



Oferta Obligacji serii P2026A Victoria Dom S.A.

Warszawa, wrzesień 2026 r.
Reklama

Zastrzeżenia prawne

NINIEJSZY MATERIAŁ MA WYŁĄCZNIE CHARAKTER PROMOCYJNY I REKLAMOWY W ŻADNYM PRZYPADKU NIE STANOWI OFERTY ANI ZAPROSZENIA, JAK RÓWNIEŻ PODSTAW PODJĘCIA DECYZJI W PRZEDMIOCIE INWESTOWANIA W PAPIERY WARTOŚCIOWE SPÓŁKI VICTORIA DOM S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE („SPÓŁKA”). OFERTA PRZEPROWADZANA JEST WYŁĄCZNIE NA PODSTAWIE PROSPEKTU PODSTAWOWEGO (WRAZ Z SUPLEMENTAMI I KOMUNIKATAMI AKTUALIZUJĄCYMI ORAZ OSTATECZNYMI WARUNKAMI EMISJI DANEJ SERII OBLIGACJI) ZATWIERDZONEGO PRZEZ KOMISJĘ NADZORU FINANSOWEGO W DNIU 21 LISTOPADA 2024 R. („PROSPEKT”), KTÓRY JEST JEDYNYM PRAWNIE WIAŻĄCYM DOKUMENTEM ZAWIERAJĄCYM INFORMACJE O SPÓŁCE I PUBLICZNEJ OFERCIE OBLIGACJI W POLSCE („OFERTA”). ZATWIERDZENIA PROSPEKTU PRZEZ KOMISJĘ NADZORU FINANSOWEGO NIE NALEŻY ROZUMIEĆ JAKO POPARCIA DLA OFERTY OBLIGACJI.

W ZWIĄZKU Z OFERTĄ, PROSPEKT UDOSTĘPNIONO NA STRONIE INTERNETOWEJ SPÓŁKI WWW.VICTORIADOM.PL ORAZ DODATKOWO W CELACH INFORMACYJNYCH NA STRONIE INTERNETOWEJ FIRMY INWESTYCYJNEJ – MICHAEL/STRÖM DOM MAKLERSKI S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE WWW.MICHAELSTROM.PL.

INWESTOWANIE W OBLIGACJE WYEMITOWANE PRZEZ SPÓŁKĘ VICTORIA DOM S.A. WIAŻE SIĘ Z RYZYKIEM UTRATY CZĘŚCI LUB CAŁOŚCI ZAINWESTOWANYCH ŚRODKÓW.

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 PROSPEKCIE W CZĘŚCI "CZYNNIKI RYZYKA". POTENCJALNI INWESTORZY POWINNI PRZECZYTAĆ PROSPEKT PRZED PODJĘCIEM DECYZJI INWESTYCYJNEJ W CELU PEŁNEGO ZROZUMIENIA POTENCJALNYCH RYZYK I KORZYŚCI ZWIĄZANYCH Z DECYZJĄ O ZAINWESTOWANIU W OBLIGACJE.

NINIEJSZY MATERIAŁ NIE MOŻE BYĆ ROZPOWSZECHNIANY W STANACH ZJEDNOCZONYCH AMERYKI, KANADZIE, AUSTRALII I JAPONII, ANI W INNYCH PAŃSTWACH, W KTÓRYCH TAKIE ROZPOWSZECHNIANIE MOŻE PODLEGAĆ OGRANICZENIOM LUB ZAKAZANE PRZEZ PRAWO.

OBLIGACJE NIE SĄ OFEROWANE NA RZECZ (i) JAKICHKOLWIEK OBYWATELI ROSYJSKICH LUB OSÓB FIZYCZNYCH ZAMIESZKAŁYCH W ROSJI LUB JAKICHKOLWIEK OSÓB PRAWNYCH, PODMIOTÓW LUB ORGANÓW Z SIEDZIBĄ W ROSJI; OGRANICZENIE NIE MA ZASTOSOWANIA DO OBYWATELI PAŃSTWA CZŁONKOWSKIEGO, PAŃSTWA BĘDĄCEGO CZŁONKIEM EUROPEJSKIEGO OBSZARU GOSPODARCZEGO LUB SZWAJCARII ANI DO OSÓB FIZYCZNYCH POSIADAJĄCYCH ZEZWOLENIE NA POBYT CZASOWY LUB STAŁY W PAŃSTWIE CZŁONKOWSKIM, W PAŃSTWIE BĘDĄCYM CZŁONKIEM EUROPEJSKIEGO OBSZARU GOSPODARCZEGO LUB W SZWAJCARII; (ii) JAKICHKOLWIEK OBYWATELI BIAŁORUSKICH LUB OSÓB FIZYCZNYCH ZAMIESZKAŁYCH NA BIAŁORUSI LUB JAKICHKOLWIEK OSÓB PRAWNYCH, PODMIOTÓW LUB ORGANÓW Z SIEDZIBĄ NA BIAŁORUSI; OGRANICZENIE NIE MA ZASTOSOWANIA DO OBYWATELI PAŃSTWA CZŁONKOWSKIEGO LUB OSÓB FIZYCZNYCH POSIADAJĄCYCH ZEZWOLENIE NA POBYT CZASOWY LUB STAŁY W PAŃSTWIE CZŁONKOWSKIM.

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

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

Przed podjęciem decyzji o dokonaniu inwestycji w Obligacje potencjalni Inwestorzy powinni starannie przeanalizować czynniki ryzyka oraz inne informacje zawarte w Prospekcie. Realizacja jednego lub kilku z wymienionych ryzyk samodzielnie lub w połączeniu z innymi okolicznościami może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność Grupy Emitenta, jej sytuację finansową, wyniki działalności lub płynność finansową, co z kolei może skutkować obniżeniem lub utratą przez Emitenta zdolności do wykonania zobowiązań z Obligacji, tj. terminowej spłaty kapitału lub odsetek od Obligacji, a tym samym poniesieniem przez obligatariuszy straty równej całości lub części inwestycji w Obligacje.

Do głównych czynników ryzyka związanych z działalnością Grupy Emitenta i jej otoczeniem zalicza się:

- **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.

- **Ryzyko związane z konfliktami zbrojnymi na świecie**

Inwazja Rosji na Ukrainę spowodowała istotny wzrost cen materiałów budowlanych, co podniosło koszty wykonawstwa inwestycji Grupy. Osłabienie waluty, wysoka inflacja oraz wzrost stóp procentowych podniosły koszty finansowe i ograniczyły dostępność kredytów hipotecznych, przekładając się na spadek sprzedaży mieszkań Grupy. Dodatkowe zagrożenie stanowi konflikt na Bliskim Wschodzie, który niesie ryzyko dalszych podwyżek cen nośników energii, zakłóceń w łańcuchach dostaw oraz utrwalenia podwyższonych stóp procentowych w Polsce. W konsekwencji presja na wzrost cen materiałów stwarza ryzyko spadku marży na projektach kończonych w latach 2026–2027, przy czym skala ubytku rentowności zależeć będzie od możliwości przeniesienia tych kosztów na nabywców lokali.

- **Ryzyko spadku cen mieszkań**

Poziom cen kształtowany jest pod wpływem relacji podaży i popytu, na który oddziałuje, m.in. siła nabywcza 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.

