



Publiczna Oferta Obligacji serii P2023C Victoria Dom S.A.

Warszawa, lipiec 2024 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 24 PAŹDZIERNIKA 2023 R. („PROSPEKT”), KTÓRY JEST JEDYNYM PRAWNIE WIĄŻĄCYM 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. WIĄŻE SIĘ Z RYZYKIEM UTRATY CZĘŚCI LUB CAŁOŚCI ZAINWESTOWANYCH ŚRODKÓW.

INWESTYCJA W OBLIGACJE OFEROWANE W RAMACH PROSPEKTU WIĄŻE 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.

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

- Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy
- Ryzyko zmniejszenia dostępności kredytów mieszkaniowych
- Ryzyko związane ze zwiększeniem poziomu zadłużenia Emitenta w 2022 r. i ograniczoną możliwością dalszego zwiększania poziomu zadłużenia
- Ryzyko spadku cen mieszkań
- Ryzyko utraty płynności finansowej
- Ryzyko związane z koncentracją działalności Emitenta na rynku warszawskim
- Ryzyko związane z wejściem na nowe rynki
- Ryzyko związane z pozyskiwaniem gruntów pod projekty deweloperskie

Do głównych czynników ryzyka związanych z papierami wartościowymi zalicza się:

- Ryzyko związane z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych i sposobem obliczania Stopy Bazowej Obligacji
- Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji
- Ryzyko związane z możliwością tzw. „rolowania Obligacji”
- Ryzyko związane z możliwością zaprzestania finansowania poprzez emisję Obligacji
- Ryzyko zmiany stopy procentowej
- Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia Obligacji
- Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji
- Ryzyko nieprzydzielenia obligacji

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 obecnie prowadzonych projektów
9. Harmonogram projektów
10. Projekty w realizacji i sprzedaży
11. Kontraktacja mieszkań
12. Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy
13. Załączniki

Parametry emisji serii P2023C*



Emitent	Victoria Dom S.A.
Wartość Emisji	Do 50 mln zł
Okres do wykupu	3 lata
Oprocentowanie	WIBOR 6M + marża 4,95 p.p.
Typ oprocentowania	Zmienne
Wypłata odsetek	Co 6 miesięcy
Cel emisji	Cel nie został określony. Po odliczeniu kosztów emisji całość środków z emisji zostanie wykorzystana na finansowanie kapitału obrotowego Grupy Emitenta.
Zabezpieczenia	Obligacje nie są zabezpieczone.
Wartość nominalna 1 Obligacji	1 000 zł
Cena 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	Opcja wcześniejszego wykupu po stronie Emitenta dostępna zgodnie z Podstawowymi Warunkami Emisji.
Termin subskrypcji	11.07-24.07.2024 r.
Planowany termin warunkowego przydziału	26.07.2024 r.
Planowany Dzień Emisji	01.08.2024 r.

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

Miejsce przyjmowania zapisów

Lista firm inwestycyjnych przyjmujących zapisy na Obligacje serii P2023C:

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLERSKI

Michael / Ström Dom Maklerski S.A.



Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A.



Dom Maklerski BDM S.A.

Wskazanie miejsc przyjmowania zapisów przez firmy inwestycyjne tworzące konsorcjum dystrybucyjne znajduje się w Ostatecznych Warunkach Emisji Obligacji serii P2023C.

Jeden z największych deweloperów mieszkaniowych w Polsce

Sprzyjające otoczenie rynkowe w 2023 r. -
wzrost sprzedaży o 67% r/r (2 020 lokali)

3. miejsce na rynku warszawskim pod względem liczby sprzedanych mieszkań w latach 2021-2022 r.
oraz 2. miejsce w 2023 r.*

Wysoka rentowność prowadzonej działalności oraz wysoka jakość osiągniętych wyników Grupy
91 mln zł zysku netto w 2021 r., 75 mln zł w 2022 r., oraz 184 mln zł w 2023 r.

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

**Wg danych redNet Consulting;*

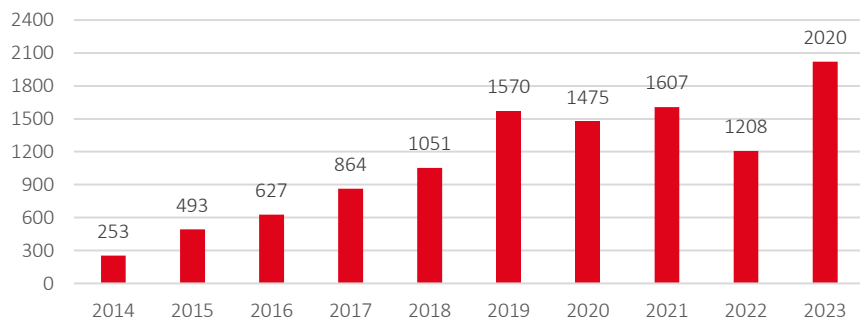
Wyniki finansowe osiągnięte w przeszłości nie dają gwarancji osiągnięcia ich w przyszłości.

