

Publiczna Oferta Obligacji Victoria Dom S.A. serii O



MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLERSKI

Inwestowanie w obligacje korporacyjne wiąże się z ryzykiem utraty części lub całości zainwestowanych środków.

Profil działalności Emitenta

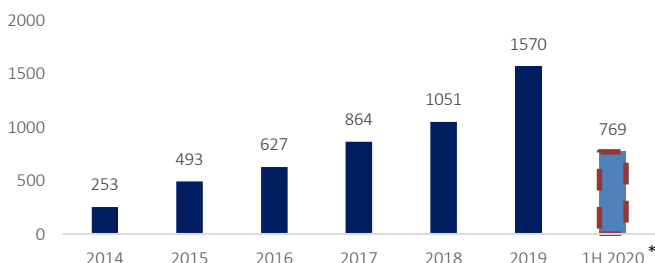
- Przedmiotem działalności Victoria Dom S.A. jest **budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych na rynku warszawskim**.
- Spółka rozpoczęła swoją działalność deweloperską w 1998 roku. Od 2008 roku prowadzi działalność w formie spółki akcyjnej pod obecną nazwą.
- Akcje Spółki należą (pośrednio) do rodziny Jasińskich: 51% do Michała Jasińskiego (Prezes Zarządu), 30% do Józefa Jasińskiego (Przewodniczący Rady Nadzorczej), 14,1% do Krystyny Jasińskiej (Członek Rady Nadzorczej) oraz 4,9% do Moniki Jasińskiej.
- **Do końca 2019 roku Emitent wybudował w ramach 62 projektów inwestycyjnych o łącznej powierzchni 310 tys. m²: 665 domów jednorodzinnych, 4 493 mieszkania oraz 57 lokali usługowych.** W początkowej fazie swojej działalności Spółka specjalizowała się w budowie domów. Od 2012 r. Emitent rozwijał działalność już głównie w oparciu o budowę mieszkań w budynkach wielorodzinnych, koncentrując się na segmencie popularnym.
- Spółka zabezpieczyła **bank ziemi** pozwalający na realizację **7 000 lokali mieszkalnych**.

Parametry emisji

| | |
|---------------------------|----------------------------------|
| Emitent | Victoria Dom S.A. |
| Wartość oferty obligacji: | Do 11 000 000 zł |
| Cel emisji: | Finansowanie kapitału obrotowego |
| Okres do wykupu: | 3 lata |
| Oprocentowanie: | 6,65% |
| Wartość nominalna: | 1 000 zł |
| Minimalny zapis: | 25 obligacji |
| Termin subskrypcji: | Do 17.07.2020 r. |
| Planowana data emisji: | 21.07.2020 r. |
| Notowanie: | ASO Catalyst |

Liczba sprzedanych mieszkań

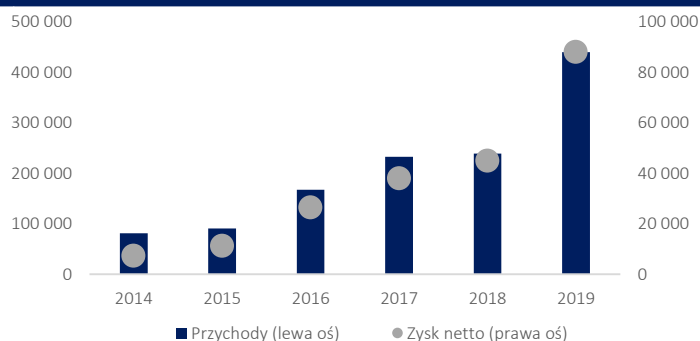
Liczba sprzedanych lokali



Źródło: Emitent; *sprzedaż do 23.06.2020 r.

