

OSTATECZNE WARUNKI OBLIGACJI SERII P2023A

Victoria Dom S.A.

Warszawa, 28 listopada 2023 r.

Niniejszy dokument określa ostateczne warunki emisji dla obligacji wskazanych poniżej, emitowanych przez Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Kąty Grodzkie 105, 03-289 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000305793, REGON: 551186334, NIP: 759-15-54-483, kapitał zakładowy 2.000.000,00 zł w pełni opłacony („**Spółka**”).

Obligacje serii P2023A („**Obligacje**”) emitowane są w ramach II 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 2 z dnia 28 listopada 2023 r. w sprawie emisji obligacji serii P2023A oraz zatwierdzenia ostatecznych warunków emisji obligacji serii P2023A („**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 24 października 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:

P2023A

Maksymalna liczba oferowanych Obligacji:	do 100.000
Łączna Wartość Nominalna Obligacji:	do 100.000.000 PLN (sto milionów złotych).
Cena Emisyjna:	jest stała i równa Wartości Nominalnej (1.000 PLN (tysiąc złotych)
Minimalna wielkość zapisu:	1 sztuka
Miejsca przyjmowania zapisów:	określone w ogłoszeniu zamieszczonym w formie elektronicznej na stronie internetowej Spółki (www.victoriadom.pl) oraz dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www.michaelstrom.pl).
Podmiot dokonujący technicznego przydziału Obligacji:	Firma Inwestycyjna
Zasady redukcji zapisów:	redukcja nastąpi w sposób proporcjonalny, z zastrzeżeniem, że ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane. Liczba przydzielanych w wyniku redukcji Obligacji będzie zaokrąglana w dół do liczby całkowitej, a pozostałe po dokonaniu redukcji pojedyncze Obligacje przeznaczone do przydziału Inwestorom zostaną przydzielone kolejno tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy na kolejno największe liczby Obligacji. W przypadku, gdy po dokonaniu przydziału zgodnie z zasadami wynikającymi ze zdania poprzedzającego, nadal pozostaną nieprzydzielone pojedyncze Obligacje przeznaczone do przydziału Inwestorom, Obligacje takie zostaną przydzielone tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy opiewające na takie same największe liczby Obligacji
Rodzaj Inwestorów, do których kierowana jest Oferta	Indywidualny i Instytucjonalny
Tryb rejestracji Obligacji:	Agent Techniczny: Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie. Rejestracja w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW

zgodnie z § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW na podstawie zgodnych prawidłowych zleceń rozrachunku

Zabezpieczenie:

Nie.

Premia z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta

- W Dniu Płatności Odsetek za I Okres Odsetkowy 0,8%,
- W Dniu Płatności Odsetek za II Okres Odsetkowy 0,6 %,
- W Dniu Płatności Odsetek za III Okres Odsetkowy 0,4 %,
- W Dniu Płatności Odsetek za IV Okres Odsetkowy 0,2 %,

2. TERMINY ZWIĄZANE Z OFERTĄ OBLIGACJI

Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów: 30 listopada 2023 r.

Termin zakończenia przyjmowania zapisów: 13 grudnia 2023 r.

Przewidywany termin warunkowego przydziału: 18 grudnia 2023 r.

Przewidywany Dzień Emisji: 21 grudnia 2023 r.

Przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości: 21 grudnia 2023 r.

Przewidywany termin wprowadzenia Obligacji do obrotu: grudzień 2023 r.

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

przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do uchylenia się przez inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu..

3. INFORMACJE DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI

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

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

Oznaczenie serii:	P2023A
Wstępny kod ISIN:	PLVCTDM00181
Dzień Ostatecznego Wykupu:	21 grudnia 2026 r.
Dni Płatności Odsetek:	21 czerwca, 21 grudnia
Maksymalna liczba Obligacji emitowanych w danej serii:	do 100.000
Łączna maksymalna wartość nominalna Obligacji emitowanych w danej serii:	do 100.000.000
Oprocentowanie:	Zmienne
Stopa Procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu:	nie dotyczy
Marża dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	5,95%
Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	WIBOR dla 6 miesięcznych kredytów
Amortyzacja	nie dotyczy
Przewidywane wpływy netto z emisji:	96 750 000 PLN

Szacunkowe całkowite koszty emisji lub oferty: 3.250.000 PLN

Przeznaczenie wpływów z Oferty: Cel nie został określony. Po odliczeniu kosztów emisji całość środków z emisji Obligacji zostanie wykorzystana na finansowanie kapitału obrotowego Grupy Emitenta.

W imieniu Emitenta:

Michał Jasiński
Prezes Zarządu

Waldemar Wasiluk
Wiceprezes Zarządu

Anna Piotrowska
Członek Zarządu

Bożena Subda
Członek Zarządu

**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO OSTATECZNYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII P2023A
- MIEJSCA PRZYJMOWANIA ZAPISÓW**



Victoria Dom spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie i adresem przy ul. Kąty Grodzkie 105, 03-289 Warszawa, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000305793

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

Lp.	Nazwa POK	Kod pocztowy	Miasto	Adres	Telefon kontaktowy
1.	POK Warszawa	00-807	Warszawa	Al. Jerozolimskie 100	T: +48 22 128 59 00 F: +48 22 128 59 89
2.	POK Poznań	60-751	Poznań	ul. Wyspiańskiego 26B / 24	+ 48 61 226 83 14
3.	POK Kraków	30-150	Kraków	ul. Armii Krajowej 16	+ 48 12 622 40 80
4.	POK Wrocław	50-414	Wrocław	ul. Podwale 83/20	+ 48 71 728 98 75
5.	POK Gdańsk	80-280	Gdańsk	ul. Antoniego Słonimskiego 2/U1	+ 48 58 354 95 63
6.	POK Łódź	90-243	Łódź	ul. Stefana Jaracza 78	+ 48 42 307 05 53
7.	POK Lublin	20-632	Lublin	ul. Jana Sawy 2	+ 48 81 565 70 49

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

Lp.	Nazwa punktu sprzedaży	Kod pocztowy	Miasto	Ulica
1.	Pełnozakresowy POK Bielsko-Biała	43-300	Bielsko-Biała	ul. Stojałowskiego 27
2.	Niepełnozakresowy POK Jastrzębie-Zdrój	44-335	Jastrzębie-Zdrój	ul. Łowicka 35