Informacje o Emitencie i jego Grupie

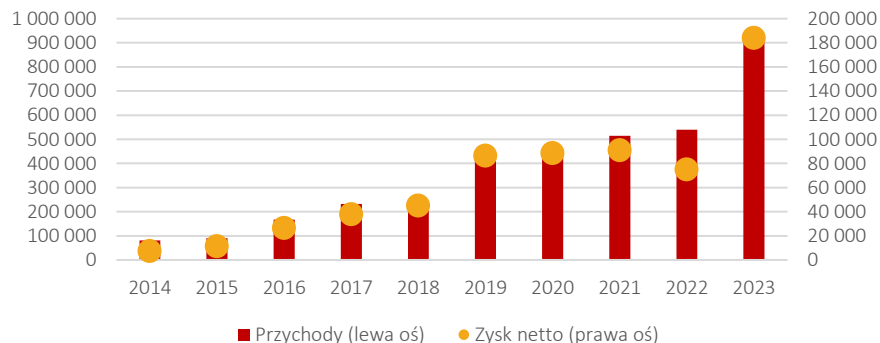


- Victoria Dom S.A. („Emitent”, „Spółka”) jest jednostką dominującą Grupy Victoria Dom („Grupa”). Przedmiotem działalności Grupy jest **budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych głównie na rynku warszawskim**.
- Victoria Dom rozpoczęła swoją działalność deweloperską w 1998 roku. Od 2008 roku prowadzi działalność w formie spółki akcyjnej pod obecną nazwą.
- Akcje Emitenta należą (pośrednio) do rodziny Jasińskich: 86% do Michała Jasińskiego (Prezes Zarządu), 4% do Krystyny Jasińskiej (Członek Rady Nadzorczej), 5% do Józefa Jasińskiego oraz 5% do Moniki Jasińskiej (Członek Rady Nadzorczej).
- Do 31.03.2024 roku Grupa wybudowała w ramach 105 projektów inwestycyjnych o łącznej powierzchni 597 tys. m²: 665 domów jednorodzinnych, 10 419 mieszkań oraz 175 lokali usługowych.**
- Grupa na dzień 31.03.2024 r. posiadała **bank ziemi** pozwalający na realizację **ok. 7 000 lokali** oraz na podstawie umów przedwstępnych zabezpieczyła bank ziemi pozwalający na realizację kolejnych **ok. 4 250 lokali mieszkalnych** (do zapłacenia z tego tytułu po 31.03.2024 r. pozostało ok. 344 mln zł). W 2021 r. Grupa wydała na zakupy gruntów rekordową kwotę 276 mln zł, w 2022 r. 59 mln zł, a w 2023 r. kolejne 218 mln zł. Poza gruntami zlokalizowanymi w Warszawie, Victoria Dom posiada grunty w Krakowie, Gdyni oraz Julianowie k. Warszawy.
- W roku 2023 r. Grupa osiągnęła rekordową sprzedaż lokali (2 020 jednostek), a także najwyższe w historii wyniki finansowe.**

Liczba sprzedanych lokali



Przychody ze sprzedaży i zysk netto w tys. zł



Źródło: Emitent, dane skonsolidowane Grupy;

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

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. 86% 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 wyższe wykształcenie 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.

Rada Nadzorcza:

Krystyna Jasińska
Przewodnicząca RN

Przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą od lat 80. Współzałożyciel JKJ Development Jasiński Sp. J. (poprzednika prawnego Victoria Dom SA). Posiada ok. 4% udziałów Victoria Dom Holding sp. z o.o.

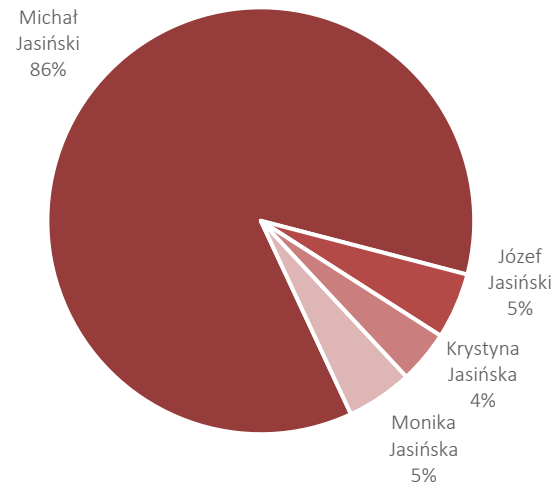
Monika Jasińska
Członek RN

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.