Ryzyka inwestycyjne

Do głównych czynników ryzyka związanych z Obligacjami zalicza się:

- **Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji**

Obligacje nie stanowią lokat bankowych ani nie są objęte systemami gwarantowania depozytów, co za tym idzie inwestowanie w nie niesie ryzyko utraty części lub całej zainwestowanej kwoty. Realizacja zobowiązań przez Emitenta, takich jak wykup obligacji i wypłata odsetek, może ulec opóźnieniu lub nawet nie być zrealizowana w przypadku pogorszenia się sytuacji finansowej Emitenta. Nadmierny wzrost zadłużenia lub istotne pogorszenie wyników finansowych Emitenta również może wpłynąć na jego zdolność do obsługi zobowiązań, co zwiększa ryzyko utraty inwestycji dla Obligatariuszy. Dodatkowo, egzekucja wobec Emitenta w celu zaspokojenia roszczeń z tytułu obligacji może być utrudniona lub ograniczona przez przepisy prawa lub orzeczenia sądu. W przypadku niewypłacalności Emitenta, jego zobowiązania, w tym te związane z obligacjami, mogą podlegać restrukturyzacji, co również zwiększa ryzyko utraty środków dla Obligatariuszy.

- **Ryzyko stopy procentowej**

Oprocentowanie obligacji zależy od zmian stopy bazowej, co może skutkować niższym dochodem niż oczekiwano oraz utrudnia przewidywanie stopnia reinwestycji. Dodatkowo, zgodnie z nowymi regulacjami, gdy wskaźnik referencyjny ulegnie zmianie lub przestanie być publikowany, Minister Finansów będzie mógł wyznaczyć zamiennik kluczowego wskaźnika referencyjnego, co może wpłynąć na rentowność obligacji.

- **Ryzyko nieprzydzielenia obligacji**

Zapisy na Obligacje mogą podlegać redukcji w przypadkach i na zasadach opisanych w Prospekcie. Istnieje ryzyko, iż w szczególnych okolicznościach Inwestorowi nie zostanie przydzielona ani jedna Obligacja. Zaistnienie powyższych przypadków może spowodować zamrożenie środków finansowych na pewien czas i utratę potencjalnych korzyści przez Inwestorów, bowiem wpłacone kwoty zostaną zwrócone subskrybentom bez odsetek i odszkodowań.

Pełen opis wszystkich ryzyk znajduje się w Prospekcie Podstawowym zatwierdzonym przez KNF w dniu 21 maja 2026 roku, który wraz suplementami i komunikatami aktualizującymi do Prospektu Podstawowego i Ostatecznymi Warunkami Emisji Obligacji Serii P2026A jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Emitencie oraz o Publicznej Ofercie Obligacji Serii P2026A.

Agenda

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

Parametry emisji serii P2026A*

Emitent	Victoria Dom S.A.
Wartość Emisji	Do 150 000 000 zł (z opcją zwiększenia do 250 000 000 zł)
Okres do wykupu	3 lata i 9 miesięcy, z amortyzacją 40% po 3 latach i 3 miesiącach
Oprocentowanie	WIBOR 6M + marża ze zbioru (3,80; 3,90; 4,00; 4,10;) p.p. Marża zostanie określona przez Emitenta w dniu warunkowego przydziału Obligacji w oparciu o wynik procesu składania zapisów na Obligacje.
Typ oprocentowania	Zmienne
Wypłata odsetek	Co 6 miesięcy
Cel emisji	Po odliczeniu Kosztów Emisji środki z emisji zostaną wykorzystane na opłacenie Ceny Emisyjnej z wykorzystaniem potrącenia z wierzytelnością Inwestora z tytułu sprzedaży obligacji serii P2023C, Z oraz P2024A, całkowity lub częściowy przedterminowy wykup obligacji serii P2023C, Z oraz P2024A Emitenta (w łącznej kwocie 186,3 mln zł). W przypadku zwiększenia Wartości Emisji ponad tę kwotę, środki z emisji zostaną wykorzystane na finansowanie kapitału obrotowego Grupy Emitenta.
Zabezpieczenia	Obligacje nie są zabezpieczone.
Wartość nominalna i emisyjna 1 Obligacji	1 000 zł
Minimalny zapis	1 Obligacja
Catalyst	Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do alternatywnego systemu obrotu Catalyst.
Informacje dodatkowe	Możliwość opłacenia zapisu na Obligacje serii P2026A za pomocą obligacji serii P2023C (premia 0,35%), serii Z (premia 0,2%) oraz serii P2024A (premia 0,2%). Opcja wcześniejszego wykupu po stronie Emitenta dostępna zgodnie z Warunkami Emisji.
Termin subskrypcji	15.09-28.09.2026 r.
Planowany termin warunkowego przydziału	30.09.2026 r.
Planowany Dzień Emisji	06.10.2026 r.

*Szczegółowy opis parametrów emisji znajduje się w Ostatecznych Warunkach Emisji.

Jeden z największych deweloperów mieszkaniowych w Polsce

Sprzedaż w roku 2024 – 1 014 lokali, w roku 2025 – 1365 lokali oraz 803 lokali w 1H 2026.

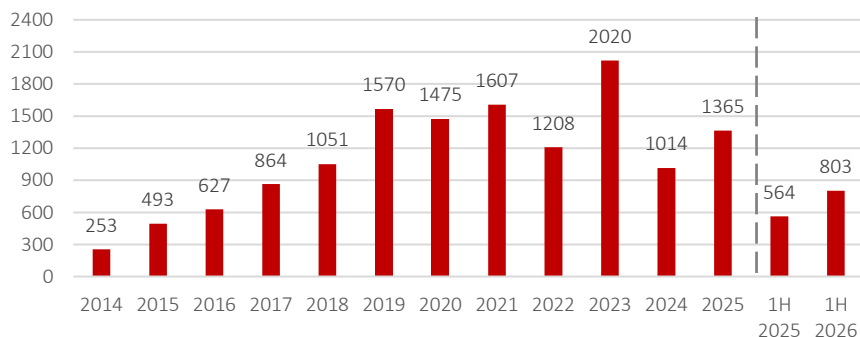
Wysoka rentowność prowadzonej działalności oraz wysoka jakość osiągniętych wyników Grupy
Zysk netto 184 mln zł w 2023 r., 201 mln zł w 2024 r. oraz 152 mln zł w 2025 r.

Wysoka kwartalna efektywność sprzedaży -
oferta bardzo dobrze dopasowana do oczekiwań kupujących