3.	Pełnozakresowy POK Katowice	40-096	Katowice	ul. 3-go Maja 23
4.	Niepełnozakresowy POK Kęty	32-650	Kęty	ul. Sobieskiego 16
5.	Pełnozakresowy POK Kraków	31-153	Kraków	ul. Szlak 67
6.	Pełnozakresowy POK Lubin	59-300	Lubin	ul. Skłodowskiej-Curie 7
7.	Pełnozakresowy POK Tarnów	33-100	Tarnów	ul. Krakowska 11a
8.	Pełnozakresowy POK Tychy	43-100	Tychy	aleja Jana Pawła II 20
9.	Pełnozakresowy POK Warszawa	00-672	Warszawa	ul. Piękna 68
10.	Niepełnozakresowy POK Wrocław	53-129	Wrocław	ul. Sudecka 74

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

Lp.	Nazwa POK	Adres	Numer telefonu	Dane kontaktowe
1.	Częstochowa	ul. Dąbrowskiego 7/4 42-200 Częstochowa	T: +48 34 324 05 35 F: +48 34 365 22 40	pok.czestochowa@noblesecurities.pl
2.	Gdańsk	Al. Grunwaldzka 472 C, Budynek Olivia Star, parter 80-309 Gdańsk	T: +48 58 782 07 41 - 42 T: +48 58 341 91 77	pok.gdansk@noblesecurities.pl
3.	Katowice	ul. Warszawska 29/2 40-009 Katowice	T: +48 32 601 25 16, 32 447 16 11 F: +48 32 220 70 13	pok.katowice@noblesecurities.pl
4.	Kraków	ul. Królewska 57 30-081 Kraków	T: +48 12 655 70 08 F: +48 12 637 16 21	pok.krakow@noblesecurities.pl
5.	Łódź	ul. Sienkiewicza 82/84 90-318 Łódź	T: +48 42 630 88 05 F: +48 42 630 11 25	pok.lodz@noblesecurities.pl
6.	Poznań	Ul. Półwiejska 42 Stary Browar, Budynek Słodowni, poziom +2 61-888 Poznań	T: +48 61 855 02 44, 61 855 02 40 F: +48 61 851 06 51	pok.poznan@noblesecurities.pl

7.	Warszawa	ul. Prosta 67 budynek Skyliner, piętro 13 00-838 Warszawa	T: +48 22 213 22 11	pok.warszawa@noblesecurities.pl
8.	Wrocław	Ul. Strzegomska 42 AB Budynek Millennium Tower IV nr 6.04, piętro VI 53-611 Wrocław	T: +48 71 338 22 10 T: +48 71 338 22 11	pok.wroclaw@noblesecurities.pl

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

L.p.	Nazwa punktu sprzedaży	Adres		
		Kod pocztowy	Miasto	Ulica
1.	IPOPEMA Securities S.A.	00-107	Warszawa	ul. Prózna 9
Agenci Firmy Inwestycyjnej IPOPEMA Securities S.A.				
2.	NOVO Finance Sp. z o.o.	08-110	Siedlce	ul. Jana Kilińskiego 28
3.	PRP Private Ideas Sp. z o.o.	04-003	Warszawa	ul. Dobrowoja 11
4.	Grupa ANG S.A.	00-728	Warszawa	ul. Dziekońskiego 1
5.	Grupa ANG S.A.	61-808	Poznań	ul. Św. Marcina 77/4
6.	Grupa ANG S.A.	50-123	Wrocław	ul. Oławska 17/2
7.	Ontimago Sp. z o.o.	00-175	Warszawa	Al. Jana Pawła II 80/36
8.	Ontimago Sp. z o.o.	62-200	Gniezno	ul. Grunwaldzka 20
9.	KZ Inwestycje Sp. z o.o. Sp. K.	81-319	Gdynia	ul. Śląska 17
10.	VALUE INVEST Sp. z o.o.	00-024	Warszawa	al. Jerozolimskie 44
11.	VALUE INVEST Sp. z o.o.	30-503	Kraków	ul. Krasickiego 36a
12.	MUSCARI CAPITAL Sp. z o.o.	00-107	Warszawa	ul. Prózna 9

13.	MUSCARI CAPITAL Sp. z o.o.	54-204	Wrocław	ul. Legnicka 56
14.	MUSCARI CAPITAL Sp. z o.o.	61-707	Poznań	ul. Libelta 27/C2
15.	Phinance S.A.	31-534	Kraków	ul. Daszyńskiego 30/12
16.	Phinance S.A.	02-736	Warszawa	ul. Wróbla 20a
17.	Phinance S.A.	80-286	Gdańsk	ul. Jaśkowa Dolina 132/25
18.	Phinance S.A.	00-807	Warszawa	al. Jerozolimskie 94
19.	Phinance S.A.	20-709	Lublin	ul. Krasińskiego 2/45
20.	Phinance S.A.	60-801	Poznań	ul. Marcelińska 16
21.	Phinance S.A.	61-814	Poznań	ul. Ratajczaka 19
22.	Anna Milka	00-107	Warszawa	ul. Próżna 9

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

Lp.	Nazwa	Kod pocztowy	Miejscowość	Ulica	Dane kontaktowe
1.	Oddział DM BOŚ	00-517	Warszawa	Marszałkowska 78/80	tel. (22) 5043 104 801-104-104 faks (22) 50 43 381
2.	Oddział DM BOŚ	80-824	Gdańsk	Podwałe Przedmiejskie 30	tel. (58) 320 88 48 faks (58) 301 75 65
3.	Oddział DM BOŚ	40-048	Katowice	Kościuszki 43	tel. (32) 606 76 20 faks (32) 606 76 21
4.	Oddział DM BOŚ	31-068	Kraków	Stradomska 5A/10	tel. (12) 433 71 40 faks (12) 422 48 69
5.	Oddział DM BOŚ	90-368	Łódź	Piotrkowska 166/168	tel. (42) 636 00 05 faks (42) 636 02 26
6.	Oddział DM BOŚ	60-529	Poznań	Dąbrowskiego 79a	tel. (61) 841 14 12 faks (61) 841 14 20

