Wartość kwoty głównej obligacji została zaprezentowana w inwestycjach długoterminowych jak opisano w nocie 10.



ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU

**Nota nr 24. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne oraz struktura środków pieniężnych do rachunku przepływów pieniężnych**

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		30.06.2023 r.	31.12.2022 r.
<b>1.</b>	<b>Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:</b>	<b>12 367 247,16</b>	<b>26 482 048,42</b>
	Rachunki bankowe jednostki dominującej	3 380 327,08	13 969 897,94
	Rachunki bankowe jednostek zależnych	8 986 920,08	12 512 150,48
	w tym środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT	138 946,72	0,00
<b>2.</b>	<b>Inne środki pieniężne:</b>	<b>106 918 672,61</b>	<b>55 195 991,88</b>
	Środki pieniężne w drodze	0,00	0,00
	Lokaty krótkoterminowe o okresie realizacji do 3 miesięcy	94 660 000,00	48 000 000,00
	Środki pieniężne na rachunku powierniczym	12 258 672,61	7 195 991,88
<b>3.</b>	<b>Inne aktywa pieniężne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4.</b>	<b>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne (1+2+3)</b>	<b>119 285 919,77</b>	<b>81 678 040,30</b>
<b>5.</b>	<b>Krótkoterminowe aktywa finansowe zaklasyfikowane dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych do środków pieniężnych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>6.</b>	<b>Różnice kursowe z wyceny środków pieniężnych na dzień bilansowy</b>	<b>(37 854,42)</b>	<b>20 900,38</b>
	- dodatnie różnice kursowe	0,00	23 231,61
	- ujemne różnice kursowe	(37 854,42)	(2 331,23)
<b>7.</b>	<b>Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych (4+5+6)</b>	<b>119 248 065,35</b>	<b>81 698 940,68</b>

Zarówno na dzień 30.06.2023 r. jak i na dzień 31.12.2022 r. w strukturze środków pieniężnych wystąpiły środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania. Na dzień 30.06.2023 r. wartość środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania wyniosła 107 057 619,33 złotych i składały się na nią środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych w wysokości 12 258 672,61 złotych, środki pieniężne na lokatach krótkoterminowych w wysokości 94 660 000,00 złotych oraz środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT w kwocie 138 946,72 złotych. Z kolei na dzień 31.12.2022 r. wartość środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania wyniosła 55 195 991,88 złotych i składały się na nią środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych w wysokości 7 195 991,88 złotych oraz środki pieniężne na lokatach krótkoterminowych w wysokości 48 000 000,00 złotych.

**Nota nr 25. Krótkoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe**

Rodzaje krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów	30.06.2023 r.	31.12.2022 r.
Opłacone z góry ubezpieczenia majątkowe i osobowe	269 481,76	265 479,42
Opłaty z tytułu kosztów mediów i opłaty roczne	562 402,50	1 103 173,40
Usługi obce	913 296,77	100 216,00
Gwarancje	6 724,67	0,00
Prenumeraty	1 170,63	5 114,43
Reklama	98 825,00	6 891,38
Pozostałe	713 029,33	533 222,74
<b>Razem</b>	<b>2 564 930,66</b>	<b>2 014 097,37</b>

**KAPITAŁY WŁASNE**

**Nota nr 26. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego**

Lp.	Seria/emisja Rodzaj akcji (udziałów)	Rodzaj uprzywilejowania	Liczba akcji (udziałów)	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	przekształcenie	14.05.2008	14.05.2008

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU**

2	B	nie uprzywilejowane	1 000 000	100 000,00	emisja	14.03.2014	podział wyniku 2013
<b>Kapitał razem</b>		<b>X</b>	<b>20 000 000</b>	<b>2 000 000,00</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>

**Nota nr 27. Struktura własnościowa kapitału i procent posiadanych akcji na 30.06.2023**

Lp.	Akcjonariusz / Udziałowiec	Liczba udziałów/akcji	Udział %	Wartość udziałów/akcji	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%
<b>Razem</b>		<b>20 000 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>2 000 000,00</b>	<b>20 000 000</b>	<b>100,00%</b>

Skonsolidowany zysk netto za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku przypadający na akcjonariuszy Jednostki Dominującej: 48 465 858,56 złotych.  
Średnia ważona liczba akcji w okresie: 20 000 000.

Zysk netto przypadający na 1 akcję za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku: Zysk netto/ liczba akcji = 48 465 858,56/20 000 000= 2,4233 złotych.

Skonsolidowany zysk netto za rok 2022 przypadający na akcjonariuszy Jednostki Dominującej: 75 205 670,22 złotych.  
Średnia ważona liczba akcji w okresie: 20 000 000.

Zysk netto przypadający na 1 akcję za rok 2022: Zysk netto/ liczba akcji = 75 205 670,22/20 000 000= 3,7603 złotych.

**Nota nr 28. Podział zysku Jednostki Dominującej Grupy**

Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Jednostki Dominującej za rok 2022 zostało w dniu 23 maja 2023 roku zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy. Zysk netto wykazany w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Jednostki Dominującej za rok 2022 w wysokości 75 326 038,00 złotych został w całości podzielony. Zysk netto Jednostki Dominującej za rok 2022 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 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 53 326 038,00 złotych (w tym zyski z transakcji wewnątrzgrupowych w kwocie 32 778 052,44 złotych), a pozostała kwota w wysokości 22 000 000,00 złotych została przeznaczona na dywidendę dla Victoria Dom Holding Sp. z o.o.

W związku z powyższym w skonsolidowanym zestawieniu zmian w kapitale własnym dokonano korekty konsolidacyjnej z tytułu eliminacji wewnątrzgrupowych zysków dotyczących lat ubiegłych zrealizowanych przez Jednostkę Dominującą w wysokości 32 778 052,44 złotych w celu wyeliminowania ich z kapitału rezerwowego powstałego z podziału wyniku Jednostki Dominującej. Dlatego też w skonsolidowanym zestawieniu zmian w kapitale własnym z tytułu podziału wyniku Jednostki Dominującej i po uwzględnieniu korekty konsolidacyjnej kapitał rezerwowy Grupy wzrósł o 20 547 985,56 złotych.

Podział wyniku Jednostki Dominującej za rok 2022:

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU**

Wyszczególnienie		Wartość
I	Zysk / strata netto	75 326 038,00
II	Podział zysku / pokrycie straty	75 326 038,00
1	wypłata dywidendy	22 000 000,00
2	zwiększenie kapitału rezerwowego	53 326 038,00
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 2022 rok, wynik za półrocze nie podlega zatwierdzeniu i podziałowi).

Wyszczególnienie	30.06.2023 r.	31.12.2022r.
Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	417 348 155,85	390 925 203,46
Planowana dywidenda (wartość ujemna)	Nie dotyczy	(22 000 000,00)
Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	417 348 155,85	368 925 203,46

Do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Jednostka Dominująca wypłaciła całą kwotę zadeklarowanej dywidendy.

#### ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

##### Nota nr 29. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuł zdarzenia	30.06.2023 r.			31.12.2022 r.		
	kwota dodatnia różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota rezerwy	kwota dodatnia różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota rezerwy
<b>- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy bieżącego roku</b>						
- przychody ze sprzedaży lokali, dla których nie przeniesiono własności	514 769 435,58	19%	97 806 192,76	371 124 447,05	19%	70 513 644,94
- koszty emisji obligacji własnych	3 099 962,83	19%	588 992,94	2 420 952,11	19%	459 980,90
- niezapłacone należne odsetki	5 379 245,48	19%	1 022 056,64	5 431 687,70	19%	1 032 020,66
- środki trwałe w leasingu	5 220 251,81	19%	991 847,84	4 708 292,128	19%	894 575,50
- pozostałe	3 095 521,26	19%	588 149,04	4 562 260,38	19%	866 829,473
<b>RAZEM</b>	<b>531 564 416,96</b>	<b>x</b>	<b>100 997 239,22</b>	<b>388 247 639,36</b>	<b>x</b>	<b>73 767 051,47</b>

##### Nota nr 30. Pozostałe rezerwy

Wyszczególnienie	Na sprawy sporne	Badanie bilansu	Koszty budowy	Inne	Razem
<b>31.12.2022, w tym:</b>	<b>854 777,50</b>	<b>96 800,00</b>	<b>2 023 046,57</b>	<b>1 124 600,00</b>	<b>4 099 224,07</b>
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	854 777,50	96 800,00	2 023 046,57	1 124 600,00	4 099 224,07
<b>Zwiększenia</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8 147 435,50</b>	<b>292 000,00</b>	<b>8 439 435,50</b>
<b>Wykorzystanie</b>	<b>0,00</b>	<b>96 800,00</b>	<b>2 361 958,25</b>	<b>0,00</b>	<b>2 458 758,25</b>
<b>Rozwiązanie</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>30.06.2023, w tym:</b>	<b>854 777,50</b>	<b>0,00</b>	<b>7 808 523,82</b>	<b>1 416 600,00</b>	<b>10 079 901,32</b>

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU

---

- długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	854 777,50	0,00	7 808 523,82	1 416 600,00	10 079 901,32

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU

Wyszczególnienie	Na sprawy sporne	Badanie bilansu	Koszty budowy	Inne	Razem
<b>31.12.2021, w tym:</b>	<b>580 137,61</b>	<b>100 600,00</b>	<b>5 529 565,21</b>	<b>874 400,00</b>	<b>7 084 702,82</b>
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	580 137,61	100 600,00	5 529 565,21	874 400,00	7 084 702,82
<b>Zwiększenia</b>	<b>294 831,54</b>	<b>91 374,68</b>	<b>1 365 102,43</b>	<b>270 000,00</b>	<b>2 021 308,65</b>
<b>Wykorzystanie</b>	<b>0,00</b>	<b>75 349,36</b>	<b>4 871 621,07</b>	<b>0,00</b>	<b>4 946 970,43</b>
<b>Rozwiązanie</b>	<b>20 191,65</b>	<b>19 825,32</b>	<b>0,00</b>	<b>19 800,00</b>	<b>59 816,97</b>
<b>31.12.2022, w tym:</b>	<b>854 777,50</b>	<b>96 800,00</b>	<b>2 023 046,57</b>	<b>1 124 600,00</b>	<b>4 099 224,07</b>
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	854 777,50	96 800,00	2 023 046,57	1 124 600,00	4 099 224,07

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 sprawozdania skonsolidowanego 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.

Pozycja Inne dotyczy wielkości prognozowanej 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 daniny 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 31. Zobowiązania długoterminowe, w podziale wg okresów spłaty w wartości skorygowanej ceny nabycia**

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
<b>- wobec pozostałych jednostek:</b>					
<b>31.12.2022 r.</b>	<b>812 088,00</b>	<b>183 232 419,11</b>	<b>31 501 216,09</b>	<b>25 724 318,01</b>	<b>241 270 041,21</b>
powyżej 1 roku do 2 lat	17 138 741,71	75 386 615,46	3 449 486,17	6 596 865,16	102 571 708,50
powyżej 2 lat do 3 lat	16 013 132,69	74 888 140,88	3 574 739,06	5 287 306,90	99 763 319,53
powyżej 3 lat do 5 lat	0,00	0,00	21 637 285,73	8 040 475,80	29 677 761,53
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00	4 276 763,55	4 276 763,55
<b>30.06.2023 r.</b>	<b>33 151 874,40</b>	<b>150 274 756,34</b>	<b>28 661 510,96</b>	<b>24 201 411,41</b>	<b>236 289 553,11</b>

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU**

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
<b>- wobec pozostałych jednostek:</b>					
<b>31.12.2021 r.</b>	<b>58 410 819,22</b>	<b>263 237 562,31</b>	<b>34 555 325,86</b>	<b>18 760 942,81</b>	<b>374 964 650,20</b>
powyżej 1 roku do 2 lat	812 088,00	99 237 666,25	3 506 561,71	6 851 398,49	110 407 714,45
powyżej 2 lat do 3 lat	0,00	83 994 752,86	3 590 373,13	3 764 820,13	91 349 946,12
powyżej 3 lat do 5 lat	0,00	0,00	24 404 281,25	12 639 601,73	37 043 882,98
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00	2 468 497,66	2 468 497,66
<b>31.12.2022 r.</b>	<b>812 088,00</b>	<b>183 232 419,11</b>	<b>31 501 216,09</b>	<b>25 724 318,01</b>	<b>241 270 041,21</b>

Pozycja „Inne zobowiązania finansowe, w tym zobowiązania wekslowe” obejmuje długoterminową część zobowiązań z tytułu zawartych umów leasingowych.