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



Źródło: Emitent

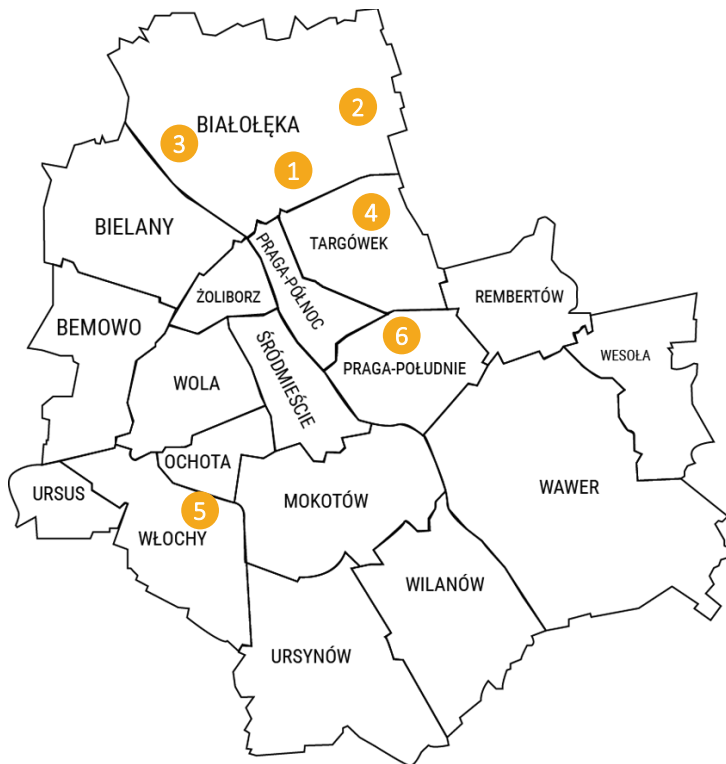
- Victoria Dom w swojej działalności koncentruje się na budowie lokali mieszkalnych **w segmencie popularnym**, a docelową grupę klientów Grupy stanowią głównie klienci nabywający swoje pierwsze mieszkanie. Dzięki **przemysłanym rozkładom mieszkań** Grupa jest w stanie zaoferować określoną liczbę pokoi na średniej powierzchni mieszkania istotnie mniejszej niż w ofercie podmiotów konkurencyjnych. **Średnia powierzchnia mieszkania** w projektach będących na dzień 31 marca 2024 r. w realizacji wynosi **47 m²**, a **średnia cena netto jednostkowa lokalu mieszkalnego to 587 tys. zł**, co zdecydowanie wyróżnia Grupę Emitenta na rynku warszawskim.
- Powyższe przewagi, w połączeniu z lokalizacją w dobrze skomunikowanych oraz rozwijających się dzielnicach Warszawy (Włochy, Ursus, Bemowo, Praga Południe, Białotłęka), 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	Białotłęka	70 300	13	1 499				
Osiedle Viva Garden	Białotłęka	58 900	11	1 240				
Ursus Factory	Ursus	57 800	7	1 339				
Miasteczko Nova Ochota	Włochy	67 000	10	1 227	1	167		
Olchowy Park	Białotłęka	38 000	2	216	2	247	3	391
Metro Art.	Praga Południe	92 000	2	260	5	665	6	802
Chrzanów	Bemowo	68 000					10	1 420
Łopuszańska	Włochy	68 000					10	1 420
Miasteczko Julianów*	Julianów	70 500					15	1 500
Morska	Gdynia	94 000					14	2 000

Źródło: Emitent; dane na koniec 31 marca 2024 r.; *grunt zabezpieczony umową przedwstępną

- Dzięki niskiej jednostkowej cenie mieszkania **Victoria Dom była beneficjentem wprowadzonego przez rząd programu „Bezpieczny Kredyt 2%”**, który obowiązywał w 2023 r., a także może korzystać na kolejnych programach wspomagających pierwszych nabywców mieszkań.

Lokalizacja obecnie realizowanych projektów



- Grupa na dzień 31 marca 2024 r. prowadziła budowę lokali w **15 etapach** w **6 lokalizacjach** w **Warszawie**, liczących blisko **1 850 lokali**, o łącznej powierzchni **86,9 tys. m²**.
- Ponadto, Grupa na dzień 31 marca 2024 r. realizowała projekt ul. Piasta Kołodzieja w krakowskich Mistrzejowicach (387 lokali, 18,0 tys. m²).