7.	Oddział DM BOŚ	35-017	Rzeszów	S. Moniuszki 8	tel. (17) 850 84 86 faks (17) 853 42 04
8.	Oddział DM BOŚ	50-107	Wrocław	Sukiennice 6	tel. (71) 344 82 02 faks (71) 343 26 20

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO OSTATECZNYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII P2023A - PODSUMOWANIE



**Victoria Dom spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie i adresem przy ul. Kąty Grodziskie 105, 03-289
Warszawa, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000305793**

Niniejsze Podsumowanie zostało przygotowane w oparciu o informacje podlegające ujawnieniu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa („**Informacje**”), w związku z ofertą Obligacji serii P2023A. Informacje ponumerowane są w sekcjach 1-4. Niniejsze Podsumowanie zawiera wszystkie wymagane Informacje, których uwzględnienie jest obowiązkowe w przypadku Emitenta i w przypadku rodzaju papierów wartościowych opisywanych w Prospekcie Podstawowym. W przypadku, gdy dana Informacja musi być uwzględniona w podsumowaniu ze względu na rodzaj papierów wartościowych i Emitenta, może zaistnieć sytuacja, że nie będzie istotnych danych dotyczących takiej informacji. W takim przypadku, w podsumowaniu umieszcza się krótki opis informacji z adnotacją „nie dotyczy”.

SEKCJA 1 – WPROWADZENIE ZAWIERAJĄCE OSTRZEŻENIA		
Ostrzeżenia	Niniejsze podsumowanie należy odczytywać jako wprowadzenie do Prospektu i jest ono spójne z pozostałymi częściami Prospektu. Każda decyzja o inwestycji w papiery wartościowe powinna być oparta na przeanalizowaniu przez inwestora całości Prospektu. Inwestor może stracić całość lub część zainwestowanego kapitału. Odpowiedzialność inwestora ograniczona jest do kwoty inwestycji. Odpowiedzialność cywilna dotyczy wyłącznie tych osób, które przedłożyły podsumowanie, w tym jakiegokolwiek jego tłumaczenie, jednak tylko w przypadku, gdy – odczytywane łącznie z pozostałymi częściami Prospektu – podsumowanie wprowadza w błąd, jest nieprecyzyjne lub niespójne lub gdy – odczytywane łącznie z pozostałymi częściami Prospektu – nie przedstawia kluczowych informacji mających pomóc inwestorom w podjęciu decyzji o inwestycji w dane papiery wartościowe.	
Nazwa papierów wartościowych	Obligacje zwykłe na okaziciela serii P2023A.	
Międzynarodowy kod identyfikujący papiery wartościowe (ISIN)	Na dzień publikacji niniejszego Podsumowania Obligacje są oznaczone przez KDPW wstępnym kodem ISIN PLVCTDM00181.	
Dane identyfikacyjne i kontaktowe Emitenta	Nazwa (firma):	Victoria Dom Spółka Akcyjna
	Forma prawna	Spółka akcyjna
	Kraj założenia:	Polska
	Siedziba:	Warszawa
	Adres:	ul. Kąty Grodziskie 105, 03-289 Warszawa
	Numer NIP:	7591554483
	Numer REGON:	551186334
	Telefon:	+48 22 741 62 62
	Adres strony internetowej:	www[.]victoriadom[.]pl
	Adres poczty elektronicznej:	sekretariat@victoriadom[.]pl
Kod LEI:	259400OLCMZ0H0DLS851	
Dane identyfikacyjne i kontaktowe organu zatwierdzającego Prospekt	Nazwa (firma):	Komisja Nadzoru Finansowego
	Siedziba:	Warszawa
	Adres:	ul. Piękna 20, 00-549 Warszawa
	Numer NIP:	7010902185
	Numer REGON:	382088467
	Telefon:	+48 22 262 50 00
	Adres strony internetowej:	www[.]knf[.]gov[.]pl
Adres poczty elektronicznej:	knf[.]gov[.]pl	
Data zatwierdzenia prospektu	Prospekt został zatwierdzony przez KNF w dniu 24 października 2023 r.	
SEKCJA 2 – KLUCZOWE INFORMACJE NA TEMAT EMITENTA		
Kto jest Emitentem papierów	Emitentem papierów wartościowych jest spółka pod firmą Victoria Dom Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie. Kod LEI Emitenta jest następujący: 259400OLCMZ0H0DLS851. Spółka powstała w wyniku przekształcenia spółki pod firmą JKJ Development Jasiński sp.j. wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000188896 w dniu 30 stycznia 2004 r. W dniu	

wartościowych?	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Emitent jest wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy KRS.</p> <p>Emitent zarejestrowany jest pod numerem KRS 0000305793.</p> <p>Emitent działa na podstawie ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych oraz innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa, a także Statutu Emitenta.</p> <p>Działalność podstawowa</p> <p>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. m²: 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Grupa nie prowadzi działalności na rynku rosyjskim lub białoruskim.</p> <p>Główni akcjonariusze</p> <p>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.</p> <p>Victoria Dom Holding sp. z o.o. nabyła akcje Emitenta w dniu 6 sierpnia 2015 r.</p> <p>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.</p> <p>Struktura udziałowców spółki Victoria Dom Holding sp. z o.o. kształtuje się następująco:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>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.</p> <p>Dyrektorzy zarządzający</p> <p>W skład Zarządu Emitenta wchodzi: Michał Jasiński – Prezes Zarządu, Waldemar Wasiluk – Wiceprezes Zarządu, Anna Piotrowska – Członek Zarządu oraz Bożena Subda – Członek Zarządu.</p> <p>Biegli rewidenci</p>
----------------	---