Na dzień 30.06.2023 roku w pozycji tej wykazano długoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu samolotu Bombardier Challenger 300 w wysokości 23 783 987,54 złotych, długoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu śmigłowca Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHW w wysokości 4 447 958,09 złotych oraz długoterminową część zobowiązań z tytułu umów leasingu samochodów w wysokości 429 565,32 złotych.

Na dzień 31.12.2022 roku w pozycji tej wykazano długoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu samolotu Bombardier Challenger 300 w wysokości 26 608 528,19 złotych, długoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu śmigłowca Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHW w wysokości 4 713 671,10 złotych oraz długoterminową część zobowiązań z tytułu umów leasingu samochodów w wysokości 179 016,80 złotych.

Pozycja „Inne (zobowiązania z tytułu zatrzymanej kaucji gwarancyjnej)” obejmuje długoterminową część zobowiązań z tytułu zatrzymanych kaucji gwarancyjnych od wykonawców.

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
<b>- wobec pozostałych jednostek:</b>					
<b>Część krótkoterminowa, w tym:</b>	<b>47 904 146,18</b>	<b>122 559 691,56</b>	<b>3 342 709,71</b>	<b>14 358 213,52</b>	<b>188 164 760,97</b>
Do 1 roku	47 904 146,18	122 559 691,56	3 342 709,71	14 358 213,52	188 164 760,97
<b>Część długoterminowa, w tym:</b>	<b>33 151 874,40</b>	<b>150 274 756,34</b>	<b>28 661 510,96</b>	<b>24 201 411,41</b>	<b>236 289 553,11</b>
Powyżej 1 roku do 3 lat	33 151 874,40	150 274 756,34	7 024 225,23	11 884 172,06	202 335 028,03
Powyżej 3 lat do 5 lat	0,00	0,00	21 637 285,73	8 040 475,80	29 677 761,53
Powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00	4 276 763,55	4 276 763,55
<b>30.06.2023 r.</b>	<b>81 056 020,58</b>	<b>272 834 447,90</b>	<b>32 004 220,67</b>	<b>38 559 624,93</b>	<b>424 454 314,08</b>

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU**

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
<b>- wobec pozostałych jednostek:</b>					
<b>Część krótkoterminowa, w tym:</b>	<b>94 791 110,98</b>	<b>84 065 198,67</b>	<b>3 398 651,10</b>	<b>14 958 846,92</b>	<b>197 213 807,67</b>
<i>Do 1 roku</i>	<i>94 791 110,98</i>	<i>84 065 198,67</i>	<i>3 398 651,10</i>	<i>14 958 846,92</i>	<i>197 213 807,67</i>
<b>Część długoterminowa, w tym:</b>	<b>812 088,00</b>	<b>183 232 419,11</b>	<b>31 501 216,09</b>	<b>25 724 318,01</b>	<b>241 270 041,21</b>
<i>Powyżej 1 roku do 3 lat</i>	<i>812 088,00</i>	<i>183 232 419,11</i>	<i>7 096 934,84</i>	<i>10 616 218,62</i>	<i>201 757 660,57</i>
<i>Powyżej 3 lat do 5 lat</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>24 404 281,25</i>	<i>12 639 601,73</i>	<i>37 043 882,98</i>
<i>Powyżej 5 lat</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>2 468 497,66</i>	<i>2 468 497,66</i>
<b>31.12.2022 r.</b>	<b>95 603 198,98</b>	<b>267 297 617,78</b>	<b>34 899 867,19</b>	<b>40 683 164,93</b>	<b>438 483 848,88</b>

Spadek łącznej wartości zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek z 95 603 198,98 złotych na dzień 31.12.2022 roku do 81 056 020,58 złotych na dzień 30.06.2023 roku wynika głównie z spłaty kredytów zaciągniętych na realizację projektów, które zostały oddane do użytkowania (Viva Piast 2) oraz spłaty kredytu odnawialnego w PKO BP. Równocześnie Grupa zwiększyła wykorzystanie kredytów przyznanych w ubiegłym roku kredytów na finansowanie bieżących projektów (Olchowy Park, Miasteczko Nowa Sfera 3, Metro Art.)

Spadek zobowiązań z tytułu zatrzymanej kaucji gwarancyjnej z 40 683 164,93 złotych na 31.12.2022 roku do 38 382 485,11 złotych na 30.06.2023 roku wynika z dokonanych zwrotów zatrzymanych kaucji na rzecz generalnych wykonawców.

Wzrost łącznej wysokości zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych z 267 297 617,78 złotych na dzień 31.12.2022 roku do 272 834 447,90 złotych na dzień 30.06.2023 roku wynika głównie z pozyskania przez Grupę nowych środków w ramach emisji obligacji serii V oraz obligacji serii X, co zostało częściowo zniwelowane przez wykup obligacji serii F i obligacji serii N oraz częściowego wykupu obligacji serii S/S2, O i P.

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 30.06.2023 roku aktywne są następujące emisje obligacji, które zostały wyemitowane przez Victoria Dom S.A.:

- seria D w wysokości 6,231 mln złotych z terminem wykupu w marcu 2025 roku
- seria I w wysokości 3,769 mln złotych z terminem wykupu w grudniu 2023 roku
- seria O w wysokości 8,497 mln złotych z terminem wykupu w lipcu 2023 roku, z których 1,223 mln zostało nabyte w ramach emisji obligacji serii X w celu umorzenia,
- seria P w wysokości 32,932 mln złotych z terminem wykupu w październiku 2023 roku, z których 0,042 mln zostało nabyte w ramach emisji obligacji serii X w celu umorzenia,
- seria R w wysokości 25,0 mln złotych z terminem wykupu w maju 2024 roku
- seria S/S2 w wysokości 49,432 mln złotych z terminem wykupu w czerwcu 2024 roku
- seria T w wysokości 70,0 mln złotych z terminem wykupu w styczniu 2025 rok
- seria U w wysokości 5,272 mln złotych z terminem wykupu w sierpniu 2025 roku
- seria W w wysokości 10,0 mln złotych z terminem wykupu w lutym 2026 roku
- seria V w wysokości 50,184 mln złotych z terminem wykupu w marcu 2026 roku

- seria X w wysokości 11,2 mln złotych z terminem wykupu w czerwcu 2026 roku

W lipcu nastąpił zgodny z harmonogramem wykup pozostałej części obligacji serii O o wartości 7,274 mln złotych.

We wrześniu 2023 roku Victoria Dom S.A. wyemitowała 2 nowe serie obligacji – obligacje serii Y1 o wartości nominalnej 30,0 mln złotych i obligacje serii Y2 o wartości nominalnej 70,0 mln złotych z terminem wykupu we wrześniu 2026 roku. W ramach rozliczenia emisji obligacji serii Y1 i Y2 nastąpił wykup obligacji z poniższych serii:

- seria P o wartości 9,638 mln złotych
- seria S/S2 o wartości 20,703 mln złotych

Obligacje serii Y1 zostały zasymilowane z obligacjami serii Y2.

Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego aktywne są następujące emisje obligacji, które zostały wyemitowane przez Victoria Dom S.A.:

- seria D w wysokości 6,231 mln złotych z terminem wykupu w marcu 2025 roku
- seria I w wysokości 3,769 mln złotych z terminem wykupu w grudniu 2023 roku
- seria P w wysokości 23,252 mln złotych z terminem wykupu w październiku 2023 roku
- seria R w wysokości 25,0 mln złotych z terminem wykupu w maju 2024 roku
- seria S/S2 w wysokości 28,729 mln złotych z terminem wykupu w czerwcu 2024 roku
- seria T w wysokości 70,0 mln złotych z terminem wykupu w styczniu 2025 rok
- seria U w wysokości 5,272 mln złotych z terminem wykupu w sierpniu 2025 roku
- seria W w wysokości 10,0 mln złotych z terminem wykupu w lutym 2026 roku
- seria V w wysokości 50,184 mln złotych z terminem wykupu w marcu 2026 roku
- seria X w wysokości 11,2 mln złotych z terminem wykupu w czerwcu 2026 roku
- seria Y1 w wysokości 30,0 mln złotych z terminem wykupu we wrześniu 2026 roku
- seria Y2 w wysokości 70,0 mln złotych z terminem wykupu we wrześniu 2026 roku

Wykup pozostających w obiegu obligacji serii P w wysokości 23,252 mln złotych nastąpi zgodnie z harmonogramem w dniu 28 października 2023 roku.

W dniu 20 lipca 2023 roku Jednostka Dominująca Grupy zawarła 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 – 40 000 000,00 złotych,
- 2) okres kredytowania – do 30 czerwca 2028 roku,
- 3) spłata kapitału nastąpi w szesnastu ratach kwartalnych płatnych ostatniego dnia roboczego każdego kwartału w następujący sposób:
  - pierwsza rata płatna do 30 września 2024 roku w kwocie 2 500 000,00 złotych,
  - czternaście kolejnych rat płatnych w okresie od 31 grudnia 2024 roku do 31 marca 2028 roku w kwocie po 2 500 000,00 złotych każda,
  - ostatnia rata w kwocie 2 500 000,00 złotych płatna do 30 czerwca 2028 roku



- 4) cel kredytu – spłata kredytu w kwocie 40 000 000,00 złotych 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 roku,
- 5) oprocentowanie – zmienne będące sumą stawki referencyjnej WIBOR 3M + 2,50 p.p.;
- 6) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:
  - a) hipoteka umowna łączna do kwoty 80 000 000,00 złotych na rzecz banków uczestniczących w ramach umowy konsorcjum banków
  - 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 łącznej kwoty 80 000 000,00 złotych na rzecz banków uczestniczących w ramach umowy konsorcjum banków,
  - 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;

Umowa kredytu przewiduje postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień umowy kredytowej może skutkować podwyższeniem oprocentowania kredytu.

W dniu 31 sierpnia 2023 roku Jednostka Dominująca Grupy zawarła aneks do umowy limitu kredytu wielocelowego z PKO BP. Na mocy tego aneksu:

- wprowadzono do finansowania nowy projekt – Viva Piast 3,
- przesunięto datę spłaty tego kredytu na dzień 31 lipca 2025 roku
- zwiększono wymaganą kwotę hipotek z tytułu realizacji projektu Viva Piast z kwoty 69 000 000,00 złotych do kwoty 97 300 000,00 złotych - dodatkowe zabezpieczenie w postaci hipotek zostało ustanowione na prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz prawie własności posadowionych na nim budynków, stanowiących odrębne nieruchomości, położonych w Warszawie, ul. Żupnicza.

Ponadto na mocy tego aneksu zwolnione zostało zabezpieczenie w postaci hipoteki umownej z najwyższym pierwszeństwem do kwoty 30 000 000,00 złotych na prawie własności nieruchomości położonej przy ul. Pawła Włodkowica 9 w Warszawie.

Łączna wartość ustanowionych na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zabezpieczeń w postaci hipotek wynikających z umowy limitu kredytowego z PKO BP wynosi 115 000 000,00 złotych, z czego 97 300 000,00 złotych to hipoteki ustanowione na majątku Jednostki Dominującej, a 17 700 000,00 złotych to hipoteki ustanowione na majątku jednostek zależnych.

Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego salda zadłużenia z tytułu kredytów wynoszą:

- kredyt deweloperski obrotowy (refinansowanie zakupu gruntu na Marywilskiej) 0,00 złotych (spłata całkowita w dniu 29 września 2023 roku),
- limit kredytu wielocelowego 3 512 092,06 złotych,
- kredyt deweloperski obrotowy (finansowanie/refinansowanie projektu Miasteczko Nova Sfera II) 0,00 złotych (spłata całkowita w dniu 17 października 2023 roku),
- kredyt inwestorski NOWY DOM (finansowanie/refinansowanie projektu Miasteczko Nova Sfera III) 32 785 639,93 złotych,

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU

- kredyt deweloperski obrotowy (finansowanie/refinansowanie projektu Metro Art) 0,00 złotych (spłata całkowita w dniu 17 października 2023 roku),
- kredyt deweloperski (spłata kredytu obrotowego udzielonego przez PKO BP S.A.) 40 000 000,00 złotych.