Harmonogram inwestycji – projekty w realizacji i sprzedaży

Nazwa inwestycji	Liczba lokali	% lokali sprzedanych na 31.03.2024	Rozpoczęcie budowy				Zakończenie budowy				2025						
			2023				2024				2025						
			1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q			
Nova Viva Garden 2	66	97%						66									
Miasteczko Nova Ochota 11	167	87%						167									
Nova Viva Garden 3	155	95%															
Viva Piast 3 i 4	180	93%															
Metro Art. 4	147	95%															
Krzewna 3	156	81%															
Przystanek Tarchomin 5	100	86%															
Metro Art. 10	118	77%															
Metro Art. 5	116	97%															
Olchowy Park 6	145	69%															
Nova Viva Garden 4	72	86%															
Olchowy Park 5	102	12%															
Viva Piast 5 i 6	207	5%															
Metro Art. 9	142	56%															
Nova Viva Garden 5	102	65%															
Metro Art. 8	142	32%															
Nova Viva Garden 6	116	23%															
łącznie planowane do zakończenia w latach							1 524				709						

Na dzień 31.03.2024 r. **ponad 82%** (1255/1524) lokali z projektów będących w realizacji **zaplanowanych do przekazania w 2024 r.** zostało zakontraktowane umowami deweloperskimi.

Na dzień 31.03.2024 r. **ponad 32%** (228/709) lokali z projektów będących w realizacji **zaplanowanych do przekazania w 2025 r.** zostało zakontraktowane umowami deweloperskimi.

Harmonogram inwestycji – projekty planowane

Nazwa inwestycji	Liczba lokali	Rozpoczęcie budowy				Zakończenie budowy				2026				
		2024				2025				2026				
		1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	
Łopuszańska 1	87						87							
Olchowy Park 7	85						85							
Metro Art. 11	118								118					
Morska Gdynia 1	103								103					
Olchowy Park 2	157								157					
Łopuszańska 2	84								84					
Metro Art. 13	129								129					
Nova Viva Garden 7	125								125					
Metro Art. 14	147									147				
Julianów 1*	45									45				
Brodatego 1	160									160				
Łopuszańska 5	111									111				
Chrzanów S8	250												250	
Miasteczko Nova Sfera 5	146												146	
Metro Art. 6	144												144	
Metro Art. 7	137												137	
Ćwiklińskich etap 1*	176												176	
Łączne planowane do zakończenia w latach		0				888				1 316				
Łącznie w realizacji oraz planowane do zakończenia w latach		1 524				1 597				1 316				

Na dzień 31 marca 2024 r. Grupa posiadała potencjał do uruchomienia i zakończenia budowy dodatkowych 888 lokali w 2025 r. oraz ponad 1 300 lokali w 2026 r. Tempo rozpoczynania nowych projektów będzie zależęć od bieżącego poziomu sprzedaży oraz aktualnej sytuacji rynkowej.