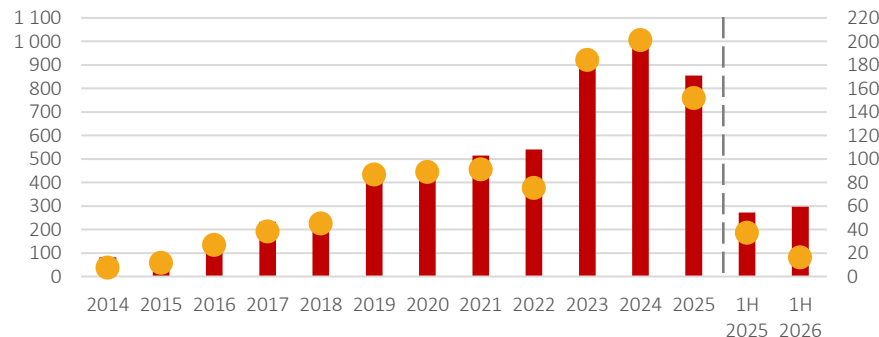
Informacje o Emitencie i jego Grupie

- Victoria Dom S.A. („Emitent”, „Spółka”) jest jednostką dominującą Grupy Victoria Dom („Grupa”). Przedmiotem działalności Grupy jest **budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych głównie na rynku warszawskim**. Grupa obecna jest od 2021 r. w **Krakowie**, a od 2024 r. także w **Trójmieście**.
- Victoria Dom rozpoczęła swoją działalność deweloperską w 1998 roku. Od 2008 roku prowadzi działalność w formie spółki akcyjnej pod obecną nazwą.
- Akcje Emitenta należą (pośrednio) do rodziny Jasińskich: 90% do Michała Jasińskiego (Prezes Zarządu), 5% do Józefa Jasińskiego oraz 5% do Moniki Jasińskiej (Członek Rady Nadzorczej).
- Do 30.06.2026 roku Grupa wybudowała w ramach 132 projektów inwestycyjnych o łącznej powierzchni 741 tys. m²: 665 domów jednorodzinnych, 13 581 mieszkań oraz 205 lokali usługowych.
- Grupa na dzień 30.06.2026 r. posiadała **bank ziemi** pozwalający na realizację **ok. 8 400 lokali** oraz na podstawie umów przedwstępnych zabezpieczyła bank ziemi pozwalający na realizację kolejnych **ok. 3 400 lokali mieszkalnych**. Na dzień 30.06.2026 r. płatności do poniesienia za grunty z tytułu podpisanych umów wyniosły ok. 500 mln zł, a płatności są rozłożone na okres 3 lat).
- W roku 2025 r. Grupa osiągnęła **sprzedaż** na poziomie **1 365 jednostek** i **przekazała** klucze do **1 275 lokali**. W pierwszej połowie 2026 r. sprzedaż lokali wyniosła **803** mieszkań, a w przychodach rozpoznano **461** lokali.

Liczba sprzedanych lokali



Przychody ze sprzedaży i zysk netto (mln zł)



Źródło: Emitent, dane skonsolidowane Grupy;

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

■ Przychody (lewa oś) ● Zysk netto (prawa oś)

Akcjonariat oraz władze Spółki

Zarząd:

Michał Jasiński **Prezes Zarządu**

Wiceprezes Zarządu Victoria Dom w latach 2008-2013. Współzałożyciel Spółki. Związany z rodzinnym biznesem w Polsce od blisko 20 lat. Posiada ok. 90% udziałów Victoria Dom Holding sp. z o.o.

Waldemar Wasiluk **Wiceprezes Zarządu**

Posiada wieloletnie doświadczenie operacyjne i zarządcze które zdobył pracując w takich firmach jak Coca-Cola, Elbrewery, Żywiec, Polmos Lublin. Prowadził różnorodne projekty w zakresie przejęć i fuzji na rynku polskim oraz Europy Środkowo-Wschodniej.

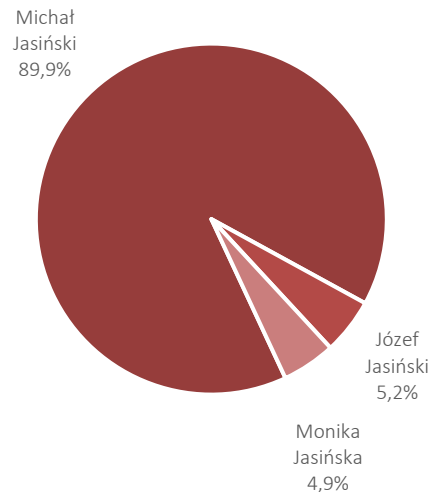
Anna Piotrowska **Członek Zarządu**

Prawnik, absolwentka Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego. Doświadczenie zawodowe zdobywała w wiodących kancelariach prawnych, w tym w kancelarii Prawnej Radcy Prawnego prof. dr hab. Witolda Modzelewskiego. Od czerwca 2011 r. współpracuje ze Spółką Victoria Dom S.A.

Bożena Subda **Członek Zarządu**

Posiada wykształcenie wyższe ekonomiczne zdobyte na Uniwersytecie w Białymstoku. Główna księgowa z kilkudziesięcioletnim doświadczeniem m.in. w Fabryce Mebli Forte. W Victorii Dom S.A. pracuje jako Główna Księgowa od 2008 r.

Akcjonariat (pośrednio poprzez Victoria Dom Holding Sp. z o.o.)



Rada Nadzorcza:

Krystyna Jasińska **Przewodnicząca RN**

Przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą od lat 80. Współzałożyciel JKJ Development Jasiński Sp. J. (poprzednika prawnego Victoria Dom SA).

Monika Jasińska **Członek RN**

Doktorantka SWPS Uniwersytetu Humanistycznospołecznego w Warszawie, wieloletni współpracownik Emitenta. Posiada ok. 5% udziałów Victoria Dom Holding sp. z o.o.

Jan Król **Członek RN**

Wicemarszałek Sejmu III kadencji; poseł I, II, III kadencji sejmu (1989-2001); członek władz Unii Wolności do 2005r; od 2006 r. przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą; członek RN Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości, doradca kancelarii Domański, Zakrzewski, Palinka.

- Victoria Dom w swojej działalności koncentruje się na budowie lokali mieszkalnych **w segmencie popularnym**, a docelową grupę klientów Grupy stanowią głównie klienci nabywający swoje pierwsze mieszkanie. Dzięki **przemysłanym rozkładom mieszkań** Grupa jest w stanie zaoferować określoną liczbę pokoi na średniej powierzchni mieszkania istotnie mniejszej niż w ofercie podmiotów konkurencyjnych. **Średnia powierzchnia mieszkania** w projektach będących na dzień 30 czerwca 2026 r. w realizacji wynosi **47 m²**, a **średnia cena netto jednostkowa lokalu mieszkalnego to 677 tys. zł**, co zdecydowanie wyróżnia Grupę Emitenta na rynku.
- Powyższe przewagi, w połączeniu z lokalizacją w dobrze skomunikowanych oraz rozwijających się dzielnicach Warszawy (Włochy, Ursus, Bemowo, Praga Południe, Białołęka), Krakowa oraz Trójmiasta, przyczyniają się do bardzo **wysokiej efektywności sprzedaży** Grupy Emitenta w porównaniu z innymi deweloperami. Dzięki temu oferta Grupy charakteryzuje się bardzo szybką rotacją.
- Grupa w swojej strategii zakupu banku ziemi skupia się na gruntach zapewniających potencjał wybudowania **projektów wieloetapowych**. Dzięki takim transakcjom Grupie udało się wykreować zupełnie nowe lokalizacje, które zapewniają ofertę sprzedaży na kilka lat oraz ułatwiają sprzedaż w kolejnych etapach. Przykładami projektów wieloetapowych realizowanych w ostatnich latach oraz planowanych do realizacji są:

Projekt	Lokalizacja	Łączny PUM (m ²)	Ukończone		W realizacji		Planowane	
			Liczba etapów	Liczba lokali	Liczba etapów	Liczba lokali	Liczba etapów	Liczba lokali
Osiedle Classic	Białołęka	71 500	13	1 499			1	24
Osiedle Viva Garden	Białołęka	61 400	11	1 240	1	57		
Ursus Factory	Ursus	57 800	7	1 339				
Miasteczko Nova Ochota	Włochy	67 300	11	1 227				
Olchowy Park	Białołęka	41 000	6	709	1	149		
Metro Art.	Praga Południe	83 700	9	1 171	4	538		
Neo Nova Ochota	Włochy	70 300	2	179	5	667	6	711
Miasteczko Julianów	Julianów	64 100	1	188	1	193	7	946
Miasteczko Nova Fala	Gdynia	107 600	1	103	1	344	12	2 010
Piastowa Osada	Ursus	39 000			1	146	5	711
Chrzanów	Bemowo	64 900					10	1 422

Źródło: Emitent; dane na 30 czerwca 2026 r.