**Nota nr 32. Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek**

Wyszczególnienie	30.06.2023 r.	31.12.2022 r.
<b>Kredyty i pożyczki</b>	<b>47 904 146,18</b>	<b>94 791 110,98</b>
- zobowiązania wobec banku	47 904 146,18	94 791 110,98
<b>Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych</b>	<b>122 559 691,56</b>	<b>84 065 198,67</b>
- z tytułu emisji obligacji	122 559 691,56	84 065 198,67
<b>Inne zobowiązania finansowe</b>	<b>3 342 709,71</b>	<b>3 398 651,10</b>
- zobowiązania z tytułu leasingu	3 342 709,71	3 398 651,10
<b>Z tytułu dostaw i usług:</b>	<b>63 295 249,91</b>	<b>85 256 077,99</b>
- do 12 miesięcy	62 647 808,67	84 777 114,67
- powyżej 12 miesięcy	647 441,24	478 963,32
<b>Z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych</b>	<b>5 125 592,56</b>	<b>5 702 529,17</b>
- urząd skarbowy PIT	80 077,00	82 831,00
- urząd skarbowy CIT	2 592 251,83	5 388 172,26
- ubezpieczenia społeczne i składki zdrowotne	190 232,08	155 906,59
- podatek VAT	2 263 031,65	75 619,32
<b>Z tytułu wynagrodzeń</b>	<b>127 779,96</b>	<b>115 447,68</b>
- z tytułu umowy o pracę	119 597,16	109 183,18
- z tytułu umowy zlecenie	8 182,80	6 264,50
<b>Inne</b>	<b>29 167 977,22</b>	<b>23 677 720,82</b>
- zobowiązania wobec klientów z tytułu wpłat na rachunek powierniczy	12 258 672,61	7 195 991,88
- zatrzymane od wykonawców kaucje gwarancyjne	14 358 213,52	14 958 846,92
- zobowiązania z tytułu zobowiązań i ubezpieczeń majątkowych	2 143 194,52	1 435 691,10
- pozostałe	407 896,57	87 190,92
<b>Razem</b>	<b>271 523 147,10</b>	<b>297 006 736,41</b>

Pozycja „Inne zobowiązania finansowe” obejmuje krótkoterminową część zobowiązań z tytułu zawartych umów leasingowych.

Na dzień 30.06.2023 roku w pozycji tej wykazano krótkoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu samolotu Bombardier Challenger 300 w wysokości 2 627 772,76 złotych, krótkoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu śmigłowca Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHW w wysokości 526 456,60 złotych oraz krótkoterminową część zobowiązań z tytułu umów leasingu samochodów w wysokości 188 481,36 złotych.

Na dzień 31.12.2022 roku w pozycji tej wykazano krótkoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu samolotu Bombardier Challenger 300 w wysokości 2 774 294,90 złotych, krótkoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu śmigłowca Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHW w wysokości 517 138,10 złotych oraz krótkoterminową część zobowiązań z tytułu umów leasingu samochodów w wysokości 107 218,10 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.

Wyszczególnienie	30.06.2023 r.	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane			
			do 90 dni	91-180 dni	181-360 dni	powyżej 360 dni
Kredyty i pożyczki	47 904 146,18	47 904 146,18	0,00	0,00	0,00	0,00

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU**

Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	122 559 691,56	122 559 691,56	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne zobowiązania finansowe	3 342 709,71	3 342 709,71	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług	63 295 249,91	62 337 675,71	257 574,20	0,00	700 000,00	0,00
Z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	5 125 592,56	5 125 592,56	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu wynagrodzeń	127 779,96	127 779,96	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	29 167 977,22	29 167 977,22	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>271 523 147,10</b>	<b>270 565 572,90</b>	<b>257 574,20</b>	<b>0,00</b>	<b>700 000,00</b>	<b>0,00</b>

Zobowiązania przeterminowane na dzień 30.06.2023 roku wynosiły 957 574,20 złotych. Zobowiązania w wysokości 257 574,20 złotych były przeterminowane nie więcej niż 30 dni i dotyczyły głównie zobowiązań wobec generalnych wykonawców z terminem wymagalności przypadającym w czerwcu 2023 roku. Do dnia zatwierdzenia do publikacji śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zobowiązania, co do których nie toczy się postępowanie sporne, zostały w całości uregulowane. Kwota zobowiązań spornych to 700 tysięcy złotych. 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	31.12.2022 r.	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane			
			do 90 dni	91-180 dni	181-360 dni	powyżej 360 dni
Kredyty i pożyczki	94 791 110,98	94 791 110,98	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	84 065 198,67	84 065 198,67	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne zobowiązania finansowe	3 398 651,10	3 398 651,10	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług	85 256 077,99	49 503 210,94	35 752 867,05	0,00	0,00	0,00
Z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	5 702 529,17	5 702 529,17	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu wynagrodzeń	115 447,68	115 447,68	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	23 677 720,82	23 677 720,82	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>297 006 736,41</b>	<b>261 253 869,36</b>	<b>35 752 867,05</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Zobowiązania przeterminowane na dzień 31.12.2022 roku wynosiły 35 752 867,05 złotych. Zobowiązania te były przeterminowane nie więcej niż 30 dni i dotyczyły głównie zobowiązań wobec generalnych wykonawców z terminem wymagalności przypadającym w grudniu 2022 roku. Do dnia zatwierdzenia do publikacji śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zobowiązania, co do których nie toczy się postępowanie sporne, zostały w całości uregulowane. Kwota zobowiązań spornych to około 700 tysięcy złotych. Wartość zobowiązań przeterminowanych w roku 2023 spadła w porównaniu ze stanem na 31.12.2022 roku, ale z uwagi na wydłużony proces weryfikacji i akceptacji tego typu zobowiązań, nie wszystkie zobowiązania mogą być uregulowane w terminie wymagalności, przy czym ich przeterminowanie nie przekracza zwykle 30 dni. Proces weryfikacji i

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU**

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.

**Nota nr 33. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego**

Płatne w okresie:	Wartość nominalna minimalnych opłat leasingowych		Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	
	30.06.2023 r.	31.12.2022 r.	30.06.2023 r.	31.12.2022 r.
do 1 roku	4 586 708,97	4 668 468,57	3 342 709,71	3 398 651,10
od 1 roku do 3 lat	9 071 598,01	9 239 836,04	7 024 225,23	7 096 934,84
od 3 lat do 5 lat	22 307 072,59	25 516 826,73	21 637 285,73	24 404 281,25
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>35 965 379,57</b>	<b>39 425 131,34</b>	<b>32 004 220,67</b>	<b>34 899 867,19</b>
Przyszły koszt odsetkowy (wartość ujemna)	(3 961 158,90)	(4 525 264,15)	X	X
<b>Razem wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, z tego:</b>	<b>32 004 220,67</b>	<b>34 899 867,19</b>	<b>32 004 220,67</b>	<b>34 899 867,19</b>
<b>zobowiązania krótkoterminowe</b>			<b>3 342 709,71</b>	<b>3 398 651,10</b>
<b>zobowiązania długoterminowe</b>			<b>28 661 510,96</b>	<b>31 501 216,09</b>

W okresie sprawozdawczym, jak również w roku poprzedzającym nie wystąpiły istotne opłaty warunkowe z tytułu zawartych umów leasingowych.

**Nota nr 34. Rozliczenia międzyokresowe przychodów**

Wyszczególnienie		30.06.2023 r.	31.12.2022 r.
<b>Inne rozliczenia międzyokresowe</b>			
<b>1.</b>	<b>Długoterminowe</b>	<b>47 824 643,79</b>	<b>29 086 776,65</b>
a)	Otrzymane wpłaty na poczet zawartych umów deweloperskich lub przedwstępnych	47 824 643,79	29 086 776,65
<b>2.</b>	<b>Krótkoterminowe</b>	<b>229 783 331,35</b>	<b>227 636 231,02</b>
a)	Otrzymane wpłaty na poczet zawartych umów deweloperskich lub przedwstępnych	229 783 331,35	227 636 231,02
<b>RAZEM</b>		<b>277 607 975,14</b>	<b>256 723 007,67</b>

**Nota nr 35. Wykaz aktywów i pasywów, które wykazywane są więcej niż jednej pozycji bilansu wraz z powiązaniem między tymi pozycjami**

Bilans na 30.06.2023					
Wyszczególnienie	część krótkoterminowa		część długoterminowa		Razem
	pozycja sprawozdania	kwota	pozycja sprawozdania	kwota	
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Pasywa D.III.3b	122 559 691,56	Pasywa D.II.3b	150 274 756,34	<b>272 834 447,90</b>
Inne papiery wartościowe	Aktywa B.III.1c	357 971,01	Aktywa A.V.3d	31 819 645,00	<b>32 177 616,01</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	Pasywa D.III.3a	47 904 146,18	Pasywa D.II.3a	33 151 874,40	<b>81 056 020,58</b>
Inne zobowiązania finansowe	Pasywa D.III.2c	3 342 709,71	Pasywa D.II.2c	28 661 510,96	<b>32 004 220,67</b>
Inne zobowiązania (kauce gwarancyjne)	Pasywa D.III.3i	14 358 213,52	Pasywa D.II.2e	24 201 411,41	<b>38 559 624,93</b>

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU**

<b>Bilans na 31.12.2022</b>					
<b>Wyszczególnienie</b>	<b>część krótkoterminowa</b>		<b>część długoterminowa</b>		<b>Razem</b>
	<b>pozycja sprawozdania</b>	<b>kwota</b>	<b>pozycja sprawozdania</b>	<b>kwota</b>	
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Pasywa D.III.3b	84 065 198,67	Pasywa D.II.3b	183 232 419,11	<b>267 297 617,78</b>
Inne papiery wartościowe	Aktywa B.III.1c	305 986,66	Aktywa A.V.3d	33 532 785,00	<b>33 838 771,66</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	Pasywa D.III.3a	94 791 110,98	Pasywa D.II.3a	812 088,00	<b>95 603 198,98</b>
Inne zobowiązania finansowe	Pasywa D.III.2c	3 398 651,10	Pasywa D.II.2c	31 501 216,09	<b>34 899 867,19</b>
Inne zobowiązania (kaucje gwarancyjne)	Pasywa D.III.3i	14 958 846,92	Pasywa D.II.2e	25 724 318,01	<b>40 683 164,93</b>

W pozycji „Inne zobowiązania finansowe” zaprezentowano zobowiązania z tytułu zawartych umów leasingowych, odpowiednio w rozbiciu na część długu i krótkoterminową.

W pozycji „Inne papiery wartościowe” zaprezentowano będące w posiadaniu Victoria Dom S.A. obligacje Victoria House SA, odpowiednio w rozbiciu na część długu i krótkoterminową.