Parametry projektów w realizacji i sprzedaży

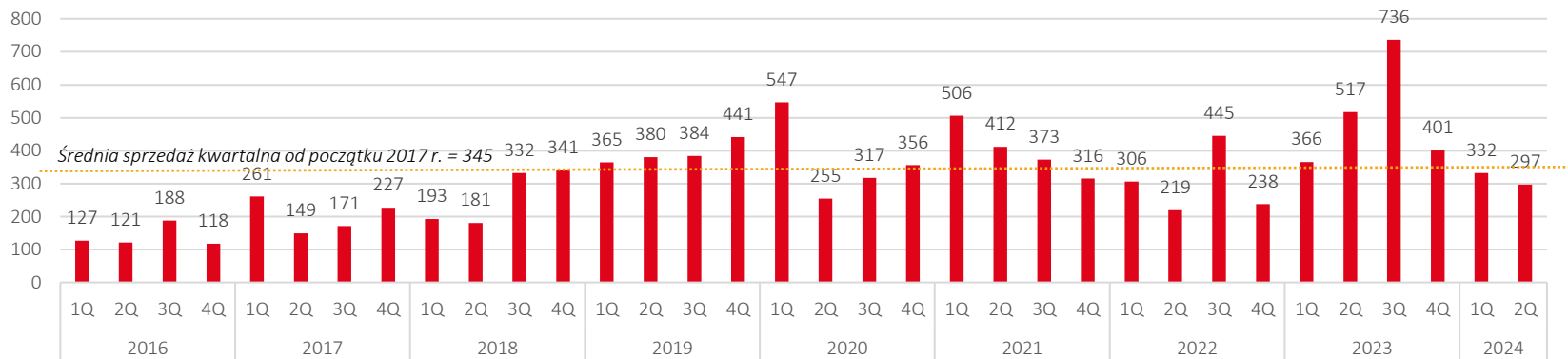


Nazwa projektu	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	PU (m ²)	Liczba lokali	Liczba lokali sprzedanych na 31.03.2024	Szacowany przychód ze sprzedaży (mln zł)
Nova Viva Garden 2	1Q 2023	3Q 2024	3 180	66	64	31,8
Miasteczko Nova Ochota 11	1Q 2023	4Q 2024	7 770	167	146	96,0
Viva Piast 3 i 4, Kraków	2Q 2023	4Q 2024	8 159	180	168	93,9
Metro Art. 4	2Q 2023	4Q 2024	7 373	147	139	95,8
Nova Viva Garden 3	2Q 2023	4Q 2024	6 309	155	148	68,6
Osiedle Krzewna 3	3Q 2023	4Q 2024	7 079	156	126	89,6
Olchowy Park 5	4Q 2023	4Q 2024	5 140	102	12	54,7
Olchowy Park 6	3Q 2023	4Q 2024	7 180	145	100	77,8
Metro Art. 5	3Q 2023	4Q 2024	5 627	116	113	74,5
Metro Art. 10	3Q 2023	4Q 2024	5 761	118	91	83,3
Nova Viva Garden 4	3Q 2023	4Q 2024	3 248	72	62	38,0
Przystanek Tarchomin 5	3Q 2023	4Q 2024	4 138	100	86	46,7
Suma 2024 r.			70 964	1 524	1 255	850,6
Viva Piast 5 i 6, Kraków	4Q 2023	1Q 2025	9 890	207	10	128,6
Metro Art. 9	4Q 2023	1Q 2025	7 104	142	80	107,7
Nova Viva Garden 5	4Q 2023	3Q 2025	4 403	102	66	54,4
Nova Viva Garden 6	2Q 2024	4Q 2025	5 461	116	27	65,2
Metro Art. 8	2Q 2024	4Q 2025	7 104	142	45	103,8
Suma 2025 r.			33 962	709	228	459,7
ŁĄCZNIE			104 926	2 233	1 483	1 310,3

Źródło: Emitent

- Z projektów w realizacji **z terminem ukończenia w 2024 r.**, w ramach których powstaje **1 524 lokale (71,0 tys. m² PU)** na dzień 31 marca 2024 r. zostało zakontraktowanych 1 255 lokali (**82%**). Szacowane planowane przychody ze sprzedaży tych lokali to **850,6 mln zł**.
- Z projektów w realizacji **z terminem ukończenia w 2025 r.**, w ramach których powstaje **709 lokali (34 tys. m² PU)** na dzień 31 marca 2024 r. zostało zakontraktowanych 228 lokali (**32%**). Szacowane planowane przychody ze sprzedaży tych lokali to **459,7 mln zł**.
- Ponadto, projekt Miasteczko Nova Sfera 3, który został zakończony w 2023 r., wrócił w całości do sprzedaży po rozwiązaniu umowy z funduszem PRS. 14 Na dzień 31.03.2024 r. Grupa sprzedała klientom indywidualnym 19% tego projektu (30/154 lokale).

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 2023 r. Victoria Dom zakontraktowała 2 020 lokali**, o 67% więcej niż 2022 r. i więcej niż w dotychczas rekordowym 2021 r. Począwszy od początku 2023 r. Spółka obserwowała stopniowe odbudowywanie się popytu, zarówno przez klientów inwestycyjnych jak i finalnych użytkowników mieszkań. Z miesiąca na miesiąc zwiększała się liczba transakcji, co miało związek ze wprowadzeniem programu „Bezpieczny Kredyt”, który mobilizuje młodych ludzi do zakupu pierwszego mieszkania. **Sam trzeci kwartał był najlepszym okresem w historii Grupy.**
- **W 1H 2024 r. Grupa sprzedała 629 lokali**, co oznacza zmniejszenie sprzedaży o ok. 29% r/r. Spowolnienie sprzedaży w porównaniu do rekordowego 2023 r. jest spowodowane przesunięciem wdrożenia rządowego programu dofinansowywania kredytów hipotecznych przy wyższym poziomie cen lokali oraz pozostających na wysokich poziomach stopach procentowych. Grupa liczy na wzrost sprzedaży w II połowie roku.
- 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.

Liczba sprzedanych mieszkań i udział w rynku warszawskim (wg liczby podpisanych umów netto)

L.p.	Deweloper	Sprzedaż netto w 2023 r.	Udział rynkowy w 2023 r.	Sprzedaż netto w 2022 r.	Udział rynkowy w 2022 r.	Sprzedaż netto w 2021 r.	Udział rynkowy w 2021 r.
1	Dom Development	1 718	8,9%	1 673	15,1%	2 197	10,3%
2	Victoria Dom	1 687	8,8%	848	7,7%	1 402	6,6%
3	ROBYG	1 228	6,4%	988	8,9%	1 894	8,9%
4	Develia	851	4,4%	448	4,0%	329	1,6%
5	Ronson	656	3,4%	250	2,3%	492	2,3%
6	Dantex	623	3,2%	155	1,4%	573	2,7%
7	Marvipol	564	2,9%	195	1,8%	285	1,3%
8	Yareal	540	2,8%	232	2,1%	556	2,6%
9	Bouygues Immobilier	503	2,6%	196	1,8%	b/d	b/d
10	Skanska	494	2,6%	216	2,0%	494	2,3%
11	Home Invest	480	2,5%	303	2,7%	b/d	b/d
12	Nexity	417	2,2%	251	2,3%	577	2,7%
13	Matexi	413	2,1%	192	1,7%	456	2,1%
14	Profbud	365	1,9%	145	1,3%	b/d	b/d
15	Neocity	312	1,6%	b/d	b/d	b/d	b/d
16	Aurec Home	296	1,5%	b/d	b/d	b/d	b/d
17	Mill-Yon	283	1,5%	b/d	b/d	b/d	b/d
18	PHN	276	1,4%	b/d	b/d	b/d	b/d
19	Spravia	267	1,4%	350	3,2%	607	2,9%
20	ATAL	251	1,3%	144	1,3%	427	2,0%