	<p>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.</p> <p>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 Oźga wpisany do rejestru biegłych rewidentów prowadzonego przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod nr 13421.</p>																																																																																																																																																																																							
<p>Jakie są kluczowe informacje finansowe dotyczące Emitenta?</p>	<p>Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanej sytuacji finansowej Grupy:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th style="background-color: #e91e63; color: white;">Bilans (w tys. zł)</th> <th style="background-color: #e91e63; color: white;">31.12.2021</th> <th style="background-color: #e91e63; color: white;">31.12.2022</th> <th style="background-color: #e91e63; color: white;">30.06.2023</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aktywa trwałe, w tym:</td> <td>143 189</td> <td>139 534</td> <td>155 971</td> </tr> <tr> <td>Rzeczowe aktywa trwałe</td> <td>45 416</td> <td>46 617</td> <td>46 961</td> </tr> <tr> <td>Należności długoterminowe</td> <td>1 232</td> <td>842</td> <td>647</td> </tr> <tr> <td>Inne papiery wartościowe (długoterminowe)</td> <td>32 765</td> <td>34 374</td> <td>31 820</td> </tr> <tr> <td>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</td> <td>54 644</td> <td>50 379</td> <td>68 927</td> </tr> <tr> <td>Aktywa obrotowe, w tym:</td> <td>1 048 970</td> <td>1 124 257</td> <td>1 168 892</td> </tr> <tr> <td>Zapasy</td> <td>785 105</td> <td>1 007 714</td> <td>1 003 021</td> </tr> <tr> <td>Należności krótkoterminowe</td> <td>46 063</td> <td>15 591</td> <td>27 170</td> </tr> <tr> <td>Udzielone pożyczki</td> <td>15 549</td> <td>16 934</td> <td>16 530</td> </tr> <tr> <td>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</td> <td>200 006</td> <td>81 699</td> <td>119 248</td> </tr> <tr> <td>Aktywa razem</td> <td>1 192 158</td> <td>1 263 791</td> <td>1 324 863</td> </tr> <tr> <td>Kapitał własny</td> <td>342 702</td> <td>390 925</td> <td>417 348</td> </tr> <tr> <td>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</td> <td>849 456</td> <td>872 866</td> <td>907 515</td> </tr> <tr> <td>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</td> <td>143 189</td> <td>241 270</td> <td>236 290</td> </tr> <tr> <td>Kredyty i pożyczki</td> <td>58 411</td> <td>812</td> <td>33 152</td> </tr> <tr> <td>Z tyt. dłużnych papierów wartościowych</td> <td>263 238</td> <td>183 232</td> <td>150 275</td> </tr> <tr> <td>Inne zobowiązania finansowe</td> <td>34 555</td> <td>31 501</td> <td>28 662</td> </tr> <tr> <td>Inne</td> <td>18 761</td> <td>25 724</td> <td>24 201</td> </tr> <tr> <td>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</td> <td>180 959</td> <td>297 007</td> <td>282 541</td> </tr> <tr> <td>Kredyty i pożyczki</td> <td>10 437</td> <td>94 791</td> <td>47 904</td> </tr> <tr> <td>Z tyt. dłużnych papierów wartościowych</td> <td>38 600</td> <td>84 065</td> <td>122 560</td> </tr> <tr> <td>Inne zobowiązania finansowe</td> <td>3 263</td> <td>3 399</td> <td>3 343</td> </tr> <tr> <td>Zobowiązania z tyt. dostaw i usług</td> <td>50 887</td> <td>85 256</td> <td>63 295</td> </tr> <tr> <td>Inne</td> <td>65 428</td> <td>23 727</td> <td>29 168</td> </tr> <tr> <td>Rozliczenia międzyokresowe</td> <td>205 306</td> <td>256 723</td> <td>277 608</td> </tr> <tr> <td>Pasywa razem</td> <td>1 192 158</td> <td>1 263 791</td> <td>1 324 863</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdanie Emitenta</i></p> <p>Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanych zysków i strat Grupy:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th style="background-color: #e91e63; color: white;">Rachunek zysków i strat (w tys. zł)</th> <th style="background-color: #e91e63; color: white;">2021</th> <th style="background-color: #e91e63; color: white;">2022</th> <th style="background-color: #e91e63; color: white;">1H 2022</th> <th style="background-color: #e91e63; color: white;">1H 2023</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Przychody netto ze sprzedaży</td> <td>515 102</td> <td>539 959</td> <td>150 878</td> <td>343 686</td> </tr> <tr> <td>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów</td> <td>332 493</td> <td>364 808</td> <td>107 330</td> <td>234 475</td> </tr> <tr> <td>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</td> <td>182 609</td> <td>175 151</td> <td>43 548</td> <td>109 211</td> </tr> <tr> <td>Koszty sprzedaży</td> <td>13 274</td> <td>14 496</td> <td>7 150</td> <td>7 319</td> </tr> <tr> <td>Koszty ogólnego zarządu</td> <td>34 633</td> <td>27 575</td> <td>17 074</td> <td>17 328</td> </tr> <tr> <td>Zysk (strata) ze sprzedaży</td> <td>134 702</td> <td>133 079</td> <td>19 325</td> <td>84 564</td> </tr> <tr> <td>Pozostałe przychody operacyjne</td> <td>2 634</td> <td>1 199</td> <td>1 074</td> <td>743</td> </tr> <tr> <td>Pozostałe koszty operacyjne</td> <td>2 064</td> <td>4 767</td> <td>357</td> <td>664</td> </tr> <tr> <td>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</td> <td>135 273</td> <td>129 511</td> <td>20 041</td> <td>84 635</td> </tr> <tr> <td>Przychody finansowe</td> <td>2 652</td> <td>4 473</td> <td>2 241</td> <td>2 216</td> </tr> <tr> <td>Koszty finansowe</td> <td>24 553</td> <td>38 391</td> <td>19 630</td> <td>26 723</td> </tr> <tr> <td>Zysk (strata) brutto</td> <td>112 489</td> <td>94 676</td> <td>2 208</td> <td>59 833</td> </tr> <tr> <td>Podatek dochodowy</td> <td>21 490</td> <td>19 471</td> <td>574</td> <td>11 367</td> </tr> <tr> <td>Zysk (strata) netto</td> <td>90 999</td> <td>75 206</td> <td>1 634</td> <td>48 466</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdanie Emitenta</i></p>	Bilans (w tys. zł)	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023	Aktywa trwałe, w tym:	143 189	139 534	155 971	Rzeczowe aktywa trwałe	45 416	46 617	46 961	Należności długoterminowe	1 232	842	647	Inne papiery wartościowe (długoterminowe)	32 765	34 374	31 820	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	54 644	50 379	68 927	Aktywa obrotowe, w tym:	1 048 970	1 124 257	1 168 892	Zapasy	785 105	1 007 714	1 003 021	Należności krótkoterminowe	46 063	15 591	27 170	Udzielone pożyczki	15 549	16 934	16 530	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	200 006	81 699	119 248	Aktywa razem	1 192 158	1 263 791	1 324 863	Kapitał własny	342 702	390 925	417 348	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	849 456	872 866	907 515	Zobowiązania długoterminowe, w tym:	143 189	241 270	236 290	Kredyty i pożyczki	58 411	812	33 152	Z tyt. dłużnych papierów wartościowych	263 238	183 232	150 275	Inne zobowiązania finansowe	34 555	31 501	28 662	Inne	18 761	25 724	24 201	Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	180 959	297 007	282 541	Kredyty i pożyczki	10 437	94 791	47 904	Z tyt. dłużnych papierów wartościowych	38 600	84 065	122 560	Inne zobowiązania finansowe	3 263	3 399	3 343	Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	50 887	85 256	63 295	Inne	65 428	23 727	29 168	Rozliczenia międzyokresowe	205 306	256 723	277 608	Pasywa razem	1 192 158	1 263 791	1 324 863	Rachunek zysków i strat (w tys. zł)	2021	2022	1H 2022	1H 2023	Przychody netto ze sprzedaży	515 102	539 959	150 878	343 686	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	332 493	364 808	107 330	234 475	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	182 609	175 151	43 548	109 211	Koszty sprzedaży	13 274	14 496	7 150	7 319	Koszty ogólnego zarządu	34 633	27 575	17 074	17 328	Zysk (strata) ze sprzedaży	134 702	133 079	19 325	84 564	Pozostałe przychody operacyjne	2 634	1 199	1 074	743	Pozostałe koszty operacyjne	2 064	4 767	357	664	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	135 273	129 511	20 041	84 635	Przychody finansowe	2 652	4 473	2 241	2 216	Koszty finansowe	24 553	38 391	19 630	26 723	Zysk (strata) brutto	112 489	94 676	2 208	59 833	Podatek dochodowy	21 490	19 471	574	11 367	Zysk (strata) netto	90 999	75 206	1 634	48 466
Bilans (w tys. zł)	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023																																																																																																																																																																																					
Aktywa trwałe, w tym:	143 189	139 534	155 971																																																																																																																																																																																					
Rzeczowe aktywa trwałe	45 416	46 617	46 961																																																																																																																																																																																					
Należności długoterminowe	1 232	842	647																																																																																																																																																																																					