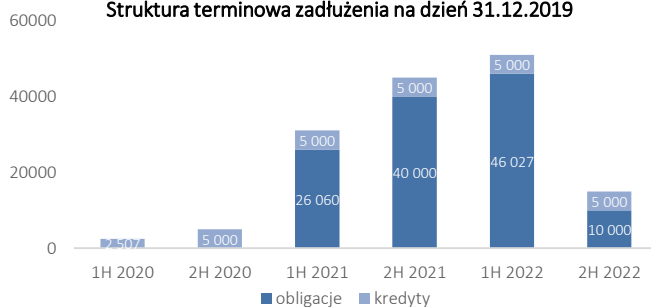
- Emitent w ostatnich 3 latach bardzo dynamicznie zwiększył liczbę sprzedawanych lokali. Było to możliwe dzięki zwiększeniu liczby budowanych mieszkań, które były dobrze dopasowane do oczekiwań kupujących oraz sprzyjającemu otoczeniu na rynku deweloperskim.
- **W 2019 r. Emitent sprzedał 1 570 lokali netto, co oznacza wzrost o 50% w stosunku do 2018 roku.** W 2019 r. Spółka osiągnęła pozycję nr 2 na warszawskim rynku pod względem liczby sprzedaży mieszkań.
- W 1Q 2020 r. Spółka sprzedała **578 lokali netto**, co stanowi najwyższy kwartalny wynik w historii Spółki oraz najwyższą liczbę na rynku warszawskim w 1Q 2020. W okresie pandemii (2Q 2020) Spółka sprzedała **191 mieszkań** (do 23.06.2020 r.), pomimo licznych ograniczeń (m.in. zamkniętych biur sprzedaży) w dużej części tego okresu.
- Sprzedaż realizowana przez Spółkę charakteryzuje się bardzo wysoką efektywnością. **Spółka obecnie prowadzi budowę 2 298 lokali, z czego 1 644 zostało już sprzedanych.**
- Na dzień 31.05.2020 r. Spółka realizowała **11 projektów deweloperskich do ukończenia w 2020 r.** Szacowane przychody ze sprzedaży wszystkich mieszkań do ukończenia w 2020 r. wynoszą ponad **479 mln zł**.
- Na dzień 31.05.2020 r. Spółka realizowała **7 projektów deweloperskich do ukończenia w 2021 r.** Szacowane przychody ze sprzedaży wszystkich mieszkań do ukończenia w 2021 r. wynoszą prawie **391 mln zł**.

Wyniki finansowe (tys. zł)



- **Spółka w ostatnich latach istotnie zwiększyła skalę działalności, co znajduje odzwierciedlenie w rosnących wynikach finansowych.**
- W 2019 r. Spółka osiągnęła 439 mln zł przychodów (+84%) oraz 88 mln zł zysku netto (+95% r/r), co stanowi najwyższe wyniki w historii Spółki.

Struktura terminowa zadłużenia na dzień 31.12.2019



Kontakt

Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa
tel. +48 22 128 59 39
oferty@michaelstrom.pl

Niniejszy materiał ma charakter wyłącznie promocyjny (reklama). Jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Obligacjach, ich ofercie i Emitencie jest Memorandum Informacyjne („Memorandum”) opublikowane w dniu 1 lipca 2020 roku wraz z ewentualnymi suplementami. Elektroniczna wersja Memorandum opublikowana została na stronie internetowej firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie Obligacji, tj. Michael / Ström Domu Maklerskiego S.A. pod adresem www.michaelstrom.pl. Obligacje są oferowane na podstawie Memorandum w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj.: Dz.U. z 2019 r. poz. 623 z późn. ze zm.) („Ustawa o Ofercie”) w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy z zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, 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 zamierza uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzedzających 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro. W takim przypadku memorandum informacyjne nie wymaga zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego. Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej, inwestor powinien uważnie zapoznać się z treścią Memorandum, w tym z czynnikami ryzyka, a także z ewentualnymi suplementami do Memorandum, które mogą zostać opublikowane.

Materiał został sporządzony przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie oraz służy promocji jej usług, adres: Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa, e-mail: oferty@michaelstrom.pl.