Lokalizacja projektów - Warszawa

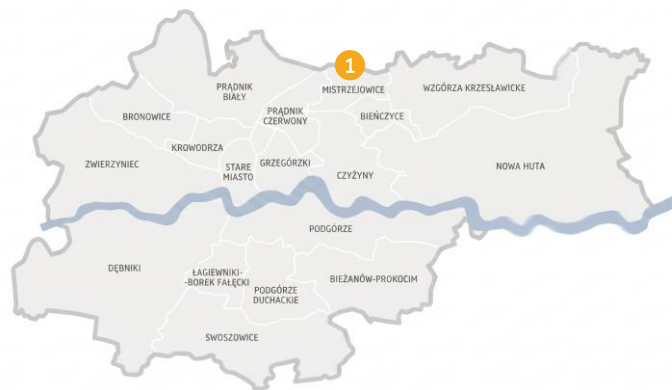


NR	PROJEKT	LOKALE W REALIZACJI	LOKALE PLANOWANE	RAZEM
1	Nova Viva Garden	189		189
2	Neo Nova Ochota	667	711	1378
3	Piastova Osada	146	711	857
4	Metro Art	538		538
5	Miasteczko Nova Sfera	190		190
6	Olchowy Park	149		149
7	Concept Ćwiklińska	133	486	619
8	Miasteczko Julianów	193	946	1139
9	Viva Garden	57		57
10	Fajna Mochtyńska		379	379
11	Gierdziejewskiego		588	588
12	Kąty Grodzkie		455	455
13	Osiedle Classic		24	24
14	Chrzanów		1422	1422
15	Ogniowa		218	218
16	Ryżowa		207	207
17	Zapustna		333	333
18	Przejezdna		740	740
SUMA		2 262	7 220	9 482

Zdecydowana większość gruntów wymienionych w tabeli jest własnością Grupy.

Ponadto, Grupa posiada umowy przedwstępne zakupu gruntów na kolejne ponad 2 200 lokali, z czego ponad połowa jest na Bemowie, a ok. 670 na Mokotowie.

Lokalizacja projektów – Kraków i Trójmiasto



NR	PROJEKT	LOKALE W REALIZACJI	LOKALE PLANOWANE	RAZEM
1	Mista, Kraków	107	244	351
2	Miasteczko Nova Fala, Gdynia	344	2 010	2 354
3	Równa, Gdańsk		277	277
SUMA		451	2 531	2 982

Wszystkie grunty wymienione w tabeli są własnością Grupy.

Harmonogram inwestycji do ukończenia w latach 2026-2027

Nazwa inwestycji	Liczba lokali	% lokali sprzedanych na 30.06.2026	Rozpoczęcie budowy				Zakończenie budowy				2027			
			2025				2026				2027			
			1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
Nova Viva Garden 7	89	69%							89					
Nova Viva Garden 8	100	69%							100					
Neo Nova Ochota 4	111	81%								111				
Neo Nova Ochota 6	144	79%								144				
Piastova Osada 1	146	74%								146				
Metro Art. 6	150	90%								150				
Miasteczko Nova Sfera 5	146	65%								146				
Metro Art. 7	115	67%								115				
Olchowy Park 3	149	40%								149				
Neo Nova Ochota 3	140	62%								140				
Metro Art. 12	126	26%								126				
Miasteczko Nova Sfera 4	44	2%									44			
Mista etap 1, Kraków	107	9%										107		
Neo Nova Ochota 5	111	-										111		
Miasteczko Nova Fala 2, Gdynia	344	5%											344	
Metro Art. 14*	147	-											147	
Concept Ćwiklińska etap 8	133	2%											133	
Miasteczko Julianów 2C	193	6%											193	
Viva Garden 14*	57	-											57	
Neo Nova Ochota 8*	161	-											161	
Neo Nova Ochota 10*	146	-											146	
Piastova Osada 2*	185	-											185	
Łączne planowane do zakończenia w latach			0				1 416				1 628			

Na dzień 30.06.2026 r. **ok. 66%** (928/1416) lokali z projektów będących w realizacji **zaplanowanych do przekazania w 2026 r.** zostało zakontraktowane.

Na **rok 2027** planowane jest ukończenie 1 628 lokali, z których na dzień 30.06.2026 r. **ok. 3%** (41) lokali zostało zakontraktowane. Sprzedaż części tych projektów rozpoczęła się dopiero w 2Q 2026 r., a pozostałe są planowane do wprowadzenia w drugiej połowie 2026 r.

Harmonogram inwestycji planowanych do ukończenia w 2028

Nazwa inwestycji	Liczba lokali	Rozpoczęcie budowy				Zakończenie budowy				2028			
		2026				2027				2028			
		1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
Concept Ćwiklińska 2	17										17		
Gierdziejewskiego etap 1	168										168		
Kąty Grodzkie etap 1	127										127		
Fajna Mochtyńska 3	90										90		
Fajna Mochtyńska 4	135											135	
Piastowa Osada 3	111											111	
Concept Ćwiklińska 3	125											125	
Neo Nova Ochota 7	128											128	
Neo Nova Ochota 9	127											127	
Fajna Mochtyńska 2	49												49
Mista etap 2a, Kraków	148												148
Osiedle Classic 15	24												24
Miasteczko Nova Fala 3, Gdynia	180												180
Miasteczko Julianów 3b	138												138
Równa 1/2, Gdańsk	138												138
Ogniowa etap 1	112												112
Ryżowa etap 1	103												103
Projekty planowane z terminem zakończenia w latach		0				0				1 920			
Łącznie projekty w realizacji oraz planowane do zakończenia w latach		1 416				1 628				1 920			

Na dzień 30 czerwca 2026 r. Grupa posiadała potencjał do uruchomienia budowy i ukończenia ponad 1 900 lokali w 2028 r.

Tempo rozpoczynania nowych projektów będzie zależać od bieżącego poziomu sprzedaży oraz aktualnej sytuacji rynkowej.

Źródło: Emitent; dane na 30 czerwca 2026 r.