Inne papiery wartościowe (długoterminowe)	32 765	34 374	31 820																																																																																																																																																																																					
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	54 644	50 379	68 927																																																																																																																																																																																					
Aktywa obrotowe, w tym:	1 048 970	1 124 257	1 168 892																																																																																																																																																																																					
Zapasy	785 105	1 007 714	1 003 021																																																																																																																																																																																					
Należności krótkoterminowe	46 063	15 591	27 170																																																																																																																																																																																					
Udzielone pożyczki	15 549	16 934	16 530																																																																																																																																																																																					
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	200 006	81 699	119 248																																																																																																																																																																																					
Aktywa razem	1 192 158	1 263 791	1 324 863																																																																																																																																																																																					
Kapitał własny	342 702	390 925	417 348																																																																																																																																																																																					
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	849 456	872 866	907 515																																																																																																																																																																																					
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	143 189	241 270	236 290																																																																																																																																																																																					
Kredyty i pożyczki	58 411	812	33 152																																																																																																																																																																																					
Z tyt. dłużnych papierów wartościowych	263 238	183 232	150 275																																																																																																																																																																																					
Inne zobowiązania finansowe	34 555	31 501	28 662																																																																																																																																																																																					
Inne	18 761	25 724	24 201																																																																																																																																																																																					
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	180 959	297 007	282 541																																																																																																																																																																																					
Kredyty i pożyczki	10 437	94 791	47 904																																																																																																																																																																																					
Z tyt. dłużnych papierów wartościowych	38 600	84 065	122 560																																																																																																																																																																																					
Inne zobowiązania finansowe	3 263	3 399	3 343																																																																																																																																																																																					
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	50 887	85 256	63 295																																																																																																																																																																																					
Inne	65 428	23 727	29 168																																																																																																																																																																																					
Rozliczenia międzyokresowe	205 306	256 723	277 608																																																																																																																																																																																					
Pasywa razem	1 192 158	1 263 791	1 324 863																																																																																																																																																																																					
Rachunek zysków i strat (w tys. zł)	2021	2022	1H 2022	1H 2023																																																																																																																																																																																				
Przychody netto ze sprzedaży	515 102	539 959	150 878	343 686																																																																																																																																																																																				
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	332 493	364 808	107 330	234 475																																																																																																																																																																																				
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	182 609	175 151	43 548	109 211																																																																																																																																																																																				
Koszty sprzedaży	13 274	14 496	7 150	7 319																																																																																																																																																																																				
Koszty ogólnego zarządu	34 633	27 575	17 074	17 328																																																																																																																																																																																				
Zysk (strata) ze sprzedaży	134 702	133 079	19 325	84 564																																																																																																																																																																																				
Pozostałe przychody operacyjne	2 634	1 199	1 074	743																																																																																																																																																																																				
Pozostałe koszty operacyjne	2 064	4 767	357	664																																																																																																																																																																																				
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	135 273	129 511	20 041	84 635																																																																																																																																																																																				
Przychody finansowe	2 652	4 473	2 241	2 216																																																																																																																																																																																				
Koszty finansowe	24 553	38 391	19 630	26 723																																																																																																																																																																																				
Zysk (strata) brutto	112 489	94 676	2 208	59 833																																																																																																																																																																																				
Podatek dochodowy	21 490	19 471	574	11 367																																																																																																																																																																																				
Zysk (strata) netto	90 999	75 206	1 634	48 466																																																																																																																																																																																				

	Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanych przepływów pieniężnych Grupy:																																																																																																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Rachunek przepływów pieniężnych (w tys. zł)</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>1H 2022</th> <th>1H 2023</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, w tym:</td> <td>-81 868</td> <td>-43 651</td> <td>-50 559</td> <td>83 374</td> </tr> <tr> <td>Zysk netto</td> <td>90 999</td> <td>75 206</td> <td>1 634</td> <td>48 466</td> </tr> <tr> <td>Korekty razem, w tym:</td> <td>-172 867</td> <td>-118 857</td> <td>-52 193</td> <td>34 908</td> </tr> <tr> <td>Zmiana stanu zapasów</td> <td>-323 669</td> <td>-222 609</td> <td>-182 914</td> <td>4 692</td> </tr> <tr> <td>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek</td> <td>56 961</td> <td>-6 944</td> <td>-8 609</td> <td>-18 541</td> </tr> <tr> <td>Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych</td> <td>42 917</td> <td>55 627</td> <td>112 290</td> <td>1 786</td> </tr> <tr> <td>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej, w tym:</td> <td>693</td> <td>-551</td> <td>186</td> <td>622</td> </tr> <tr> <td>Wpływy z aktywów finansowych</td> <td>1 305</td> <td>3 907</td> <td>741</td> <td>397</td> </tr> <tr> <td>Nabywanie WNIIP oraz rzeczowych aktywów trwałych</td> <td>807</td> <td>2 796</td> <td>-555</td> <td>520</td> </tr> <tr> <td>Wydatki na aktywa finansowe</td> <td>0</td> <td>2 405</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Przepływy pieniężne z działalności finansowej, w tym:</td> <td>103 438</td> <td>-74 105</td> <td>-67 160</td> <td>-46 446</td> </tr> <tr> <td>Wpływy z udzielonych kredytów, pożyczek</td> <td>50 004</td> <td>46 459</td> <td>7 000</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych</td> <td>170 000</td> <td>5 103</td> <td>0</td> <td>26 202</td> </tr> <tr> <td>Wydatki z tytułu kredytów/pożyczek</td> <td>-30 226</td> <td>-18 857</td> <td>-5 418</td> <td>54 701</td> </tr> <tr> <td>Wykup dłużnych papierów wartościowych</td> <td>-41 071</td> <td>-41 027</td> <td>-26 027</td> <td>-21 599</td> </tr> <tr> <td>Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli</td> <td>-26 000</td> <td>-27 000</td> <td>-27 000</td> <td>-11 000</td> </tr> <tr> <td>Wydatki z tytułu odsetek i prowizji</td> <td>-15 942</td> <td>-35 531</td> <td>-14 118</td> <td>-23 464</td> </tr> <tr> <td>Przepływy pieniężne netto</td> <td>22 263</td> <td>-118 307</td> <td>-117 554</td> <td>37 549</td> </tr> <tr> <td>Środki pieniężne na koniec okresu</td> <td>200 006</td> <td>81 699</td> <td>82 472</td> <td>119 248</td> </tr> </tbody> </table>	Rachunek przepływów pieniężnych (w tys. zł)	2021	2022	1H 2022	1H 2023	Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, w tym:	-81 868	-43 651	-50 559	83 374	Zysk netto	90 999	75 206	1 634	48 466	Korekty razem, w tym:	-172 867	-118 857	-52 193	34 908	Zmiana stanu zapasów	-323 669	-222 609	-182 914	4 692	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	56 961	-6 944	-8 609	-18 541	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	42 917	55 627	112 290	1 786	Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej, w tym:	693	-551	186	622	Wpływy z aktywów finansowych	1 305	3 907	741	397	Nabywanie WNIIP oraz rzeczowych aktywów trwałych	807	2 796	-555	520	Wydatki na aktywa finansowe	0	2 405	0	0	Przepływy pieniężne z działalności finansowej, w tym:	103 438	-74 105	-67 160	-46 446	Wpływy z udzielonych kredytów, pożyczek	50 004	46 459	7 000	0	Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	170 000	5 103	0	26 202	Wydatki z tytułu kredytów/pożyczek	-30 226	-18 857	-5 418	54 701	Wykup dłużnych papierów wartościowych	-41 071	-41 027	-26 027	-21 599	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-26 000	-27 000	-27 000	-11 000	Wydatki z tytułu odsetek i prowizji	-15 942	-35 531	-14 118	-23 464	Przepływy pieniężne netto	22 263	-118 307	-117 554	37 549	Środki pieniężne na koniec okresu	200 006	81 699	82 472	119 248
Rachunek przepływów pieniężnych (w tys. zł)	2021	2022	1H 2022	1H 2023																																																																																																	
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, w tym:	-81 868	-43 651	-50 559	83 374																																																																																																	
Zysk netto	90 999	75 206	1 634	48 466																																																																																																	
Korekty razem, w tym:	-172 867	-118 857	-52 193	34 908																																																																																																	
Zmiana stanu zapasów	-323 669	-222 609	-182 914	4 692																																																																																																	
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	56 961	-6 944	-8 609	-18 541																																																																																																	
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	42 917	55 627	112 290	1 786																																																																																																	
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej, w tym:	693	-551	186	622																																																																																																	
Wpływy z aktywów finansowych	1 305	3 907	741	397																																																																																																	
Nabywanie WNIIP oraz rzeczowych aktywów trwałych	807	2 796	-555	520																																																																																																	
Wydatki na aktywa finansowe	0	2 405	0	0																																																																																																	
Przepływy pieniężne z działalności finansowej, w tym:	103 438	-74 105	-67 160	-46 446																																																																																																	
Wpływy z udzielonych kredytów, pożyczek	50 004	46 459	7 000	0																																																																																																	
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	170 000	5 103	0	26 202																																																																																																	
Wydatki z tytułu kredytów/pożyczek	-30 226	-18 857	-5 418	54 701																																																																																																	
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-41 071	-41 027	-26 027	-21 599																																																																																																	
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-26 000	-27 000	-27 000	-11 000																																																																																																	
Wydatki z tytułu odsetek i prowizji	-15 942	-35 531	-14 118	-23 464																																																																																																	
Przepływy pieniężne netto	22 263	-118 307	-117 554	37 549																																																																																																	
Środki pieniężne na koniec okresu	200 006	81 699	82 472	119 248																																																																																																	
	<i>Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdanie Emitenta</i>																																																																																																				
Jakie są kluczowe ryzyka właściwe dla Emitenta?	<p>Do głównych czynników ryzyka z działalnością Emitenta i jego Grupy zalicza się:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy 2. Ryzyko zmniejszenia dostępności kredytów mieszkaniowych 3. Ryzyko związane ze zwiększeniem poziomu zadłużenia Emitenta w 2022 r. i ograniczoną możliwością dalszego zwiększania poziomu zadłużenia 4. Ryzyko spadku cen mieszkań 5. Ryzyko utraty płynności finansowej 6. Ryzyko związane z koncentracją działalności emitenta na rynku warszawskim 7. Ryzyko związane z wejściem na nowe rynki 8. Ryzyko związane z pozyskiwaniem gruntów pod projekty deweloperskie 																																																																																																				
SEKCJA 3 – KLUCZOWE INFORMACJE NA TEMAT PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH																																																																																																					
Jakie są główne cechy papierów wartościowych?	<p>Obligacje są papierami wartościowymi na okaziciela. Obligacje nie będą miały formy dokumentu i będą zdematerializowane. Obligacje zostaną zarejestrowane w KDPW oraz zostanie im nadany kod ISIN. Na dzień publikacji niniejszego Podsumowania Obligacje są oznaczone przez KDPW wstępnym kodem ISIN PLVCTDM00181. Prawa z Obligacji powstaną w chwili zapisu Obligacji na rachunkach papierów wartościowych lub na rachunkach zbiorczych albo w dniu zapisania w ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie.</p> <p>Walutą emitowanych Obligacji będzie złoty polski (zł, PLN).</p> <p>W ramach Programu Emisji Obligacji wyemitowane będą Obligacje na okaziciela o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200 000 000 zł (słownie: dwieście milionów złotych).</p> <p>Z zastrzeżeniem możliwości wcześniejszego wykupu, termin zapadalności Obligacji został ustalony na 21 grudnia 2026 r.</p> <p>Obligacje uprawniają do następujących świadczeń pieniężnych: świadczenie z tytułu wykupu Obligacji przez Emitenta, zapłaty premii w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta oraz zapłaty Odsetek (Oprocentowania). Ponadto Obligatariuszowi przysługuje prawo do żądania, w określonych okolicznościach, wykupu jego Obligacji.</p> <p>Obligacje nie będą uprzywilejowane w przypadku niewypłacalności Emitenta.</p> <p>Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona, z tym zastrzeżeniem, że prawa z danej Obligacji nie mogą być przenoszone po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu obligacji. Jeżeli jednak Emitent nie spełnił w terminie przewidzianym w Warunkach Emisji świadczeń z tytułu wykupu Obligacji albo spełnił je tylko w części, możliwość przenoszenia praw z Obligacji zostaje przywrócona po upływie tego terminu.</p> <p>Emitent może nabywać własne obligacje jedynie w celu ich umorzenia. Emitent nie może nabywać własnych obligacji po upływie terminu do spełnienia wszystkich zobowiązań z obligacji, określonego w warunkach emisji. Emitent będący w zwłoce z realizacją zobowiązań z obligacji nie może nabywać własnych obligacji.</p>																																																																																																				