**Nota nr 36. 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 śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>stan na dzień 30.06.2023 r.</b>		
	<b>Kwota zobowiązania</b>	<b>Kwota zabezpieczenia</b>	<b>Charakter i forma zabezpieczeń</b>
Zobowiązania z kredytu deweloperskiego	2 708 333,00	Hipoteka: 55 250 000,00 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji: 65 000 000,00	Zabezpieczenia wynikające z umowy o kredyt deweloperski: 1) hipoteka umowna na nieruchomości gruntowej (działka nr 17 z obrębem 4-07-08 w Warszawie ul. Marywilska) 2) siedem weksli własnych in blanco plus deklaracje wekslowe 3) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego 4) pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bankowym

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU

Zobowiązania z limitu kredytowego wielocelowego	5 187 787,51	<p>Hipoteka: 116 700 000,00</p> <p>Oświadczenie o poddaniu się egzekucji: 225 000 000,00</p>	<p>Zabezpieczenia wynikające z umowy limitu kredytowego wielocelowego:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) hipoteka umowna lub hipoteka umowna łączna do 150% kwoty udzielonego kredytu, ustanowiona na nieruchomościach, na których prowadzona jest inwestycja (aktualnie na działkach w ramach inwestycji Viva Piast Kraków 2 - Kraków, ul. Powstańców, Nova Viva Garden - Warszawa, ul. Włodkowska 9 i Olchowy Park 4 - Warszawa, ul. Mańkowska)</li> <li>2) zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych</li> <li>3) przelew wierzytelności pieniężnych i praw z tytułu umowy o generalne wykonawstwo oraz przelew wierzytelności pieniężnych oraz z tytułu umowy ubezpieczenia</li> <li>4) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego</li> </ol>
Zobowiązania z tytułu kredytu obrotowego odnawialnego	40 000 000,00	<p>Hipoteka: 75 000 000,00</p> <p>Oświadczenie o poddaniu się egzekucji: 75 000 000,00</p>	<p>Zabezpieczenia wynikające z umowy kredytu obrotowego odnawialnego:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) hipoteka umowna lub hipoteka umowna łączna do 150 % kwoty udzielonego kredytu, ustanowiona na nieruchomościach, na których prowadzona jest inwestycja (aktualnie działka na Blizne Łaszczyńskiego)</li> <li>2) zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych Kredytobiorcy</li> <li>3) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego</li> </ol>

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU**

Zobowiązania z kredytu deweloperskiego	12 218 789,11	Hipoteka: 39 100 000,00 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji: 46 000 000,00	Zabezpieczenia wynikające z umowy kredytu deweloperskiego: 1) hipoteka umowna na nieruchomości gruntowej (działka nr 17/6 z obrębem 4-07-08 w Warszawie ul. Marywilska) 2) cesja praw z polisy ubezpieczeniowej 3) osiem weksli własnych in blanco plus deklaracje wekslowe 4) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego 5) pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi
Zobowiązania z kredytu deweloperskiego	5 535 610,34	Hipoteka: 59 500 000,00 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji: 59 500 000,00	Zabezpieczenia wynikające z umowy kredytu deweloperskiego: 1) hipoteka umowna na nieruchomości gruntowej (działka nr 14/1 w Warszawie ul. Żupnicza) 2) cesja praw z polisy ubezpieczeniowej 3) dwanaście weksli własnych in blanco plus deklaracje wekslowe 4) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego 5) pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi
Zobowiązania z tytułu kredytu inwestorskiego NOWY DOM	16 013 132,69	Hipoteka: 90 000 000,00 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji: 90 000 000,00	Zabezpieczenia wynikające z umowy kredytu inwestorskiego Nowy Dom: 1) hipoteka umowna do kwoty 112 500 000,00 zł (działka 17/7 w Warszawie, ul. Marywilska) 2) zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych Kredytobiorcy 3) przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia 4) przelew wierzytelności z umowy z Generalnym Wykonawcą, gwarancji dobrego wykonania umowy od Generalnego Wykonawcy oraz bankowej gwarancji zapłaty i umowy przedwstępnej sprzedaży 5) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego
Zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych, seria D,I,R,W	45 000 000,00	67 500 000,00	Poddanie się Emitenta egzekucji w trybie Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego
Zobowiązania z tytułu leasingu	32 004 220,67	32 004 220,67	Weksel własny
<b>RAZEM</b>	<b>181 857 476,64</b>	<b>535 054 220,67*</b>	<b>X</b>

\*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 30.06.2023 roku wynosiła 435 550 000,00 złotych. Łączna kwota oświadczeń o poddaniu się egzekucji dla zabezpieczenia spłaty kredytów oraz wykupu obligacji wynosiła na dzień 30.06.2023 roku 628 000 000,00 złotych. Głównym zabezpieczeniem spłaty leasingu na dzień 30.06.2023 roku był weksel własny o wartości 32 004 220,67 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 30.06.2023 roku.

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU**

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2022 r.		
	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Charakter i forma zabezpieczeń
Zobowiązania z kredytu deweloperskiego	8 124 999,00	Hipoteka: 55 250 000,00  Oświadczenie o poddaniu się egzekucji: 65 000 000,00	Zabezpieczenia wynikające z umowy o kredyt deweloperski: 1) hipoteka umowna na nieruchomości gruntowej (działka nr 17 z obrębem 4-07-08 w Warszawie ul. Marywilska) 2) siedem weksli własnych in blanco plus deklaracje wekslowe 3) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego 4) pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bankowym
Zobowiązania z limitu kredytowego wielocelowego	24 335 288,17	Hipoteka: 116 700 000,00  Oświadczenie o poddaniu się egzekucji: 225 000 000,00	Zabezpieczenia wynikające z umowy limitu kredytowego wielocelowego: 1) hipoteka umowna lub hipoteka umowna łączna do 150% kwoty udzielonego kredytu, ustanowiona na nieruchomościach, na których prowadzona jest inwestycja (aktualnie na działkach w ramach inwestycji Viva Piast Kraków 2 - Kraków, ul. Powstańców, Nova Viva Garden - Warszawa, ul. Włodkowica 9 i Olchowy Park 4 - Warszawa, ul. Mańkowska) 2) zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych 3) przelew wierzytelności pieniężnych i praw z tytułu umowy o generalne wykonawstwo oraz przelew wierzytelności pieniężnych oraz z tytułu umowy ubezpieczenia 4) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego
Zobowiązania z tytułu kredytu obrotowego odnawialnego	50 000 000,00	Hipoteka: 75 000 000,00  Oświadczenie o poddaniu się egzekucji: 75 000 000,00	Zabezpieczenia wynikające z umowy kredytu obrotowego odnawialnego: 1) hipoteka umowna lub hipoteka umowna łączna do 150 % kwoty udzielonego kredytu, ustanowiona na nieruchomościach, na których prowadzona jest inwestycja (aktualnie działka na Blizne Łaszczyńskiego) 2) zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych Kredytobiorcy 3) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego
Zobowiązania z kredytu deweloperskiego	14 092 041,31	Hipoteka: 39 100 000,00  Oświadczenie o poddaniu się egzekucji: 46 000 000,00	Zabezpieczenia wynikające z umowy kredytu deweloperskiego: 1) hipoteka umowna na nieruchomości gruntowej (działka nr 17/6 z obrębem 4-07-08 w Warszawie ul. Marywilska) 2) cesja praw z polisy ubezpieczeniowej 3) osiem weksli własnych in blanco plus deklaracje wekslowe 4) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego 5) pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi



**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU**

Zobowiązania z kredytu deweloperskiego	0,00	Hipoteka: 59 500 000,00  Oświadczenie o poddaniu się egzekucji: 59 500 000,00	Zabezpieczenia wynikające z umowy kredytu deweloperskiego: 1) hipoteka umowna na nieruchomości gruntowej (działka nr 14/1 w Warszawie ul. Żupnicza) 2) cesja praw z polisy ubezpieczeniowej 3) dwanaście weksli własnych in blanco plus deklaracje wekslowe 4) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego 5) pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi
Zobowiązania z tytułu kredytu inwestorskiego NOWY DOM	0,00	Hipoteka: 90 000 000,00  Oświadczenie o poddaniu się egzekucji: 90 000 000,00	Zabezpieczenia wynikające z umowy kredytu inwestorskiego Nowy Dom: 1) hipoteka umowna do kwoty 112 500 000,00 zł (działka 17/7 w Warszawie, ul. Marywilska) 2) zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych Kredytobiorcy 3) przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia 4) przelew wierzytelności z umowy z Generalnym Wykonawcą, gwarancji dobrego wykonania umowy od Generalnego Wykonawcy oraz bankowej gwarancji zapłaty i umowy przedwstępnej sprzedaży 5) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego
Zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych, seria D,F,I,R	50 000 000,00	75 000 000,00	Poddanie się Emitenta egzekucji w trybie Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego
Zobowiązania z tytułu leasingu	34 899 867,19	34 899 867,19	Weksel własny
<b>RAZEM</b>	<b>181 452 195,67</b>	<b>545 449 867,19*</b>	<b>X</b>

\*Suma kwot zabezpieczeń z tytułu hipotek dla zobowiązań kredytowych, oświadczenia o poddaniu się egzekucji z tytułu emisji obligacji oraz weksla własnego

Łączna wartość hipotek stanowiących zabezpieczenie kredytów na dzień 31.12.2022 roku wynosiła 435 550 000,00 złotych. Łączna kwota oświadczeń o poddaniu się egzekucji dla zabezpieczenia spłaty kredytów oraz wykupu obligacji wynosiła na dzień 31.12.2022 roku 635 500 000,00 złotych. Głównym zabezpieczeniem spłaty leasingu na dzień 31.12.2022 roku był weksel własny o wartości 34 899 867,19 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 31.12.2022 roku.

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU**

**Nota nr 37. 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 30.06.2023 r.	stan na dzień 31.12.2022 r.
Zabezpieczenie umowy kredytu deweloperskiego: 1) hipoteka umowna na nieruchomości gruntowej (działka nr 17 2) Siedem weksli własnych in blanco plus deklaracje wekslowe 3) oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego	Hipoteka: 55 250 000,00	Hipoteka: 55 250 000,00
Zabezpieczenie umowy kredytu wielocelowego: 1) hipoteka umowna lub hipoteka umowna łączna do 150% na nieruchomościach, na których prowadzona jest inwestycja 2) zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych 3) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego	Hipoteka: 116 700 000,00	Hipoteka: 116 700 000,00
Zabezpieczenie umowy kredytu odnawialnego: 1) hipoteka umowna lub hipoteka umowna łączna do 150% kwoty udzielonego Kredytu, tj. do kwoty 75 000 000,00 PLN 2) zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych Kredytobiorcy 3) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego	Hipoteka: 75 000 000,00	Hipoteka: 75 000 000,00
Obligacje seria D, F, I, R,W  1) Poddanie się Victoria Dom S.A. egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego	Poddanie się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego: 67 500 000,00	Poddanie się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego: 75 000 000,00
Zobowiązania z kredytu deweloperskiego: 1) Hipoteka umowna na nieruchomości gruntowej działka nr 17/6 z obrębem 4-07-08 w Warszawie ul. Marywilska 2) Osiem weksli własnych in blanco plus deklaracje wekslowe 3) Poddanie się egzekucji zgodnie z art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego	Hipoteka: 39 100 000,00	Hipoteka: 39 100 000,00
Zobowiązania z kredytu deweloperskiego: 1) Hipoteka umowna na nieruchomości gruntowej działka nr 14/1 w Warszawie ul. Żupnicza 2) Dwanaście weksli własnych in blanco plus deklaracje wekslowe 3) Poddanie się egzekucji zgodnie z Art. 777 § 1 pkt 5 KPC	Hipoteka: 59 500 000,00	Hipoteka: 59 500 000,00
Umowa kredytu inwestorskiego Nowy Dom 1) hipoteka umowna do kwoty 112 500 000,00 zł. na działce 17/7 w Warszawie, ul. Marywilska 2) zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych Kredytobiorcy 3) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 KPC	Hipoteka: 90 000 000,00	Hipoteka: 90 000 000,00
Umowa leasingu Weksel własny	Weksel własny: 32 004 220,67	Weksel własny: 34 899 867,19
<b>RAZEM</b>	<b>535 054 220,67</b>	<b>545 449 867,19</b>

Nie występują inne, niż wymienione w nocie 36 zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostek powiązanych, rodzaje zobowiązań warunkowych.

## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

**Nota nr 38. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów 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)	01.01.2023 r. - 30.06.2023 r.	01.01.2022 r. - 30.06.2022 r.
<b>Przychody ze sprzedaży produktów i usług, w tym:</b>	<b>337 974 804,16</b>	<b>148 425 086,90</b>
- sprzedaż nieruchomości	333 518 061,06	144 428 387,28
- usługi	4 456 743,10	3 996 699,62
<b>Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów w tym:</b>	<b>5 711 543,35</b>	<b>2 452 723,42</b>
- ze sprzedaży materiałów, refakturowanie kosztów	5 711 543,35	2 452 723,42
<b>Z powyższych przychodów sprzedaż dla jednostek powiązanych wynosi:</b>	<b>2 700,00</b>	<b>2 700,00</b>
- sprzedaż usług	2 700,00	2 700,00
<b>RAZEM</b>	<b>343 686 347,51</b>	<b>150 877 810,32</b>

Wszystkie przychody ze sprzedaży Grupy uzyskiwane są na terenie kraju.