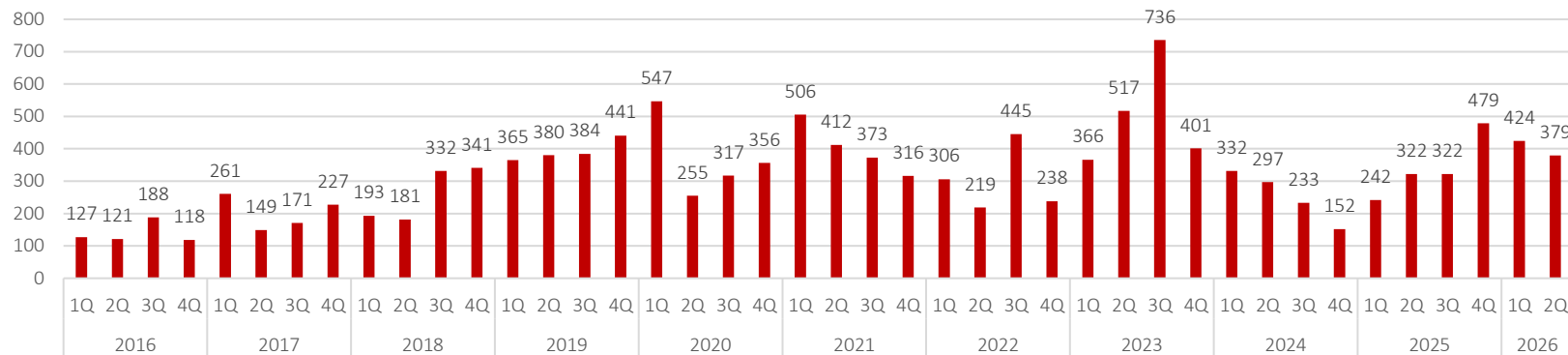
Parametry projektów do ukończenia w latach 2026-2027

Nazwa projektu	Rozpoczęcie budowy	Zakończenie budowy	PU (m²)	Liczba lokali	Sprzedane (30.06.2026)	% sprzedanych (30.06.2026)	Szacowany przychód (mln zł)
Nova Viva Garden 7	1Q 2025	3Q 2026	4 079	89	61	69%	52,8
Nova Viva Garden 8	1Q 2025	3Q 2026	4 383	100	69	69%	57,3
Neo Nova Ochota 4	2Q 2025	4Q 2026	4 796	111	90	81%	74,8
Neo Nova Ochota 6	2Q 2025	4Q 2026	6 472	144	114	79%	100,6
Piastova Osada 1	2Q 2025	4Q 2026	6 526	146	108	74%	90,1
Metro Art. 6	2Q 2025	4Q 2026	7 374	150	135	90%	115,0
Miasteczko Nova Sfera 5	3Q 2025	4Q 2026	6 745	146	95	65%	86,4
Metro Art. 7	3Q 2025	4Q 2026	6 936	115	77	67%	114,3
Olchowy Park 3	3Q 2025	4Q 2026	7 051	149	59	40%	87,0
Neo Nova Ochota 3	3Q 2025	4Q 2026	6 251	140	87	62%	99,1
Metro Art. 12	3Q 2025	4Q 2026	5 966	126	33	26%	104,4
Suma 2026 r.			66 581	1 416	928	66%	981,9
Miasteczko Nova Sfera 4	1Q 2026	2Q 2027	2 204	44	1	2%	30,6
Mista etap 1, Kraków	1Q 2026	3Q 2027	5 543	107	9	8%	75,0
Neo Nova Ochota 5	1Q 2026	3Q 2027	4 976	111	-	-	84,4
Miasteczko Nova Fala 2, Gdynia	1Q 2026	4Q 2027	15 294	344	18	5%	189,0
Metro Art. 14*	1Q 2026	4Q 2027	6 050	147	-	-	99,8
Concept Ćwiklińska etap 8	2Q 2026	4Q 2027	7 092	133	2	2%	102,7
Miasteczko Julianów 2C	2Q 2026	4Q 2027	9 734	193	11	6%	132,5
Viva Garden 14*	2Q 2026	4Q 2027	2 494	57	-	-	35,6
Neo Nova Ochota 8*	2Q 2026	4Q 2027	6 899	161	-	-	110,4
Neo Nova Ochota 10*	3Q 2026	4Q 2027	8 386	146	-	-	102,7
Piastova Osada 2*	3Q 2026	4Q 2027	8 386	185	-	-	117,4
Suma 2027 r.			77 058	1 628	41	3%	1 080,1
SUMA			143 639	3 044	969	32%	2 062,0

Źródło: Emitent; w sprzedaży są ujęte umowy rezerwacyjne; *projekty nie wprowadzone do sprzedaży.

- Z projektów w realizacji z **terminem ukończenia w 2026 r.**, w ramach których powstaje **1 416 lokali (66,6 tys. m² PU)** na dzień 30 czerwca 2026 r. zostało zakontraktowanych **928 lokali (66%)**. Szacowane planowane przychody ze sprzedaży tych lokali to **981,9 mln zł**.
- Ponadto, Grupa posiada na dzień 30.06.2026 r. **393 lokale gotowe**, przeznaczone do sprzedaży. Większość z nich pochodzi z projektów ukończonych w 2025 r. (289), a pozostałe z lat wcześniejszych (104).

Liczba sprzedanych lokali



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

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

- **W całym 2025 r. Grupa sprzedała 1365 lokali**, o 35% więcej niż w poprzednim roku. Wzrost sprzedaży był możliwy dzięki spadającemu kosztowi kredytu hipotecznego, w ślad za obniżkami stóp procentowych łącznie o 1,75 p.p. dokonanymi w tym roku. Jasna deklaracja w sprawie braku kontynuacji programów rządowych w zakresie wsparcia nabycia pierwszego mieszkania wpłynęła pozytywnie na poziom sprzedaży. Od początku roku wyniki sprzedaży sukcesywnie się zwiększały, a w samym 4Q 2025 r. Grupa sprzedała 479 lokale (wobec 152 rok wcześniej).
- **W 1H 2026 r. Grupa sprzedała 803 lokale**, o 42% więcej niż w analogicznym okresie poprzedniego roku. Wzrost był napędzany rosnącą ofertą mieszkaniową Grupy oraz niższymi poziomami kosztu kredytu hipotecznego w porównaniu do poprzednich okresów. **Celem na 2026 r. jest sprzedaż 1,6-1,7 tys. mieszkań.**
- Grupa zamierza kontynuować swoją strategię, koncentrując się na optymalizacji rozkładów mieszkań i oferując określoną liczbę pokoi na średniej powierzchni mieszkania istotnie mniejszej niż w ofercie podmiotów konkurencyjnych.

Kontrakcja mieszkań

Liczba sprzedanych mieszkań (wg liczby podpisanych umów netto)

	2023	2024	2025	1H 2026
Dom Development	3 906	4 269	4 448	2 382
Develia	2 674	3 197	3 345	1 752
Murapol	2 889	2 914	2 856	1 575
Atal	2 833	2 460	1 678	1 552
Archicom/Echo	1 836	2 196	2 847	1 321
Robyg	2 808	1 900	2 570	1 280
Victoria Dom	2 020	1 014	1 365	803
Cavatina	561	871	1 114	499
Inpro	863	587	640	329
JHM Development	454	321	352	304
Marvipol	661	430	402	273
Ronson	1 006	514	542	272
Dekpol	472	466	666	262
Unidevelopment	423	231	296	164
Wikana	255	169	221	108
Lokum Deweloper	706	159	133	101
SUMA	26 390	23 722	25 500	12 977

- W 2025 r. deweloperzy mieszkaniowi z GPW oraz najwięksi deweloperzy z rynku Catalyst zaraportowali sprzedaż ok. 25,5 tys. lokali w porównaniu do 23,7 tys. lokali sprzedanych w 2024 r., co oznacza wzrost liczby transakcji o 7%, ale mniej w porównaniu z 2023 r. (26,4 tys. lokali).
- Po pierwszej połowie 2026 r. najwięksi deweloperzy z GPW/Catalyst sprzedali blisko 13 tys. lokali, co stanowi wzrost o 25% r/r.
- **Victoria Dom należy do czołówki deweloperów w Polsce, regularnie plasując się od wielu lat w TOP10 największych firm deweloperskich w skali kraju**, pomimo koncentracji działalności głównie na rynku warszawskim.
- Grupa kontynuuje **ekspansję** na rynku krakowskim. Po ukończeniu pierwszego projektu w Krakowie na ponad 700 lokali, Grupa zakontraktowała kolejny grunt z potencjałem wybudowania kolejnych 351 lokali.
- Na rynku trójmiejskim, Grupa prowadzi sprzedaż wieloetapowego projektu Miasteczko Nova Fala w Gdyni, a całkowity potencjał zabudowy tej działki wynosi ok. 2500 lokali. Ponadto, Grupa zakontraktowała grunt w Gdańsku, na którym może powstać ok. 277 lokali.

