



Victoria Dom S.A.

**spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie i adresem przy ul. Daniszewskiej 14, 03-230
Warszawa, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS 0000305793**

SUPLEMENT NR 1

DO PROSPEKTU PODSTAWOWEGO IV PUBLICZNEGO PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI VICTORIA DOM S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE ZATWIERDZONEGO PRZEZ KOMISJĘ NADZORU FINANSOWEGO W DNIU 21 MAJA 2026 ROKU („PROSPEKT”)

Niniejszy suplement nr 1 do Prospektu („**Suplement**”) został sporządzony na podstawie art. 23 ust. 1 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 („**Rozporządzenie Prospektowe**”) w związku z:

- publikacją w dniu 1 września 2026 r. szacunkowych danych finansowych Grupy Kapitałowej Victoria Dom S.A. za pierwsze półrocze 2026 roku zakończone 30 czerwca 2026 r.
- zmianą zapisów w zakresie Obowiązkowej Amortyzacji w Podstawowych Warunkach Emisji.

Terminy pisane wielką literą i niezdefiniowane odmiennie w niniejszym Suplemencie mają znaczenie nadane im w Prospekcie.

Niniejszy Suplement jest udostępniany do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem terminów przyjmowania zapisów na Obligacje oferowane w ramach IV Publicznego Programu Emisji Obligacji.

Suplement został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 11 września 2026 r.

W związku z powyższym w Prospekcie dodaje się następujące informacje (poniższe odniesienia do stron oznaczają odniesienia do poszczególnych stron Prospektu):

ZMIANY DO PROSPEKTU

ZMIANA NR 1 – PKT. 8 (STR. 62) DODAJE SIĘ:

W związku z zakończeniem procesu wstępnej agregacji danych finansowych na potrzeby przygotowania skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2026 roku, Emitent zdecydował się opublikować następujące wybrane nieaudytowane wstępne skonsolidowane dane finansowe Grupy Emitenta za ten okres (w tysiącach PLN):

Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów 297 258

Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów 200 254

Zysk (strata) brutto ze sprzedaży 97 004

Zysk (strata) z działalności operacyjnej 54 660

Zysk (strata) netto 15 983

Aktywa ogółem 2 326 443

Zapasy 1 670 279

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne 400 595

Kapitał (fundusz) własny 762 387

Zobowiązania finansowe (w tym obligacje, kredyty, leasing i inne) 945 064

Inne rozliczenia międzyokresowe (zaliczki od klientów) 264 416

EBITDA 55 650

Dług netto 544 469

Wskaźnik dług netto / kapitał (fundusz) własny 0,71

W pierwszym półroczu 2026 r. Grupa rozpoznała przychód z tytułu przekazania 461 lokali.

Zaprezentowane powyżej oszacowania wyników zostały sporządzone na podstawie danych z systemów rachunkowości zarządczej Emitenta za okres zakończony 30 czerwca 2026 r. Przy sporządzeniu powyższego oszacowania wyników przyjęto założenie, pozostające w zakresie wpływu Emitenta, że dane z systemów rachunkowości zarządczej poprawnie odzwierciedlają osiągnięte w tym okresie szacowane wyniki finansowe oraz że nie wystąpiły na dzień suplementu żadne jednorazowe zdarzenia, które wpływałyby na oszacowania oparte na danych pochodzących z systemów rachunkowości zarządczej za okres objęty szacunkami.

Ponieważ oszacowania wyników zostały sporządzone za okres historyczny, przy sporządzaniu powyższych oszacowań nie uwzględniono żadnych czynników, które znajdują się całkowicie poza obszarem wpływu Emitenta. Emitent zastrzega, iż przedmiotowe wstępne wyniki finansowe mogą ulec zmianie, z zastrzeżeniem jednak, iż ewentualne zmiany nie powinny mieć charakteru istotnego.

Z uwagi na źródło pochodzenia powyższych informacji, w ocenie Zarządu założenia co do oszacowań zysków są realistyczne, konkretne i precyzyjne.

Emitent oświadcza, że oszacowania zysków przygotowano i sporządzono w sposób porównywalny z historycznymi informacjami finansowymi oraz w sposób zgodny z zasadami rachunkowości Emitenta.

Ostateczne wartości zostaną przedstawione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za pierwsze półrocze 2026 r., którego publikację zaplanowano na 30 września 2026 r.

ZMIANA NR 2 – ZAŁACZNIK NR 3 - PODSTAWOWE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI (STR. A-21; 247) ZMIENIA SIĘ PKT 14. NA PONIŻSZĄ TREŚĆ:

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 liczby lub części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii.

14.2. W przypadku ustanowienia Obowiązkowej Amortyzacji, Emitent zobowiązany będzie przeprowadzić ją w terminach, w wysokości i na zasadach określonych w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

14.3. Wykup w ramach Obowiązkowej Amortyzacji nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.

W imieniu Emitenta:

Podpis:

Imię i nazwisko:

Michał Jasiński, Prezes Zarządu