- Victoria Dom plasowała się na 2 miejscu wśród deweloperów w Warszawie pod względem liczby sprzedanych mieszkań w 2023 r., a jej udział wyniósł 8,8%. Grupa od 2017 r. umacniała swoją pozycję na rynku warszawskim. W 2017 r. jej udział w rynku wynosił 3,2%, (3 pozycja wśród najlepiej sprzedających deweloperów w Warszawie). Kolejne lata przynosiły coraz większe sukcesy i Victoria Dom zwiększała udział w rynku do poziomu 4,6% w 2018 roku oraz do 7,2% w 2019 r. i 2020 r. (odpowiednio 2 i 3 pozycja).
- W latach 2021-2022 Grupa była na 3. miejscu, z udziałem odpowiednio 6,6% i 7,7%.
- Victoria Dom kontynuuje również budowę pierwszego projektu w Krakowie na ponad 700 mieszkań, w ramach którego od 2021 r. sprzedaje mieszkania.
- Ponadto, w 2022 r. Grupa zakontraktowała grunt w Gdyni, na którym może powstać ok. 2 000 lokali, a w 2023 r. kupiła grunt w Julianowie k. Warszawy na którym będzie możliwe wybudowanie 1 100 mieszkań.

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

Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

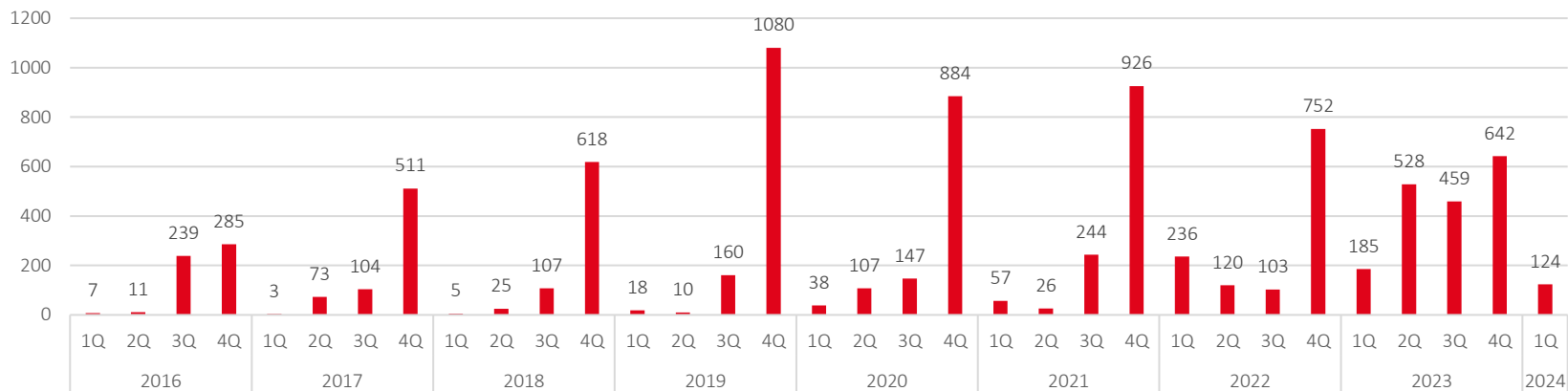
Rachunek zysków i strat (w tys. zł)		2021	2022	2023
Przychody netto ze sprzedaży	①	515 102	539 959	934 143
<i>Liczba lokali rozpoznana w przychodach</i>		1 253	1 211	1 814
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów		332 493	364 808	607 782
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		182 609	175 151	326 362
Marża brutto na sprzedaży	②	35%	32%	35%
Koszty sprzedaży		13 274	14 496	15 060
Koszty ogólnego zarządu	③	34 633	27 575	34 521
Zysk (strata) ze sprzedaży		134 702	133 079	276 780
Pozostałe przychody operacyjne		2 634	1 199	2 685
Pozostałe koszty operacyjne		2 064	4 767	6 380
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		135 273	129 511	273 085
Przychody finansowe		2 652	4 473	6 233
Koszty finansowe	④	24 553	38 391	50 627
Zysk (strata) brutto		112 489	94 676	227 018
Podatek dochodowy		21 490	19 471	43 070
Zysk (strata) netto		90 999	75 206	183 948
Marża netto	⑤	18%	14%	20%