Źródło: raporty bieżące i okresowe największych spółek deweloperskich notowanych na GPW/Catalyst

Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

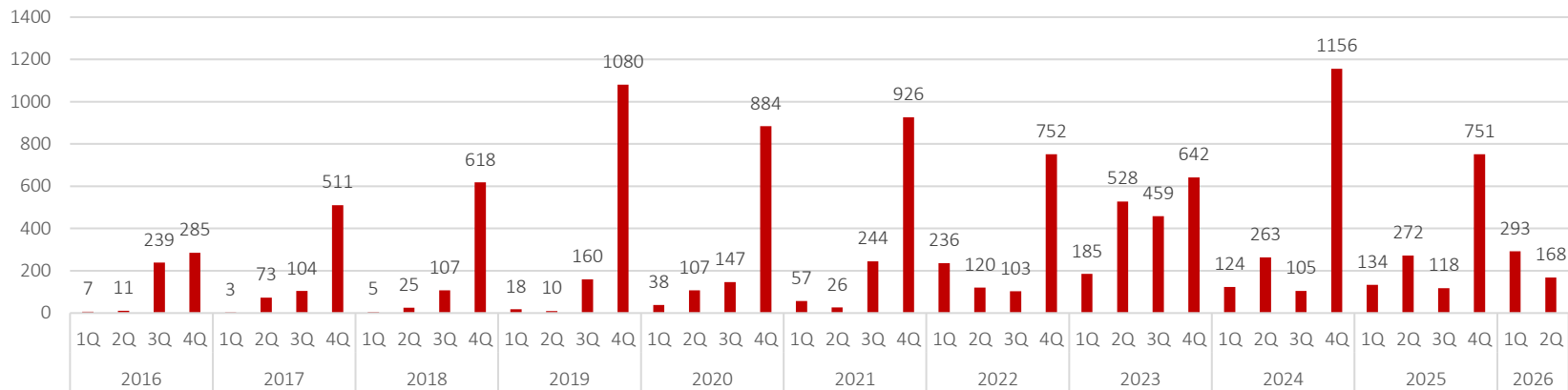
Rachunek zysków i strat (w tys. zł)	2023	2024	2025	1H 2026*
Przychody netto ze sprzedaży	934 143	983 670	854 448	297 258
<i>Liczba lokali rozpoznana w przychodach</i>	1 814	1 648	1 275	461
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	607 782	611 590	511 110	200 254
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	326 362	372 080	343 338	97 004
Marża brutto na sprzedaży	35%	38%	40%	33%
Koszty sprzedaży	15 060	16 228	27 840	
Koszty ogólnego zarządu	34 521	46 039	48 696	
Zysk (strata) ze sprzedaży	276 780	309 813	266 802	
Pozostałe przychody operacyjne	2 685	6 468	3 814	
Pozostałe koszty operacyjne	6 380	13 432	6 225	
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	273 085	302 849	264 390	54 660
Przychody finansowe	6 233	12 406	11 198	
Koszty finansowe	50 627	67 589	88 581	
Zysk (strata) brutto	227 018	247 723	187 068	
Podatek dochodowy	43 070	46 862	35 347	
Zysk (strata) netto	183 948	200 861	151 721	15 983
Marża netto	20%	20%	18%	

Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdanie Emitenta; *według wstępnych wyników za 1H 2026 r.

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

- 1 Wzrost średniej wartości przekazanego mieszkania – 670 tys. zł w porównaniu z 600 tys. zł w 2024 r. oraz 515 tys. zł w 2023 r.
- 2 Wysoka i rosnąca rentowność prowadzonych projektów, jeden z najwyższych poziomów rentowności w zestawieniu z publicznymi spółkami deweloperskimi.
- 3 Wzrost kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu spowodowany przede wszystkim wzrostem skali działalności.
- 4 Wzrost kosztów finansowych w latach 2023-2025, głównie w związku ze wzrostem zadłużenia finansowego brutto.
- 5 Regularnie generowana wysoka rentowność netto oraz wysoka jakość wypracowanych zysków (brak przeszacowań wartości aktywów i innych zdarzeń o charakterze niegotówkowym).

Liczba rozpoznanych w wynikach lokali



Źródło: Emitent

- **W 2025 r. Grupa rozpoznała w przychodach 1 275 lokali (-23% r/r).** W tym okresie Grupa ukończyła warszawskie projekty – Metro Art. 8,9,11,13, Nova Viva Garden 5, Neo Nova Ochota 1-2, Olchowy Park 2,7, Miasteczko Julianów 1 oraz Miasteczko Nova Fala 1 w Gdyni, a także Viva Piast 5/6 w Krakowie. Znacząca część przekazanych sprzedanych mieszkań przesunęła się z grudnia 2025 r. na I kwartał 2026 r. została ujęta w wyniku 2026 r.
- **W 1H 2026 r. Grupa przekazała 461 lokali klientom,** zdecydowana większość z projektów zakończonych w 2025 roku.
- Największą część lokali Grupa rozpoznaje w przychodach w drugiej połowie roku kalendarzowego.
- **Celem Grupy na cały 2026 r. jest przekazanie około 1 800 lokali.**

Bilans (w tys. zł)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	30.06.2026*
Aktywa trwałe, w tym:	195 300	195 345	158 665	
Rzeczowe aktywa trwałe	47 697	50 336	49 433	
Należności długoterminowe	452	29	29	
Inne papiery wartościowe (długoterminowe)	31 076	22 006	30 221	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 109 648	116 736	71 808	
Aktywa obrotowe, w tym:	1 422 826	1 663 565	1 958 658	
Zapasy	2 1 112 313	1 211 957	1 532 204	1 670 279
Należności krótkoterminowe	39 141	26 008	65 602	
Udzielone pożyczki i inne papiery wartościowe	16 883	26 030	18 173	
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3 248 832	394 173	336 979	400 595
Aktywa razem	1 618 126	1 858 909	2 117 323	2 326 443

1 Wzrost aktywów z tyt. odroczonego podatku dochodowego w latach 2023-2024 jest pochodną dużej ilości lokali przekazanych klientom, ale nie podpisanych notarialnie (przychód podatkowy).

2 Na dzień 31.12.2025 r. półprodukty i produkty w toku miały wartość 387,8 mln zł, towary 757,1 mln zł, a produkty gotowe 349,7 mln zł (854 lokali, ich liczba spadła na koniec czerwca 2026 r. do 393).

3 Wysokie saldo środków pieniężnych:

- 337 mln zł, w tym 88,9 mln zł o ograniczonej możliwości dysponowania na koniec 2025 r.
- Wzrost salda do 400 mln zł na koniec czerwca 2026 r.

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

Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdanie Emitenta; *według wstępnych wyników za 1H 2026 r.