**Nota nr 39. 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 wyłączone w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w ramach eliminacji konsolidacyjnych.

**Nota nr 40. 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.

**Nota nr 41. Koszty według rodzaju**

Wyszczególnienie	01.01.2023 r. - 30.06.2023 r.	01.01.2022 r. - 30.06.2022 r.
<b>Koszty według rodzaju:</b>	<b>276 903 185,27</b>	<b>286 149 281,69</b>
amortyzacja	611 682,18	4 132 418,92
zużycie materiałów i energii	38 946 249,08	41 188 221,29
usługi obce	221 820 422,68	232 676 176,98
podatki i opłaty	2 738 789,96	2 997 713,25
wynagrodzenia	6 472 421,87	3 676 137,17

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU**

ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym emerytalne	1 355 927,44	201 387,77
pozostałe koszty rodzajowe	4 957 692,06	1 277 226,31
<b>Koszty według rodzaju razem</b>	<b>276 903 185,27</b>	<b>286 149 281,69</b>
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	(23 593 863,95)	(157 793 673,84)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	0,00	0,00
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(7 319 286,65)	(7 149 763,92)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(17 327 586,30)	(17 073 759,78)
<b>Koszt wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>228 662 448,37</b>	<b>104 132 084,15</b>

Pozycja usługi obce obejmuje między innymi koszty usług budowlanych, reklamy, utrzymania czystości, usługi bankowe, najem i dzierżawę, ochronę mienia i usługi transportu.

W 2022 roku Grupa wytworzyła we własnym zakresie ekran akustyczny w związku z realizacją inwestycji Miasteczko Nova Sfera.

#### Nota nr 42. Pozostałe przychody operacyjne

Wyszczególnienie		01.01.2023 r. - 30.06.2023 r.	01.01.2022 r. - 30.06.2022 r.
I.	<b>Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych</b>	<b>148 589,83</b>	<b>0,00</b>
	- zbycie niefinansowych aktywów trwałych	148 589,83	0,00
II.	<b>Dotacje</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
III.	<b>Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
IV.	<b>Inne przychody operacyjne</b>	<b>585 762,38</b>	<b>1 073 594,62</b>
	- uzyskane kary, grzywny, odszkodowania	433 086,13	914 061,20
	- zwrot opłat za wieczyste użytkowanie gruntu	20 709,99	24 019,43
	- rozwiązanie rezerw na zobowiązania i sprawy sporne		12 090,82
	- pozostałe	131 966,26	123 423,17
<b>RAZEM</b>		<b>734 352,21</b>	<b>1 073 594,62</b>

#### Nota nr 43. Pozostałe koszty operacyjne

Wyszczególnienie		01.01.2023 r. - 30.06.2023 r.	01.01.2022 r. - 30.06.2022 r.
I.	<b>Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
II.	<b>Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
III.	<b>Inne koszty operacyjne</b>	<b>663 698,38</b>	<b>357 391,36</b>
	- odszkodowania	29 312,02	110 918,55
	- darowizny	99 167,70	39 300,00
	- odpisy aktualizujące	321 829,60	50 000,00
	- amortyzacja nieruchomości inwestycyjnej	75 405,12	75 405,12
	- sprawy sądowe	0,00	2 000,00
	- pozostałe	137 983,94	79 767,69
<b>RAZEM</b>		<b>663 698,38</b>	<b>357 391,36</b>

W pozycji Inne koszty operacyjne - pozostałe ujęte zostały między innymi koszty dotyczące opłat za wieczyste użytkowanie gruntów.

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU

**Nota nr 44. Przychody finansowe**

Wyszczególnienie		01.01.2023 r. - 30.06.2023 r.	01.01.2022 r. - 30.06.2022 r.
I.	Dywidendy i udziały w zyskach:	0,00	0,00
II.	<b>Odsetki:</b>	<b>2 163 120,07</b>	<b>1 479 232,89</b>
	- odsetki od lokat, środków na rachunku	784 481,59	0,00
	- odsetki od należności	109 043,64	94 636,75
	- odsetki od obligacji Victoria House SA	796 481,68	843 565,95
	- odsetki od pożyczek (nie otrzymane)	473 113,16	541 030,19
	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.	<b>Inne:</b>	<b>53 100,00</b>	<b>761 427,42</b>
	- różnice kursowe	0,00	761 427,42
	- inne	53 100,00	0,00
<b>RAZEM</b>		<b>2 216 220,07</b>	<b>2 240 660,31</b>

Przychody odsetkowe za okres od 01.01.2023 roku do 30.06.2023 roku:

Wyszczególnienie	Odsetki otrzymane	Zmiana stanu odsetek naliczonych	Razem
Dłużne instrumenty finansowe	744 497,33	51 984,35	796 481,68
Pożyczki udzielone i należności własne	109 043,64	473 113,16	582 156,80
Pozostałe aktywa	784 481,59	0,00	784 481,59
<b>RAZEM</b>	<b>1 638 022,56</b>	<b>525 097,51</b>	<b>2 163 120,07</b>

Przychody odsetkowe za okres od 01.01.2022 roku do 30.06.2022 roku:

Wyszczególnienie	Odsetki otrzymane	Zmiana stanu odsetek naliczonych	Razem
Dłużne instrumenty finansowe	740 584,71	102 981,24	843 565,95
Pożyczki udzielone i należności własne	94 636,75	541 030,19	635 666,94
Pozostałe aktywa	0,00	0,00	0,00
<b>RAZEM</b>	<b>835 221,46</b>	<b>644 011,43</b>	<b>1 479 232,89</b>

Nieotrzymane przychody odsetkowe dotyczą odsetek naliczonych na dzień bilansowy, ale niewymagalnych, z terminem płatności przypadającym w kolejnych okresach.

**Nota nr 45. Koszty finansowe**

Wyszczególnienie		01.01.2023 r. - 30.06.2023 r.	01.01.2022 r. - 30.06.2022 r.
I.	<b>Odsetki</b>	<b>24 723 062,04</b>	<b>17 808 133,29</b>
	- odsetki	24 723 062,04	17 808 133,29
II.	<b>Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	- pozostałe	0,00	0,00
III.	<b>Aktualizacja wartości aktywów finansowych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
IV.	<b>Inne</b>	<b>1 890 675,01</b>	<b>1 821 385,31</b>
	- prowizje	815 820,02	1 821 160,59
	- różnice kursowe	1 074 854,99	0,00
	- pozostałe	0,00	224,72
<b>RAZEM</b>		<b>26 613 737,05</b>	<b>19 629 518,60</b>

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU**

W okresie sprawozdawczym, jak również w roku poprzedzającym nie wystąpiły istotne opłaty warunkowe z tytułu zawartych umów leasingowych.

Koszty odsetkowe za okres od 01.01.2023 roku do 30.06.2023 roku:

Wyszczególnienie	Odsetki zapłacone w okresie	Zmiana stanu odsetek naliczonych	Razem
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji	17 671 575,68	893 708,99	18 565 284,67
Zobowiązania finansowe z tytułu leasingu	1 254 666,06	0,00	1 254 666,06
Zobowiązania finansowe z tytułu kredytów	4 537 326,77	344 254,22	4 881 580,99
Pozostałe pasywa	21 530,32	0,00	21 530,32
<b>RAZEM</b>	<b>23 485 098,83</b>	<b>1 237 963,21</b>	<b>24 723 062,04</b>

Koszty odsetkowe za okres od 01.01.2022 roku do 30.06.2022 roku:

Wyszczególnienie	Odsetki zapłacone w okresie	Zmiana stanu odsetek naliczonych	Razem
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji	10 877 518,80	2 420 570,19	13 298 088,99
Zobowiązania finansowe z tytułu leasingu	791 577,53	0,00	791 577,53
Zobowiązania finansowe z tytułu kredytów	2 448 591,12	1 183 449,82	3 632 040,94
Pozostałe pasywa	1 611,22	81 814,61	83 425,83
<b>RAZEM</b>	<b>14 119 298,67</b>	<b>3 685 834,62</b>	<b>17 808 133,29</b>

Niezapłacone koszty odsetkowe dotyczą odsetek naliczonych w okresie, ale niewymagalnych, z terminem płatności przypadającym w kolejnych okresach.

**Nota nr 46. 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 SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU

**Nota nr 47. Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym, a wynikiem (zyskiem/stratą) brutto**

Wyszczególnienie	01.01.2023 r. – 30.06.2023 r.	w tym działalność kapitałowa	w tym działalność pozostała	01.01.2022 r. – 30.06.2022 r.
<b>Wynik finansowy brutto</b>	<b>59 833 281,03</b>	<b>0,00</b>	<b>59 833 281,03</b>	<b>2 208 467,51</b>
<b>Różnice trwałe</b>				
Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	(69 340,88)	0,00	(69 340,88)	(29 818,79)
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodu	988 313,56	0,00	988 313,56	381 471,23
Odpis wartości firmy	473 358,88	0,00	473 358,88	473 358,88
<b>Różnice przejściowe</b>				
Przychody ze sprzedaży lokali, dla których nie przeniesiono własności	(143 644 988,53)	0,00	(143 644 988,53)	45 110 787,33
Techniczny koszt wytworzenia ze sprzedaży lokali, dla których nie zawarto umów przenoszących własność	92 850 480,55	0,00	92 850 480,55	(33 934 793,96)
Pozostałe	3 701 419,43	0,00	3 701 419,43	11 431 590,95
<b>Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym</b>				
<b>Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym</b>	<b>14 132 524,04</b>	<b>0,00</b>	<b>14 132 524,04</b>	<b>25 641 063,15</b>
Stawka podatku dochodowego od osób prawnych	0,19	0,19	0,19	0,19
<b>Podatek dochodowy bieżący</b>	<b>2 685 179,57</b>	<b>0,00</b>	<b>2 685 179,57</b>	<b>4 871 802,00</b>
<b>Podatek odroczony i inne, w tym:</b>				
<b>Podatek odroczony i inne, w tym:</b>	<b>8 682 242,90</b>			<b>(4 297 356,85)</b>
Przypis podatkowy	0,00			0,00
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	(18 547 944,85)			4 686 831,76
Zmiana rezerwy na podatek odroczony	27 230 187,75			(8 984 188,61)
<b>RAZEM PODATEK DOCHODOWY W RZIS</b>	<b>11 367 422,47</b>			<b>574 445,15</b>

**Nota nr 48. 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 roku obrotowym, za który są sporządzone niniejsze Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe ani nie planuje takiego zaniechania w roku następnym.