Gdzie papiery wartościowe będą przedmiotem obrotu?	Emitent doloży wszelkich starań aby Obligacje były przedmiotem obrotu na alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. - w ramach rynku Catalyst.
Czy papiery wartościowe są objęte zabezpieczeniem?	Obligacje będą emitowane jako papiery wartościowe niezabezpieczone.
Jakie są kluczowe rodzaje ryzyka właściwe dla papierów wartościowych ?	<p>Wskazane poniżej czynniki ryzyka właściwe dla Obligacji, według najlepszej wiedzy Emitenta, stanowią identyfikowane przez Emitenta czynniki ryzyka:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ryzyko związane z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych i sposobem obliczania Stopy Bazowej Obligacji. 2. Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji. 3. Ryzyko związane z możliwością tzw. „rolowania Obligacji”. 4. Ryzyko związane z możliwością zaprzestania finansowania poprzez emisję Obligacji. 5. Ryzyko zmiany stopy procentowej. 6. Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia Obligacji. 7. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji. <p>Wystąpienie któregośkolwiek z opisanych powyżej ryzyk może wpłynąć na zdolność Emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z oferowanych Obligacji.</p>

SEKCJA 4 – KLUCZOWE INFORMACJE NA TEMAT OFERTY PUBLICZNEJ PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH LUB DOPUSZCZENIA DO OBROTU NA RYNKU REGULOWANYM

Na jakich warunkach i zgodnie z jakim harmonogramem mogą inwestować w dane papiery wartościowe?	<p>Opis warunków oferty</p> <p>Program Emisji Obligacji został ustanowiony na podstawie 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. W ramach Programu Emisji Obligacji mogą zostać wyemitowane obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200.000.000 zł (dwieście milionów złotych). Cena Emisyjna jednej Obligacji jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 1.000,00 PLN (jedne tysiąc złotych).</p> <p>Próg emisji</p> <p>Próg emisji nie został określony.</p> <p>Terminy przeprowadzenia Oferty Obligacji</p> <p>Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów: 30 listopada 2023 r. Termin zakończenia przyjmowania zapisów: 13 grudnia 2023 r. Termin warunkowego przydziału: 18 grudnia 2023 r. Dzień Emisji: 21 grudnia 2023 r.</p> <p>Określenie grupy inwestorów, do których jest kierowana oferta Obligacji</p> <p>Oferta jest skierowana do Inwestorów Indywidualnych i Instytucjonalnych.</p> <p>Informacja o utworzeniu konsorcjum dystrybucyjnego dla Oferty Obligacji</p> <p>Zostało utworzone konsorcjum dystrybucyjne wybranych firm inwestycyjnych, które będą przyjmowały zapisy na Obligacje serii P2023A</p> <p>Zapisy na Obligacje będą przyjmowane przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. oraz następujących członków konsorcjum dystrybucyjnego: Dom Maklerski BDM S.A., Noble Securities S.A., IPOPEMA Securities S.A. i Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A.</p> <p>Procedura przyjmowania zapisów na Obligacje</p> <p>Zapisy na Obligacje składane za pośrednictwem podmiotów biorących udział w Ofercie będą przyjmowane w formie i zgodnie z wewnętrznymi regulacjami podmiotu biorącego udział w Ofercie, za pośrednictwem którego składany jest zapis. Dopuszcza się składanie zapisów na Obligacje osobiście, korespondencyjnie, za pośrednictwem faksu oraz za</p>
---	---