Pasywa

Bilans (w tys. zł)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	30.06.2026*
Kapitał własny	① 552 847	699 693	791 403	762 387
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 065 279	1 159 216	1 325 919	
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	428 320	546 085	765 683	
Kredyty i pożyczki	34 661	50 047	35 145	
Z tyt. dłużnych papierów wartościowych	346 601	449 561	690 584	
Inne zobowiązania finansowe	26 691	23 360	19 451	
Inne	② 20 367	23 117	20 503	
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	257 750	211 837	303 030	
Kredyty i pożyczki	51 593	74 287	98 394	
Z tyt. dłużnych papierów wartościowych	59 815	19 551	15 037	
Inne zobowiązania finansowe	3 418	3 753	3 940	
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	102 188	54 224	97 795	
Inne	③ 37 583	52 059	38 682	
Rozliczenia międzyokresowe	④ 206 248	190 511	125 843	264 416
Pasywa razem	1 618 126	1 858 909	2 117 323	2 326 443
Dług netto	273 947	226 385	525 572	544 468
Dług netto/Kapitał Własny	⑤ 0,50	0,32	0,66	0,71

① Systematyczny wzrost kapitału własnego w wyniku osiągniętego zysku netto, pomimo wypłaty dywidendy (54 mln zł w 2024 r., 60 mln zł w 2025 r. oraz 45 mln zł w 1H 2026 r.).

② Kaucje gwarancyjne otrzymane od generalnych wykonawców 20,5 mln zł (długoterminowe) na dzień 31.12.2025 r.

③ W innych zobowiązaniach krótkoterminowych na koniec 2025 r. 21,2 mln zł stanowiły wpłaty klientów na rachunki powiernicze, a 16 mln zł to kaucje gwarancyjne od wykonawców.

④ Wartość zobowiązań z tytułu zaliczek wpłaconych od nabywców mieszkań wyniosła na dzień 30.06.2026 r. 264,4 mln zł.

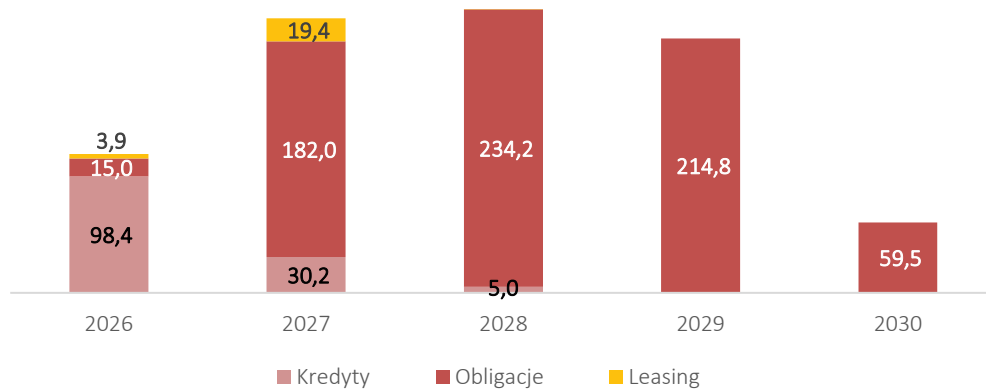
⑤ Istotny wzrost zadłużenia finansowego netto w relacji do kapitału własnego w 2025 r., wynikający z wzrostu zapotrzebowania na finansowanie kapitału obrotowego, m.in. zakupu nowych gruntów (wzrost w pozycji „Towary” o 175 mln zł) oraz bieżącej realizacji budów (wzrost w pozycji „Produkty gotowe” o 146 mln zł).

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

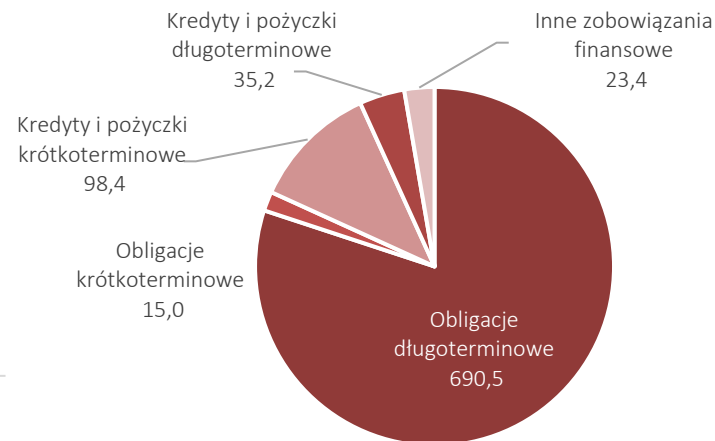
Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdanie Emitenta; *według wstępnych wyników za 1H 2026 r.

Struktura zadłużenia

Struktura terminowa zadłużenia na dzień 31.12.2025 r., dane w mln zł



Struktura rodzajowa zadłużenia na dzień 31.12.2025 r., w mln zł



Źródło: Emitent, dane skonsolidowane na 31.12.2025 r. Wyniki finansowe osiągnięte w przeszłości nie dają gwarancji osiągnięcia ich w przyszłości.

- **Na dzień bilansowy 31.12.2025 r. istniało dziewięć serii obligacji Spółki o łącznej wartości nominalnej blisko 705 mln zł.** Ponadto, Spółka posiadała kredyty bankowe o łącznej wartości 133,6 mln zł oraz zobowiązania leasingowe o wartości 23,4 mln zł.
- Po zakończeniu dnia bilansowego 31.12.2025 r. Emitent dokonał przedterminowego wykupu obligacji serii P2023B o wartości 50 mln zł, zawarł aneks do umowy kredytu z Velo Bank S.A. (zwiększenie kwoty z 79 mln zł do 165 mln zł), zawarł umowę z UniCredit SA/NV o kredyt w rachunku bieżącym w wysokości 73,5 mln zł oraz zawarł umowę wieloproduktową z ING Bankiem Śląskim z limitem kredytowym do kwoty 100 mln zł.
- W rezultacie saldo zobowiązań finansowych wzrosło według wstępnych danych **na koniec czerwca 2026 r.** do 945 mln zł (+83 mln zł vs koniec 2025 r.), a **dług netto** wzrósł o 19 mln zł do **544 mln zł**.
- Celem emisji serii P2026A jest refinansowanie 3 serii obligacji (P2023C, Z, P2024A) o łącznej wartości 186,3 mln zł.

Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych (w tys. zł)	2023	2024	2025
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, w tym:	115 042	169 028	-151 905
Zysk netto	183 948	200 861	151 721
Korekty razem, w tym:	-68 906	-31 833	-303 626
Zmiana stanu zapasów	-104 600	-99 644	-320 246
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	22 815	-25 927	68 798
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-113 386	-22 565	-20 042
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej skorygowane o nabycia gruntów	332 790	355 635	128 095
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej, w tym:	1 050	-1 587	951
Wpływy z aktywów finansowych	1 461	1 391	1 374
Nabycie WNiP oraz rzeczowych aktywów trwałych	-1 328	-3 431	-2 654
Wydatki na aktywa finansowe	0	0	0
Przepływy pieniężne z działalności finansowej, w tym:	51 041	-22 100	93 760
Wpływy z udzielonych kredytów, pożyczek	121 784	94 006	30 020
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	192 503	177 647	509 070
Wydatki z tytułu kredytów, pożyczek	-131 952	-55 392	-21 000
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-57 119	-120 235	-283 955
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-22 000	-54 000	-60 000
Wydatki z tytułu odsetek i prowizji	-48 466	-60 472	-76 531
Przepływy pieniężne netto	167 133	145 341	-57 194
Środki pieniężne na koniec okresu	248 832	394 173	336 979

① Wysokie dodatnie przepływy operacyjne w ślad za rekordowymi wynikami finansowymi, pomimo istotnych zakupów nowych gruntów. W 2023 r. wydano na nowe grunty blisko 218 mln zł, w 2024 r. 187 mln zł, a w 2025 r. 280 mln zł.