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU

## RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

## Nota nr 49. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie		01.01.2023 r. – 30.06.2023 r.	01.01.2022 r. – 30.06.2022 r.
<b>1.</b>	<b>Zysk/strata mniejszości</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	zyski mniejszości	0,00	0,00
	straty mniejszości	0,00	0,00
<b>2.</b>	<b>Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności</b>	<b>(69 340,88)</b>	<b>(29 818,79)</b>
	zyski z wyceny udziałów metodą praw własności	(69 340,88)	(29 818,79)
<b>3.</b>	<b>Amortyzacja</b>	<b>687 087,30</b>	<b>4 207 824,04</b>
	amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	56 616,67	70 222,53
	amortyzacja środków trwałych i nieruchomości inwestycyjnych	630 470,63	4 137 601,51
<b>4.</b>	<b>Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:</b>	<b>23 431 936,88</b>	<b>16 421 824,74</b>
	odsetki zapłacone od umów leasingowych	1 254 666,06	791 577,53
	odsetki zapłacone od kredytów	4 537 326,77	2 448 591,12
	odsetki zapłacone od dłużnych papierów wartościowych	17 671 575,68	10 877 518,80
	odsetki otrzymane	(744 497,33)	(740 584,71)
	odsetki naliczone od pożyczek i innych aktywów finansowych	(525 097,51)	(644 011,43)
	odsetki naliczone od kredytów i pożyczek	344 254,22	1 268 163,24
	odsetki naliczone od dłużnych papierów wartościowych	893 708,99	2 420 570,19
<b>5.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:</b>	<b>(148 589,83)</b>	<b>0,00</b>
	przychody ze sprzedaży środków trwałych	(201 975,61)	0,00
	wartość netto sprzedanych środków trwałych	53 385,78	0,00
<b>6.</b>	<b>Zmiana stanu rezerw wynika z następujących pozycji:</b>	<b>33 210 865,00</b>	<b>(12 492 047,38)</b>
	zmiana stanu rezerw wynikająca z bilansu jednostki dominującej	43 246 034,43	(11 034 009,45)
	zmiana stanu rezerw wynikająca z bilansu jednostek powiązanych	(10 035 169,43)	(1 458 037,93)
<b>7.</b>	<b>Zmiana stanu zapasów wynika z następujących pozycji:</b>	<b>4 692 297,86</b>	<b>(182 914 126,47)</b>
	zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu jednostki dominującej	34 686 330,06	(93 578 879,71)
	zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu jednostek powiązanych	(29 994 032,20)	(89 335 246,76)
<b>8.</b>	<b>Zmiana należności wynika z następujących pozycji:</b>	<b>(11 578 462,63)</b>	<b>19 241 695,66</b>
	zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu jednostki dominującej	(9 784 319,15)	(36 678 725,54)
	zmiana stanu należności długoterminowych wynikająca z bilansu jednostki dominującej	195 000,00	43 750 905,00
	zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu jednostek powiązanych	(1 794 143,48)	12 169 516,20
	korekta o zmianę stanu należności z tytułu zbycia rzeczowych aktywów trwałych	(195 000,00)	0,00
<b>9.</b>	<b>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów, wynika z następujących pozycji:</b>	<b>(18 540 678,11)</b>	<b>(8 608 794,69)</b>
	zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu jednostki dominującej	(31 469 349,81)	(13 848 770,50)
	zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu jednostek powiązanych	12 928 671,70	5 239 975,81
<b>10.</b>	<b>Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych wynika z następujących pozycji:</b>	<b>1 786 189,33</b>	<b>112 289 601,97</b>
	zmiana stanu długoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów wynikająca z bilansu jednostki dominującej	(18 547 944,85)	4 179 942,16
	zmiana stanu krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów wynikająca z bilansu jednostek powiązanych	(550 833,29)	(1 123 036,16)
	zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych pasywnych	20 884 967,47	109 232 695,97
<b>11.</b>	<b>Na wartość pozycji "inne korekty" składają się:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	korekty wyniku w wyniku konsolidacji	0,00	0,00



INFORMACJE O CHARAKTERZE I CELU GOSPODARCZYM ZAWARTYCH PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ  
UMÓW NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE

**Nota nr 50. 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 51. 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 52. 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 16 530 145,59 złotych, a przychody z tytułu odsetek rozpoznane w okresie od 01.01.2023 do 30.06.2023 roku wyniosły 473 113,16 złotych. Zgodnie z umową spłata pożyczki jest wymagalna wraz odsetkami jednorazowo w ostatnim dniu obowiązywania umowy. Termin spłaty pożyczki wraz odsetkami przypada na dzień 31.12.2023 roku.

**Nota nr 53. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji oraz nazwie, adresie oraz siedzibie jednostek wraz z podaniem formy prawnej, w których jednostki powiązane są współnikami ponoszącymi nieograniczoną odpowiedzialność majątkową**

Spółki z Grupy nie są udziałowcami wspólnych przedsięwzięć ani nie są współnikami innych jednostek.

**Nota nr 54. 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:	03-289 Warszawa, ul. Kąty Grodzkie 105
Miejsce publikacji sprawozdania:	Krajowy Rejestr Sądowy

**INFORMACJE O PRZECIĘTNYM W ROKU OBROTOWYM ZATRUDNIENIU, WYNAGRODZENIU**

**Nota nr 55. Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe wraz z przeciętną liczbą zatrudnionych w jednostkach wykazanych w śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą proporcjonalną**

Grupy zawodowe		01.01.2023 r. - 30.06.2023 r.	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
1	Pracownicy produkcyjni	0,00	0,00
2	Pracownicy nieprodukcyjni	15,22	13,13
<b>Razem</b>		<b>15,22</b>	<b>13,13</b>

**Nota nr 56. 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
<b>01.01.2023 r. - 30.06.2023 r.</b>					
1	wynagrodzenia	4 980 000,00	467 012,52	54 000,00	5 501 012,52
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
<b>Razem</b>		<b>4 980 000,00</b>	<b>467 012,52</b>	<b>54 000,00</b>	<b>5 501 012,52</b>
<b>01.01.2022 r. - 30.06.2022 r.</b>					
1	wynagrodzenia	2 412 000,00	276 504,00	78 000,00	2 766 504,00
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
<b>Razem</b>		<b>2 412 000,00</b>	<b>276 504,00</b>	<b>78 000,00</b>	<b>2 766 504,00</b>

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 57. 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 58. 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 BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA

**Nota nr 59. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych**

Wyszczególnienie	01.01.2023 r. - 30.06.2023 r.	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
Obowiązkowe badania rocznego jednostkowego sprawozdania Jednostki Dominującej	0,00	66 600,00
Obowiązkowe badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej	0,00	44 600,00
Przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	60 000,00	0,00
Pozostałe usługi	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>60 000,00</b>	<b>111 200,00</b>

#### INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH

**Nota nr 60. 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 śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

**Nota nr 61. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym roku obrotowego albo informacje o znaczących błędach dotyczących lat ubiegłych ujętych w śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym**

Nie wystąpiły istotne zdarzenia ani błędy dotyczące lat ubiegłych, których skutki zostałyby ujęte w niniejszym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

**Nota nr 62. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy**

Po dniu bilansowym Jednostka Dominująca Grupy wykupiła pozostałą część obligacji serii O o wartości 7,274 mln złotych oraz wyemitowała dwie nowe serie obligacji – obligacje serii Y1 o wartości 30,0 mln złotych i obligacje serii Y2 o wartości 70,0 mln złotych oraz wykupiła w celu ich umorzenia obligacje serii P o wartości 9,638 mln złotych oraz obligacje serii S/S2 o wartości 20,703 mln złotych. Wartość nominalna wyemitowanych obligacji wzrosła z 271,252 mln złotych na 30.06.2023 roku do 333,637 mln złotych na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Nowe środki pozyskane w ramach emisji obligacji zostaną przeznaczone na dalszy rozwój Grupy, w tym finansowanie zakupu gruntów. Szczegółowe zmiany w zakresie zobowiązań z tytułu obligacji zostały opisane w nocie 31.

Po dniu bilansowym Jednostka Dominująca Grupy zawarła 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 roku, 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. Kredyt deweloperski został zaciągnięty w celu spłaty kredytu w kwocie 40 000 000,00 złotych udzielonego przez PKO BP S.A. Szczegółowe informacje o warunkach zawartej umowy zostały opisane w nocie 31.

W dniu 31 sierpnia 2023 roku Jednostka Dominująca podpisała aneks do umowy limitu kredytu wielocelowego z PKO BP, na mocy którego włączono do finansowania projekt Viva Piast 3, przesunięto termin spłaty na 31.07.2025 roku, zwolniono zabezpieczenie w postaci hipoteki umownej do kwoty 30 000 000,00 złotych ustanowione na prawie własności nieruchomości położonej przy ul. Pawła Włodkowica w Warszawie oraz zwiększono wymaganą kwotę hipotek dla projektu Viva Piast z kwoty 69 000 000,00 złotych do kwoty 97 300 000,00 złotych poprzez ustanowienie zabezpieczeń hipotecznych na prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz prawie własności posadowionych na nim budynków, stanowiących odrębne nieruchomości, położonych w Warszawie, ul. Żupnicza. Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego łączna wartość ustanowionych zabezpieczeń w postaci hipotek wynikających z umowy limitu kredytowego z PKO BP wynosi 115 000 000,00 złotych, z czego 97 300 000,00 złotych to hipoteki ustanowione na majątku Jednostki Dominującej, a 17 700 000,00 złotych to hipoteki ustanowione na majątku jednostek zależnych. Dzięki tej zmianie w umowie Grupa zapewniła finansowanie kolejnego etapu projektu w Krakowie, co pozwoli na jego realizację zgodnie z założonym harmonogramem. Szczegółowe informacje o warunkach zawartej umowy zostały opisane w nocie 31.

W dniu 29 września 2023 roku Victoria Dom S.A. spłaciła zobowiązanie z tytułu kredytu deweloperskiego związanego z refinansowaniem zakupu gruntu na ul. Marywilskiej w Warszawie, a w

dniu 17 października 2023 roku spłacone zostały zobowiązania z tytułu dwóch kredytów deweloperskich zawartych na finansowanie projektu Miasteczko Nova Sfera II oraz projektu Metro Art.

W dniu 22 sierpnia 2023 roku Zarząd Jednostki Dominującej powziął informację, że w dniu 29 czerwca 2023 roku wygaśł mandat członka Zarządu pana Józefa Jasińskiego. Aktualny na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego skład Zarządu Jednostki Dominującej jest następujący:

Zarząd:

Michał Jasiński	Prezes Zarządu
Waldemar Wasiluk	Wiceprezes Zarządu
Anna Piotrowska	Członek Zarządu
Bożena Subda	Członek Zarządu

#### INFORMACJE O ZMIANACH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

**Nota nr 63. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, 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 śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

**Nota nr 64. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres poprzedzający ze śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres bieżący**

Nie dokonano przekształcenia danych w śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w związku z tym zaprezentowane dane są porównywalne.

#### DODATKOWE INFORMACJE

**Nota nr 65. Występowanie niepewności co do możliwości kontynuowania działalności**

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej 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 niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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 71 „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 2023 r. Grupa Victoria Dom S.A. posiadała 119 248 065,35 złotych środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych - w kwocie tej zawarte są środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w łącznej wysokości 107 057 619,33 złotych, na które składają się środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych w wysokości 12 258 672,61 złotych, środki pieniężne na lokatach krótkoterminowych w wysokości 94 660 000,00 złotych oraz środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT w wysokości 138 946,72 złotych (dla porównania na dzień 31.12.2022 r. Grupa Victoria Dom S.A. posiadała 81 698 940,68 złotych środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych – w kwocie tej zawarte były środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w łącznej wysokości 55 195 991,88 złotych, na którą składały się środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych w wysokości 7 195 991,88 złotych oraz środki pieniężne na lokatach krótkoterminowych w wysokości 48 000 000,00 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 nocie 32), 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 działalności Grupy oraz przeprowadziła analizę potencjalnego wpływu konfliktu na śródroczne skonsolidowane sprawozdanie 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 wahań kursów walutowych, które są powodowane niepewnością na rynkach walutowych. Konflikt zbrojny doprowadził jednak do ponownego 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

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU**

niezbędnych działań łagodzących potencjalny wpływ. Biorąc pod uwagę istotną niepewność wynikającą z dalszego rozwoju konfliktu oraz jego wpływu na całą gospodarkę, na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego długoterminowe skutki konfliktu nie są możliwe do ustalenia. Jednocześnie Grupa nie zidentyfikowała żadnych pozycji w śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, które wymagałyby zmiany ujęcia lub wyceny na dzień 30.06.2023 roku w związku z sytuacją w Ukrainie.

Na podstawie aktualnie dostępnych informacji oraz przeprowadzonych analiz na dzień 30.06.2023 roku oraz na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa Victoria Dom S.A. nie zidentyfikowała istotnych niepewności dotyczących zdarzeń lub okoliczności, które mogłyby nasuwać poważne wątpliwości, co do jej zdolności do kontynuowania działalności.