	<p>pomocą elektronicznych nośników informacji, w tym sieci Internet, o ile jest to zgodne z zasadami stosowanymi przez podmiot biorący udział w ofercie, za pośrednictwem którego składany jest zapis.</p> <p>W sytuacji, gdy inwestor nie wskaże w formularzu zapisu na Obligacje pełnego numeru Rachunku Papierów Wartościowych lub właściwego Rachunku Zbiorczego lub rachunku sponsora do deponowania oraz dokładnej nazwy podmiotu prowadzącego ten rachunek na potrzeby rozliczenia płatności, Obligacje nie zostaną przydzielone inwestorowi. W przypadku oferty Obligacji nie została zawarta umowa na prowadzenie Rejestru Sponsora Emisji.</p> <p>Nierezydenci, którzy mają zamiar dokonać zapisu na Obligacje, winni uprzednio zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju swej rezydencji.</p> <p>Zapis może zostać złożony przez Inwestora, działającego osobiście (w przypadku inwestorów nie będących osobami fizycznymi – działających przez osoby uprawnione do ich reprezentacji) lub przez pełnomocnika. W przypadku składania zapisu przez pełnomocnika z treści pełnomocnictwa winno wynikać wyraźne umocowanie do dokonania takiej czynności.</p> <p>W celu uzyskania informacji na temat szczegółowych zasad składania zapisów, w szczególności na temat: (i) warunków wymaganych przy składaniu zapisów przez przedstawicieli ustawowych, pełnomocników lub inne osoby działające w imieniu Inwestorów oraz (ii) możliwości składania zapisów w innej formie niż pisemna, potencjalni Inwestorzy powinni skontaktować się z Firmą Inwestycyjną lub innym podmiotem biorącym udział w Ofercie, w którym zamierzają złożyć zapis.</p> <p>Informacje o terminach i sposobie wnoszenia wpłat na Obligacje</p> <p>Zapis Inwestora Indywidualnego powinien być opłacony najpóźniej w chwili składania zapisu na Obligacje, w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i Ceny Emisyjnej powiększonej o ewentualną prowizję maklerską Firmy Inwestycyjnej lub członka konsorcjum dystrybucyjnego.</p> <p>Zapis składany przez Inwestora Instytucjonalnego powinien być opłacony w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji określonej w informacji o wstępnej alokacji przekazanej Inwestorowi Instytucjonalnemu przez Firmę Inwestycyjną i Ceny Emisyjnej, poprzez: (i) złożenie prawidłowych zleceń rozrachunku przez będącego uczestnikiem bezpośrednim KDPW Inwestora Instytucjonalnego lub podmiot prowadzący jego rachunek, oraz (ii) udostępnienie środków niezbędnych do rozliczenia i rozrachunku przez KDPW (na zasadzie delivery versus payment) nabycia przez Inwestora Instytucjonalnego Obligacji w liczbie określonej w informacji o przydziale doręczonej Inwestorowi Instytucjonalnemu przez Firmę Inwestycyjną w imieniu Emitenta.</p> <p>Opis zasad według których zostanie dokonana redukcja zapisów na Obligacje w przypadku wystąpienia nadsubskrypcji</p> <p>Redukcja nastąpi w sposób proporcjonalny, z zastrzeżeniem że ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane. Liczba przydzielanych w wyniku redukcji Obligacji będzie zaokrąglana w dół do liczby całkowitej, a pozostające po dokonaniu redukcji pojedyncze Obligacje przeznaczone do przydziału Inwestorom zostaną przydzielone kolejno tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy na kolejno największe liczby Obligacji. W przypadku, gdy po dokonaniu przydziału zgodnie z zasadami wynikającymi ze zdania poprzedzającego, nadal pozostaną nieprzydzielone pojedyncze Obligacje przeznaczone do przydziału Inwestorom, Obligacje takie zostaną przydzielone tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy opiewające na takie same największe liczby Obligacji.</p> <p>Oszacowanie łącznych kosztów emisji lub oferty, w tym szacowanych kosztów, jakimi Emitent obciąża inwestora</p> <p>Przy założeniu, że objęte zostaną wszystkie Obligacje serii P2023A, wartość wpływów brutto Emitenta wyniesie 100.000.000 PLN. Przy uwzględnieniu kosztów emisji, których poziom jest szacowany na 3.250.000 PLN, szacowane wpływy netto Emitenta wyniosą 96.750.000 PLN</p> <p>Inwestorzy nie będą ponosić dodatkowych kosztów złożenia zapisu, z wyjątkiem ewentualnych kosztów związanych z otwarciem i prowadzeniem rachunku papierów wartościowych lub rachunku zbiorczego, o ile inwestor nie posiadał takiego rachunku wcześniej, oraz kosztów prowizji maklerskiej, zgodnie z postanowieniami właściwych umów i regulaminów podmiotu przyjmującego zapis.</p>
<p>Kto jest oferującym lub osobą wnioskującą o dopuszczenie do obrotu?</p>	<p>Nie występuje oferujący w rozumieniu art. 2 lit. i) Rozporządzenia 2017/1129.</p> <p>Emitent jest podmiotem, który oferuje Obligacje i wnosi o dopuszczenie Obligacji do obrotu.</p>
<p>Dlaczego dany jest prospekt jest sporządzany?</p>	<p>Przyczyny oferty, opis wykorzystania wpływów pieniężnych, szacunkowa wartość netto wpływów pieniężnych</p> <p>Cel nie został określony. Po odliczeniu kosztów emisji całość środków z emisji Obligacji zostanie wykorzystana na finansowanie kapitału obrotowego Grupy Emitenta.</p>

	<p>Przy założeniu, że Emitent wyemituje Obligacje serii P2023A do maksymalnej kwoty 100.000.000 zł, i że wszystkie te obligacje zostaną objęte, szacunkowe koszty emisji wyniosą około 3.250.000 zł, zaś szacunkowa kwota wpływów netto wyniesie około 96.750.000 zł.</p> <p>Wskazanie, czy oferta podlega umowie o gwarantowaniu emisji z gwarancją przejęcia emisji, z podaniem wszelkich części, które nie są objęte tą umową</p> <p>Emitent nie zawarł umowy gwarantującej powodzenie emisji Obligacji</p> <p>Wskazanie najistotniejszych konfliktów interesów dotyczących oferty lub dopuszczenia do obrotu</p> <p>Emitentowi nie są znane fakty, które pozwalałyby sądzić, że zaangażowanie któregokolwiek z podmiotów zaangażowanych w emisję Obligacji (a w szczególności Firmy Inwestycyjnej) mogłoby prowadzić lub prowadzi do konfliktu interesów o istotnym znaczeniu dla emisji Obligacji.</p>
--	---