- ① Znaczący wzrost przychodów za 2023 r. wynikiem rozpoznania ponad 1 800 lokali oraz wzrostem cen przekazywanych lokali.
- ② Utrzymana wysoka i powtarzalna 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 kosztów zużycia materiałów i energii oraz kosztów wynagrodzeń oraz wzrostem skali działalności.
- ④ Wzrost kosztów finansowych w latach 2022-2023, głównie w związku ze wzrostem stóp procentowych w Polsce.
- ⑤ Regularnie generowana wysoka rentowność netto oraz wysoka jakość wypracowanych zysków (brak przeszacowań wartości aktywów i innych zdarzeń o charakterze niegotówkowym).

Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdanie Emitenta;

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

Liczba rozpoznanych w wynikach lokali



Źródło: Emitent

- **W 2023 r. Grupa rozpoznała w przychodach 1 814 lokali (+50% r/r)**, z czego 270 w projekcie Ursus Factory 6 oraz 245 w Ursus Factory 7, 125 w projekcie Viva Piast 2 oraz 129 w projekcie Miasteczko Nova Ochota 10. W tym okresie Grupa ukończyła realizację drugiego etapu osiedla Viva Piast w Krakowie, czterech etapów projektu Miasteczko Nova Ochota, VI i VII etapu projektu Ursus Factory, III i IV etapu Przystanku Tarchomin, dwóch etapów projektu Olchowy Park oraz dwóch pierwszych etapów Metro Art.
- **W 1Q 2024 r. Grupa rozpoznała w przychodach 124 lokali.** W tym okresie nie został ukończony żaden nowy projekt (co jest zgodne z harmonogramem realizowanych projektów), a przekazania pochodziły głównie z ubiegłorocznych projektów.
- Największą część lokali Grupa rozpoznaje w przychodach głównie w drugiej połowie roku kalendarzowego.

Bilans (w tys. zł)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Aktywa trwałe, w tym:	143 189	139 534	195 300
Rzeczowe aktywa trwałe	45 416	46 617	47 697
Należności długoterminowe	1 232	842	452
Inne papiery wartościowe (długoterminowe)	32 765	34 374	31 076
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ¹	54 644	50 379	109 648
Aktywa obrotowe, w tym:	1 048 970	1 124 257	1 422 826
Zapasy ²	785 105	1 007 714	1 112 313
Należności krótkoterminowe	46 063	15 591	39 141
Udzielone pożyczki	15 549	16 934	16 604
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne ³	200 006	81 699	248 832
Aktywa razem	1 192 158	1 263 791	1 618 126

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

² Na dzień 31.12.2023 r. półprodukty i produkty w toku miały wartość 308 mln zł, towary 521 mln zł, a produkty gotowe 253 mln zł (574 lokale, w tym ok. 19% sprzedane, ale nieprzekazane nabywcom).

³ Istotny wzrost środków pieniężnych w skali roku do 249 mln zł, w tym 18 mln zł o ograniczonej możliwości dysponowania.

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

Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdanie Emitenta;

Pasywa

Bilans (w tys. zł)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Kapitał własny	342 702	390 925	552 847
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	849 456	872 866	1 065 279
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	143 189	241 270	428 320
Kredyty i pożyczki	58 411	812	34 661
Z tyt. dłużnych papierów wartościowych	263 238	183 232	346 601
Inne zobowiązania finansowe	34 555	31 501	26 691
Inne	18 761	25 724	20 367
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	180 959	297 007	257 750
Kredyty i pożyczki	10 437	94 791	51 593
Z tyt. dłużnych papierów wartościowych	38 600	84 065	59 815
Inne zobowiązania finansowe	3 263	3 399	3 418
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	50 887	85 256	102 188
Inne	65 428	23 727	37 583
Rozliczenia międzyokresowe	205 306	256 723	206 248
Pasywa razem	1 192 158	1 263 791	1 618 126
<i>Dług netto</i>	<i>208 498</i>	<i>316 101</i>	<i>273 947</i>
<i>Dług netto/Kapitał Własny</i>	<i>0,61</i>	<i>0,81</i>	<i>0,50</i>

① Istotny wzrost kapitału własnego na koniec 2023 r. w wyniku osiągniętego zysku netto.

② Kaucje gwarancyjne otrzymane od generalnych wykonawców 20,4 mln zł (długoterminowe) na dzień 31.12.2023 r.

③ W innych zobowiązaniach krótkoterminowych 18,2 mln zł stanowiły wpłaty klientów na rachunki powiernicze, a 17,4 mln zł to kaucje gwarancyjne od wykonawców.