**Nota nr 66. 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 30.06.2023	EUR	4,4503	125/A/NBP/2023	30.06.2023
2	Środki pieniężne, inwestycje długo i krótkoterminowe, inne pozycje bilansowe na 31.12.2022	EUR	4,6899	252/A/NBP/2022	30.12.2022
3	Pozycje rachunku zysku i strat za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2023 roku	EUR	4,6130	kurs średni za 6 miesięcy 2023 *	
4	Pozycje rachunku zysku i strat za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2022 roku	EUR	4,6427	kurs średni za 6 miesięcy 2022 *	

\*kurs średni za okres to średnia arytmetyczna kursów z ostatniego dnia każdego miesiąca w danym okresie sprawozdawczym

**Nota nr 67. 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	32 177 616,01	Dzień emisji 20.10.2017r. Dzień wykupu 19.10.2027r. 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.	16 530 145,59	Data wymagalności 12.2023r. Oprocentowanie stałe w wysokości 8% w skali roku, płatne w dniu wymagalności kapitału
Środki pieniężne	Środki pieniężne na rachunkach bankowych	119 248 065,35	Obejmują środki pieniężne na rachunkach bankowych w wysokości 12 329 392,74 złotych, lokaty krótkoterminowe w wysokości 94 660 000,00 złotych oraz środki o ograniczonej możliwości dysponowania w

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU**

			postaci środków na rachunku powierniczym w wysokości 12 258 672,61 złotych
Pozostałe zobowiązania finansowe	Kredyty bankowe oprocentowanie według zmiennej stopy (WIBOR 3M lub WIBOR 1M+ stała marża na poziomie od 2,50 do 3,0 p. p.)	81 056 020,58	Termin spłaty 12.2023-12.2025
	Obligacje wyemitowane przez spółkę Victoria Dom S.A. seria D, I, O, P, R, S, S2,T,U,V,W,X	272 834 447,90	Termin wykupu 07.2023r. - 06.2026r.

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 35.

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 grudniu 2023 roku.

Wszystkie emisje obligacji, których termin wykupu wypadał przed dniem zatwierdzenia do publikacji niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego 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 niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały przedstawione w nocie 31.

**Nota nr 68. Wartość bilansowa instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej**

Nie występują instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej.

**Nota nr 69. 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 Catalyst	272 834 447,90	Termin wykupu 07.2023 - 06.2026	WIBOR 6m lub WIBOR 3M z kwotowania na fixingu 7 dni roboczych przed rozpoczęciem każdego okresu odsetkowego plus stała marża na poziomie 4,8-7,5 % lub marża stała na poziomie 6,6%	ryzyko zmiany przepływow pieniężnych



**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU**

Kredyty bankowe zaciągnięte przez Jednostkę Dominującą	81 056 020,58	Termin spłaty 12.2023-12.2025	oprocentowanie według zmiennej stopy (WIBOR 3M+ stała marża na poziomie 3,0 p. p.)	ryzyko zmiany przepływów pieniężnych
Udzielona pożyczka przez Jednostkę Dominującą do jednostki stowarzyszonej – Victoria Wohnungsbau GmbH (denominowana w EUR)	16 530 145,59	12.2023	oprocentowanie stałe w wysokości 8%	ryzyko zmiany realnej wartości przepływów pieniężnych
Nabyte przez Jednostkę Dominującą obligacje Victoria House SA (emitowane w EUR)	32 177 616,01	10.2027	oprocentowanie stałe w wysokości 4,5%	ryzyko zmiany realnej wartości przepływów pieniężnych

Pozostałe przypadające do wykupu w lipcu 2023 roku obligacje serii O o wartości 7,274 mln złotych zostały wykupione zgodnie z harmonogramem.

W związku z przejściowo podniesioną powyżej 0,80 wartością wskaźnika zadłużenia do kapitału własnego (zdefiniowanego jako stosunek łącznej wartości długu netto, czyli sumy zobowiązań finansowych pomniejszonej o środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, z uwzględnieniem środków pochodzących z wpłat nabywców lokali, zgromadzonych na rachunkach powierniczych do różnicy kapitału własnego i wartości firmy wykazanej jako składnik aktywów w skonsolidowanym bilansie) marża części istniejących już obligacji uległa w 2022 roku podwyższeniu o 0,5 pkt procentowego. Wzrost marży nie miał jednak istotnego wpływu na zdolność Grupy do terminowego wypełniania na rzecz inwestorów zobowiązań wynikających z obligacji. Wskaźnik zadłużenia do kapitału własnego na dzień 30.06.2023 roku spadł poniżej poziomu 0,80, w związku z czym marże w kolejnych okresach odsetkowych nie będą już ulegały podwyższeniu.

#### **Nota nr 70. 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 niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie odnotowano znaczących zmian w zakresie oceny ryzyka kredytowego.

#### **Nota nr 71. 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 Victoria Dom S.A. 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. Zarządzenie 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. ani jej spółki zależne nie miały problemów z płynnością finansową, a osiągnięte nadwyżki z tytułu przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej przeznaczane 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. Przesuwane są również terminy zakupu nowych gruntów do momentu ustabilizowania sytuacji. Trudno oszacować jak będą zachowywać się w średnim terminie klienci kupujący mieszkania, jak banki będą oceniać zdolność kredytową i jaką będą miały politykę. 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 S.A. utrzymuje odpowiedni poziom dostępnej gotówki, pozwalający - w razie krótkotrwałych wahań i opóźnień w spływie należności od klientów - na bieżące regulowanie zobowiązań.

W pierwszym półroczu 2023 roku poziom zadłużenia Grupy nie zmienił się istotnie od 31.12.2022 roku, natomiast poziom środków pieniężnych wzrósł z 81,7 mln na koniec 2022 roku do ok. 119,2 mln na koniec czerwca 2023 roku.

W związku z zawartymi umowami kredytowymi istnieje ryzyko, że w przypadku istotnego pogorszenia płynności Grupa Victoria Dom S.A. 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, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Grupy.

Do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego 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 32) 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 72. Inne informacje mające istotny wpływ na ocenę sytuacji finansowej, majątkowej oraz wynik finansowy Grupy Kapitałowej**

W 2023 roku ruszył rządowy program Bezpieczny Kredyt 2%. Kredyt ten adresowany jest do osób do 45. roku życia, która nie mają i nie miały mieszkania, domu ani spółdzielczego prawa do lokalu lub domu. Maksymalna wysokość kredytu, który może uzyskać jedna osoba, wynosi 500 tys. zł. W przypadku małżeństwa lub rodziców z dzieckiem maksymalna kwota kredytu to 600 tys. zł. Dopłata do rat kredytu mieszkaniowego to różnica między stałą stopą ustaloną w oparciu o średnie oprocentowanie kredytów o stałej stopie w bankach kredytujących, a oprocentowaniem kredytu zgodnie ze stopą 2%. Program przewiduje rządowe dopłaty do odsetek przez okres 10 lat. Program ten w swoim założeniu ma rozwiązać problem ograniczonej przez skokowy wzrost stóp procentowych zdolności kredytowej nabywców mieszkań zarówno na rynku pierwotnym, jak i rynku wtórnym.

Dodatkowo Komisja Nadzoru Finansowego wydała w 2023 roku dwie nowelizacje do Rekomendacji S. Pierwsza z nich dotyczyła szacowania zdolności kredytowej klientów przy kredytach z okresowo stałą stopą. Urząd Komisji Nadzoru Finansowego złagodził warunki oceny zdolności kredytowej i wskazał, że dla takich kredytów powinien być stosowany najniższy, minimalny poziom bufora (2,5 punktu procentowego). Druga nowelizacja dotyczyła kalkulacji zdolności kredytowej kredytobiorców biorących kredyt w ramach programu Bezpieczny Kredyt 2%. Zgodnie z jej zapisami, bank, który przystąpi do tego programu, podczas oceny zdolności kredytowej, powinien wziąć pod uwagę specyfikę programu rządowego, czyli uwzględnić oszacowaną przez bank kwotę dopłat wynikających z programu rządowego w kalkulacji, co oczywiście wpływa na korzystnie na ocenę zdolności kredytowej osób ubiegających się o Bezpieczny Kredyt 2%.

Obydwa te czynniki wpływają stymulująco na popyt na mieszkania, zwłaszcza w segmencie popularnym, na którym Grupa Victoria Dom koncentruje swoją działalność.

**Miejscowość: Warszawa**

**Data: 20.10.2023 roku**

Michał Jasiński	Waldemar Wasiluk	Anna Piotrowska	Bożena Subda
Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu	Członek Zarządu	Członek Zarządu

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządziła: Wanda Misiewicz-Wałachowska -  
Dyrektor do spraw sprawozdawczości

- 2. Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznych informacji finansowych Grupy sporządzony za okres od 1 stycznia 2023 r. do 30 czerwca 2023 r.**

# Sprawozdanie biegłego rewidenta

jakość

transparentność



kompetencje

etyka



Accountants &  
business advisers

# Raport niezależnego biegłego rewidenta

z przeglądu śródrocznego skonsolidowanego  
sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Victoria Dom S.A.  
z siedzibą w Warszawie  
obejmującego okres od 1 stycznia 2023 r. do 30 czerwca 2023 r.



PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.  
jest firmą członkowską rodziny firm PKF International Limited, rodziny niezależnych pod względem prawnym firm  
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.

# RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Akcjonariuszy Victoria Dom S.A.  
z przeglądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
obejmującego okres od 1 stycznia 2023 r. do 30 czerwca 2023 r.

## Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Victoria Dom S.A., w której Jednostką Dominującą jest Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Kały Grodziskie 105, zwanego dalej śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, na które składa się: wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 30 czerwca 2023 r., skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2023 r. do 30 czerwca 2023 r. oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy zastosowaniu zasad rachunkowości i sprawozdawczości finansowej określonych w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późniejszymi zmianami), zwanej dalej ustawą o rachunkowości.

## Odpowiedzialność Zarządu

Zarząd Victoria Dom S.A. jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację powyższego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości w brzmieniu mającym zastosowanie do sprawozdań finansowych za okresy kończące się 30 czerwca 2023 lub później i innymi obowiązującymi przepisami.

## Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

Naszym zadaniem jest, w oparciu o przeprowadzony przegląd, sformułowanie wniosku o tym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

## 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”. Przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowość, 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.





*Wniosek*

Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu, nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby sądzić, iż załączone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Victoria Dom S.A. za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2023 r. nie przedstawia jasno i rzetelnie, we wszystkich istotnych aspektach, sytuacji majątkowej

i finansowej Grupy Kapitałowej Victoria Dom S.A. na dzień 30 czerwca 2023 r., jej wyniku finansowego oraz przepływów pieniężnych za okres 6 miesięcy kończący się tego dnia, zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości.

Radosław Oźga  
Biegły rewident nr 13421

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 października 2023 r.



## VIII. ZAŁĄCZNIKI

Numer	Nazwa
<b>Załącznik 1</b>	Statut Emitenta
<b>Załącznik 2</b>	Uchwała nr 2 Zarządu Spółki z dnia 07 marca 2023 r. w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Uchwały Zarządu Spółki Victoria Dom S.A. nr 2 z dnia 26 sierpnia 2020 r. w sprawie II Programu Emisji Obligacji (tekst jednolity uwzględniający zmiany wprowadzone Uchwałą nr 1 Zarządu Spółki z dnia 07 marca 2023 r. w sprawie zmiany treści uchwały z dnia 26 sierpnia 2020 r. w sprawie II Programu Emisji Obligacji)
<b>Załącznik 3</b>	Podstawowe Warunki Emisji Obligacji
<b>Załącznik 4</b>	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 - księgową (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 umarżane.

#### **§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 wskutek 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 wskutek 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 powiązany, 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 Spółę 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 2

#### Zarządu Spółki Victoria Dom S.A.

z dnia 07 marca 2023 r.

#### w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Uchwały Zarządu Spółki Victoria Dom S.A. nr 2 z dnia 26 sierpnia 2020 r. w sprawie II Programu Emisji Obligacji

*(tekst jednolity uwzględniający zmiany wprowadzone Uchwałą nr 1 Zarządu Spółki Victoria Dom S.A. z dnia 07 marca 2023 r. w sprawie zmiany treści uchwały z dnia 26 sierpnia 2020 r. w sprawie II Programu Emisji Obligacji)*

Zarząd Spółki Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie ("**Spółka**"), działając na podstawie art. 2 ust. 1 lit. a i art. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, postanawia, co następuje.