② Zakupy nowych gruntów w latach 2023-2025 zostały sfinansowane głównie środkami z emisji obligacji oraz z kredytu udzielonego przez konsorcjum Banków Spółdzielczych oraz VeloBank. W 2025 r. Grupa uplasowała obligacje o rekordowej wartości 520 mln zł.

③ Zgodnie z zapisami w warunkach emisji obligacji, Spółka nie może wypłacić dywidendy w kwocie przekraczającej 50% rocznego zysku. Historycznie wysokość dywidendy nie przekraczała 30% zysku netto. Wypłacona dywidenda za 2022 r. wyniosła 22 mln zł. Za rok 2023 r. wartość dywidendy wyniosła 54 mln zł, a za 2025 r. 60 mln zł.

Załączniki

Victoria Dom S.A.

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 łącznie ponad 1 700 mieszkań. Na dzień 30 czerwca 2026 r. trwała budowa czterech ostatnich etapów z planowanym terminem ukończenia 4Q 2026 i 4Q 2027, w ramach których zrealizowanych zostanie 538 lokali.

Miasteczko Nova Sfera



Miasteczko Nova Sfera to innowacyjne osiedle usytuowane na pograniczu dzielnic Białołęka i Targówek przy ul. 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. 900 mieszkań.

Na dzień 30 czerwca 2026 r. trwa budowa dwóch ostatnich etapów na łącznie 190 lokali z przewidywanym terminem ukończenia 4Q 2026 i 2Q 2027.

Nova Viva Garden



Osiedle Nova Viva Garden to inwestycja, która powstaje przy ul. Włodkowica na warszawskiej Białoleśce. Osiedle Nova Viva Garden położone jest nieopodal linii autobusowych, tramwajowych, dwóch stacji kolejowych oraz nowo otwartych stacji metra w dzielnicy Targówek, co gwarantuje szybki dojazd do centrum i innych kluczowych stref miasta.

Na dzień 30 czerwca 2026 r. w realizacji były 2 ostatnie etapy tego projektu o łącznej liczbie 189 lokali, z czego sprzedanych na dzień 30 czerwca 2026 r. zostało blisko 69% lokali. Planowane zakończenie budowy to 3Q 2026 r.

Neo Nova Ochota



Neo Nova Ochota to osiedle powstające przy ul. Łopuszańskiej, które wprowadza nowoczesną architekturę z industrialnym akcentem na mapę Warszawy. Osiedle dobrze skomunikowane z WKD oraz przystankami autobusowymi i tramwajowymi, zapewnia szybki dojazd do centrum miasta. W ramach inwestycji oddanych będzie blisko 1 600 mieszkań.

Budowa dwóch pierwszych etapów została zakończona w 2025 r. Na dzień 30 czerwca 2026 r. trwa budowa 5 etapów o łącznej liczbie lokali 667.

Piastova Osada



Piastova Osada to nowoczesne, kameralne osiedle zaprojektowane z myślą o rodzinach, młodych parach i wszystkich, którzy szukają równowagi między miejską wygodą a spokojem codziennego życia.

Osiedle powstaje przy ul. Henryka II Pobożnego, w zacisznej części warszawskiego Ursusa – Gołąbkach.

Na dzień 30.06.2026 r. w budowie znajduje się pierwszy etap projektu, w ramach którego powstanie 146 mieszkań, z których sprzedano 74%. Planowana data zakończenia budowy to 4Q 2026 r.

Olchowy Park



Olchowy Park to inwestycja, która powstaje w zielonej i spokojnej części dzielnicy Białołęka. W bliskim sąsiedztwie znajdują się łąki oraz kompleksy leśne, które nadają okolicy niezwykle przyjazny klimat. Lokalizacja inwestycji doskonale odpowiada na potrzeby rodzin oferując dogodną infrastrukturę miejską oraz komunikacyjną.

Na dzień 30 czerwca 2026 r. trwa budowa ostatniego etapu liczącego łącznie 149 lokali, z których sprzedano 40%. Zakończenie budowy planowane jest na 4Q 2026 r.

Miasteczko Julianów



Miasteczko Julianów to nowe osiedle położone w Julianowie k. Warszawy. Osiedle charakteryzuje się niską zabudową, która dobrze wkomponowuje się w zielone otoczenie, zapewniając mieszkańcom poczucie spokoju i komfortu.

Lokalizacja zapewnia szybki i łatwy dostęp do centrum Piaseczna oraz wszystkich niezbędnych udogodnień miejskich.

Obecnie w budowie znajduje się drugi etap projektu, w ramach którego powstaną 193 mieszkania. Planowana data zakończenia budowy to 4Q 2027 r.

Miasteczko Nowa Fala, Gdynia



Miasteczko Nova Fala w Gdyni Cisowej oferuje wygodę szybkiego przemieszczania się po całym Trójmieście. Bliskość SKM Cisowa, głównych arterii drogowych, takich jak ul. Morska, ul. Hutnicza i Estakada Kwiatkowskiego, oraz rozbudowanej sieci autobusowej sprawia, że codzienne dojazdy są proste i komfortowe. Dogodny dostęp do tych tras ułatwia podróże do Portu Gdynia, obwodnicy Trójmiasta, a także weekendowe wypady na Półwysep Helski.

Obecnie w budowie znajduje się drugi etap projektu, w ramach którego powstaną 344 mieszkania. Planowana data zakończenia budowy to 4Q 2027 r.

Concept Ćwiklińska



Concept Ćwiklińska to nowa inwestycja na warszawskim Tarchominie — stworzona z myślą o osobach, które szukają spokojnego, dobrze zaplanowanego miejsca do życia dla siebie i bliskich.

Lokalizacja inwestycji ułatwia codzienne poruszanie się po mieście. Bliskość Pętli Winnica zapewnia dogodne połączenie z metrem Młociny, a ul. Modlińska sprawdzi się przy dojazdach samochodem.

Obecnie w budowie znajduje się pierwszy etap projektu, w ramach którego powstaną 133 mieszkania. Planowana data zakończenia budowy to 4Q 2027 r.

Mista, Kraków



Projekt Mista oferuje nowoczesną architekturę w stonowanych barwach oraz wysoką jakość zastosowanych materiałów, która sprawia, że inwestycja będzie wyróżniać się na tle otoczenia i zapewni codzienną wygodę oraz poczucie spójnej estetyki. Lokalizacja w Krakowskich Mistrzejowicach pozwoli korzystać z pełnej infrastruktury w zasięgu krótkiego spaceru. Jednocześnie sąsiedztwo terenów zielonych, parków oraz okolic Zalewu Ześlawice stworzy warunki do odpoczynku i rekreacji na świeżym powietrzu.

Obecnie trwa budowa pierwszego etapu (107 lokali) z przewidywanym terminem ukończenia w 4Q 2027 r.



Victoria Dom S.A.
ul. Daniszewska 14,
03-230 Warszawa