1. Ustala się II program emisji obligacji przez Spółkę ("**II Program Emisji Obligacji**"), w ramach którego Spółka może emitować obligacje ("**Obligacje**"), w trybie określonym w art. 33 pkt. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach ("**Ustawa o Obligacjach**") w terminie dwunastu miesięcy od dnia zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego prospektu podstawowego Spółki, przy czym:
  - 1) zostaną wyemitowane Obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200.000.000,- (dwieście milionów) złotych;
  - 2) wartość nominalna jednej Obligacji każdej serii wynosić będzie 1.000 (słownie: jeden tysiąc) złotych;
  - 3) poszczególne serie Obligacji mogą mieć zróżnicowane szczegółowe warunki emisji, w tym zasady dotyczące oprocentowania i jego wysokości;
  - 4) jednocześnie Spółka może emitować jedną lub więcej serii Obligacji;
  - 5) świadczenia z Obligacji będą miały charakter wyłącznie pieniężny,
  - 6) 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.;
  - 7) Obligacje mogą być emitowane zarówno jako obligacje niezabezpieczone jak i zabezpieczone;
  - 8) podstawowe warunki emisji Obligacji ("**Podstawowe Warunki Emisji**") określające podstawowe prawa i obowiązki Spółki oraz Obligatariuszy zawarte będą w prospekcie podstawowym Spółki;
  - 9) 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) walutę Obligacji danej serii,
    - b) cenę emisyjną,
    - c) łączną wartość nominalną Obligacji danej serii,
    - d) warunki wypłaty oprocentowania Obligacji,
    - e) termin wykupu Obligacji danej serii,

- f) okresy odsetkowe dla Obligacji danej serii,
  - g) rodzaj inwestorów, do których kierowana będzie oferta objęcia danej serii Obligacji,
  - h) zasady ubiegania się o dopuszczenie Obligacji danej serii do obrotu tej serii na alternatywnym systemie obrotu organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w ramach rynku Catalyst;
- 10) 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.
2. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

*Uchwała została podjęta jednomyślnie, 5 głosami "za".*

_____	_____	_____	_____	_____
Michał Jasiński	Waldemar	Anna Piotrowska	Bożena Subda	Józef Jasiński
Prezes Zarządu	Wasiluk	Członek Zarządu	Członek Zarządu	Członek Zarządu
	Wiceprezes			
	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. Kąty Grodzkie 105, 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 („**Emitent**”, „**Spółka**”) w jednej lub większej liczbie serii w ramach II Publicznego Programu Emisji Obligacji do maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji **200.000.000 PLN** („**Program**” lub „**Program Emisji**”), na podstawie Uchwały zarządu Victoria Dom S.A. nr 2 z dnia 26 sierpnia 2020 r. w sprawie II Programu Emisji Obligacji, zmienionej Uchwałą nr 1 Zarządu Spółki 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 („**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 agenta emisji, w rozumieniu art. 7a Ustawy o obrocie, przy czym funkcja ta w odniesieniu do Obligacji została powierzona Firmie Inwestycyjnej;
- 1.2. „**Agent Dokumentacyjny**” oznacza Firmę Inwestycyjną;
- 1.3. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Firmę Inwestycyjną;
- 1.4. „**Agent Techniczny**” oznacza podmiot pełniący w odniesieniu do Obligacji funkcję pośrednika technicznego w rozumieniu Regulaminu KDPW, przy czym w przypadku podjęcia przez Emitenta decyzji o emisji Obligacji danej serii z udziałem Agenta Technicznego, podmiot, któremu powierzone zostało pełnienie tej funkcji zostanie wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii;
- 1.5. „**Aktywa o Znacznej Wartości**” oznacza aktywa bilansowe któregośkolwiek podmiotu z Grupy Emitenta stanowiące co najmniej 10 (dziesięciu) % Kapitału Własnego;
- 1.6. „**ASO GPW**” oznacza alternatywny system obrotu organizowany przez GPW w ramach rynku Catalyst;
- 1.7. „**Brak Zezwolenia WIBOR**” oznacza, że administratorowi WIBOR zostało cofnięte lub zawieszono zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania WIBOR, wskutek czego banki w Polsce nie mogą stosować WIBO;
- 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 Obligacje zostaną zarejestrowane w Ewidencji za pośrednictwem Agenta Emisji albo dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zarejestrowane w Depozycie;
- 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, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
- 1.16. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza 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 oraz (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;
- 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, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
- 1.21. „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.22. „**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;
- 1.23. „**Kapitał Własny**” oznacza łączną wartość kapitałów własnych określaną każdorazowo na podstawie Sprawozdania Finansowego;
- 1.24. „**KDPW**” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.25. „**Kodeks Spółek Handlowych**” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1467 ze zm.);
- 1.26. „**Kontrahent Centralny**” oznacza licencjonowanego kontrahenta centralnego, za pośrednictwem którego są rozliczane transakcje, które wykorzystują WIBOR i zabezpieczają ryzyko jego zmian. Może nim być LCH Ltd, KDPW CCP S.A. lub inny kontrahent centralny;
- 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 określoną przez Emitenta w Ostatecznych Warunkach Danej Serii Obligacji, służącą do ustalenia Stopy Procentowej Obligacji danej serii o oprocentowaniu zmiennym;
- 1.30. „**Należność Główna**” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 1.31. „**Obligatariusz**” oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś w po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
- 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 następcą, 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 dopuszczenie niektórych serii Obligacji w obrotu na rynku regulowanym, wraz z suplementami i komunikatami aktualizującymi;
- 1.36. „**Firma Inwestycyjna**” oznacza podmiot świadczący na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.37. „**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;
- 1.38. „**PLN**”, „**zł**” oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.39. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.40. „**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;
- 1.41. „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1520 z późn. zm);
- 1.42. „**Prawo Restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 2309 z późn. zm);
- 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 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 uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE;
- 1.49. „**Sprawozdanie Finansowe**” półroczne niebadane (podlega wyłącznie przeglądowi przez biegłego rewidenta) 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;
- 1.50. „**Stopa Bazowa**” oznacza dla Obligacji o zmiennej stopie procentowej stopę bazową wskazaną w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji, mającą zastosowanie do obliczenia Odsetek;
- 1.51. „**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;
- 1.52. „**Strona Internetowa**” oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem [www.victoriadom.pl](http://www.victoriadom.pl) lub innej, która ją zastąpi;
- 1.53. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.54. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 2244 z późn. zm.);
- 1.55. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1500 z późn. zm.);
- 1.56. „**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 (t.j.: Dz.U. z 2021 r. poz. 1983);
- 1.57. „**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 120 ze zm.);
- 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. „**Wskaźnik Alternatywny**” oznacza wskaźnik referencyjny ustalony zgodnie z pkt 15.4.6 – 15.4.12, który zastępuje WIBOR, WIRON lub inny wskaźnik referencyjny w sytuacjach opisanych w Podstawowych Warunkach Emisji;
- 1.61. „**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;
- 1.62. „**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;

- 1.63. „**Zgromadzenie Obligatariuszy**” oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach.
- 1.64. „**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. Tryb powstania praw z Obligacji i rejestracji Obligacji zostanie określony przez Emitenta w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

## **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.

## **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.

## **8. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI**

8.1. Obligacje są zbywalne.

8.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami 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 lub

11.2.2. na żądanie Emitenta lub

11.2.3. w wyniku Obowiązkowej Amortyzacji.

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.
- 11.6. Z chwilą wykupu Obligacje podlegają 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. Zgody, licencje, zezwolenia

Zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiegokolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje umożliwiające Emitentowi wykonywanie podstawowej działalności na terenie Rzeczypospolitej Polskiej

#### 12.7.3. Wyplata 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 odpowiednio: (i) 30% zysku netto wykazanego w zbadanym Sprawozdaniu Finansowym za rok 2022, (ii) 50% zysku netto wykazanego w zbadanym Sprawozdaniu Finansowym za rok 2023 i następane,
- (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,

#### 12.7.4. 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.

#### 12.7.5. 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.

#### 12.7.6. 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.

12.7.7. Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego

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

12.7.8. 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.

12.7.9. Postępowania egzekucyjne

Przeciwko Emitentowi lub któremukolwiek podmiotowi z Grupy Emitenta zostanie wszczęte postępowanie 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).

12.7.10. 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/której 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.

12.7.11. 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 Spółek Handlowych.

12.7.12. 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.

12.7.13. 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.

12.7.14. 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.

### 13. WCZEŚNIEJSZY WYKUPU 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 Płatności Odsetek, począwszy od Dnia Płatności Odsetek za I Okres Odsetkowy, na następujących zasadach:

- 13.1.1. 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 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](http://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 w poniższej kolejności:
- (i) Wskaźnikiem Alternatywnym jest WIRON, z zastrzeżeniem że, jeśli zamiennikiem dla wskaźnika referencyjnego WIBOR będzie wskaźnik oparty o WIRON to do obliczeń odsetek używany jest WIRON;
  - (ii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR lub zamiast WIRON Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski ;
  - (iii) 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 wyznaczone 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 zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.

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 – 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 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. Kąty Grodziskie 105, 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 200.000.000 PLN na podstawie Uchwały Zarządu Spółki nr 2 z dnia 26 sierpnia 2020 roku w sprawie ustanowienia II programu emisji obligacji, zmienionej Uchwałą nr 1 Zarządu Spółki 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, uchwały Zarządu Spółki nr [•] z dnia [•] w sprawie zatwierdzenia Ostatecznych Warunków w odniesieniu do 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 [•] 2023 roku („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](http://www.victoriadom.pl)) oraz dodatkowo, w celach informacyjnych na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www.michaelstrom.pl](http://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: [•]

Maksymalna liczba oferowanych Obligacji: do [•]

Łączna Wartość Nominalna Obligacji:	do [•] PLN ([•] złotych).				
Cena Emisyjna:	[jest stała i równa Wartości Nominalnej (1.000 PLN (tysiąc złotych))] / [jest uzależniona od dnia złożenia zapisu i wynosi:				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Dzień złożenia zapisu</th> <th>Cena emisyjna (PLN)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>[•]</td> <td>[•]</td> </tr> </tbody> </table>	Dzień złożenia zapisu	Cena emisyjna (PLN)	[•]	[•]
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]:				
Zabezpieczenie:	[Tak, informacja o zabezpieczeniu zostanie podana w suplemencie do Prospektu / Nie]				
Premia z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta	– <u>W Dniu Płatności Odsetek za [•] Okres Odsetkowy [•] %,</u> – [•]				

## 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 oświadczenie złożone na piśmie w dowolnym punkcie obsługi klienta firmy inwestycyjnej, która przyjęła zapis na Obligacje w terminie dwóch 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 Warunku Emisji Obligacji**” Prospektu. Niniejsze informacje zawierające szczegółowe warunki emisji Obligacji łącznie z Podstawowymi Warunkami Emisji stanowią warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach.

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

Oznaczenie serii: [●]

Wstępny kod ISIN: [●] o ile będzie znany

Dzień Ostatecznego Wykupu: [●]

Dni Płatności Odsetek: [●]

Maksymalna liczba Obligacji emitowanych w danej serii: do [●]

Łączna maksymalna wartość nominalna Obligacji emitowanych w danej serii: do [●]

Premia oraz dni realizacji Opcji Emitenta

Wcześniejszego Wykupu:

Oprocentowanie:

[stałe / zmienne]

Stopa Procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu:

[[•]/ nie dotyczy]

Marża dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:

[[•]% / nie dotyczy]

Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:

[WIBOR dla [•] miesięcznych kredytów / nie dotyczy]

Amortyzacja

[[•]/ nie dotyczy]

Przewidywane wpływy netto z emisji:

[•]

Szacunkowe całkowite koszty emisji lub oferty:

[•]

Przeznaczenie wpływów z Oferty:

[•]

Imię i nazwisko:

Imię i nazwisko:

Podpis: \_\_\_\_\_

Podpis: \_\_\_\_\_