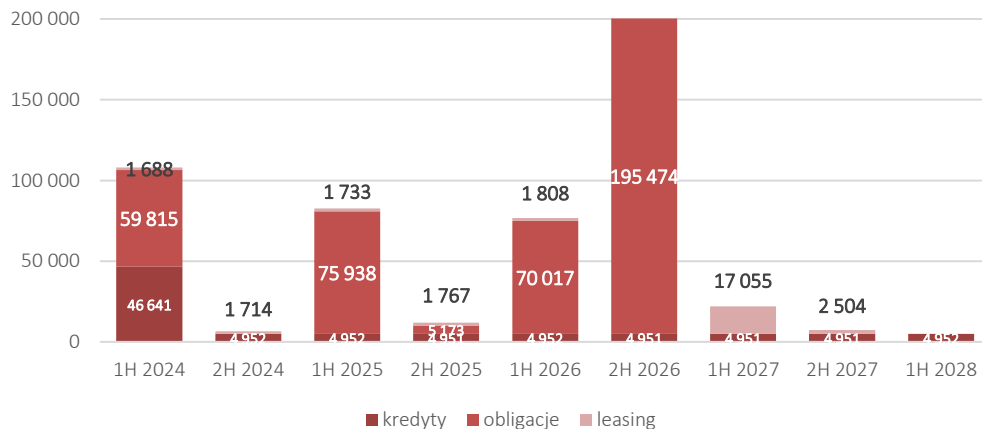
④ Łączna wartość zobowiązań z tytułu zaliczek wpłaconych od nabywców mieszkań wyniosła na dzień 31.12.2023 r. ok. 224,4 mln zł.

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

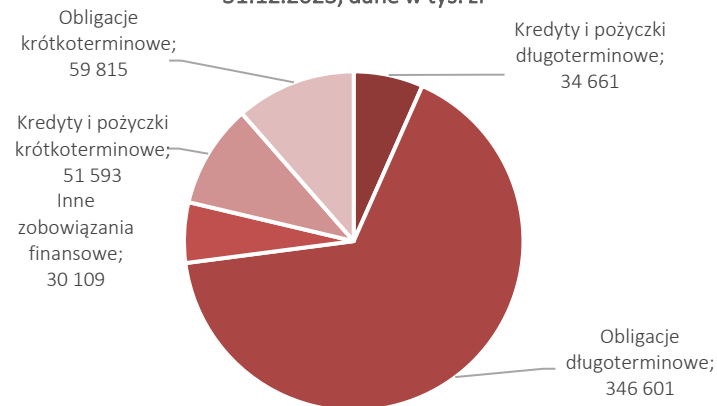
Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdanie Emitenta;

Struktura zadłużenia

Struktura terminowa zadłużenia z tytułu kredytów i obligacji na dzień 31.12.2023, dane w tys. zł



Struktura rodzajowa zadłużenia finansowego na dzień 31.12.2023, dane w tys. zł



Źródło: Emitent, dane skonsolidowane na 31.12.2023 r. Wyniki finansowe osiągnięte w przeszłości nie dają gwarancji osiągnięcia ich w przyszłości.

Na dzień bilansowy 31.12.2023 r. istniało dziesięć serii obligacji Spółki o łącznej wartości nominalnej blisko 406,6 mln zł. Ponadto Spółka posiadała kredyty bankowe o łącznej wartości 86,3 mln zł oraz zobowiązania leasingowe o wartości 30,1 mln zł.

Po zakończeniu roku obrotowego 2023 r. nastąpiły następujące zmiany w sytuacji finansowej Emitenta:

- Emisja obligacji serii P2023B o wartości 50 mln zł i 3-letnim terminie zapadalności;
- Spłata obligacji serii R o wartości 25 mln zł;
- Pozyskanie kredytu z VeloBank o wartości 94 mln zł;
- Całkowita spłata kredytu w PKO BP finansującego projekt Miasteczko Nova Sfera 3

Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych (w tys. zł)	2021	2022	2023
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, w tym:	1 -81 868	-43 651	115 042
Zysk netto	90 999	75 206	183 948
Korekty razem, w tym:	-172 867	-118 857	-68 906
Zmiana stanu zapasów	-323 669	-222 609	-104 600
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	56 961	-6 944	22 815
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	42 917	55 627	-113 386
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej skorygowane o nabycia gruntów	2 193 797	15 214	332 790
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej, w tym:	693	-551	1 050
Wpływy z aktywów finansowych	1 305	3 907	1 461
Nabycie WNiP oraz rzeczowych aktywów trwałych	-807	-2 796	-1 328
Wydatki na aktywa finansowe	0	2 405	0
Przepływy pieniężne z działalności finansowej, w tym:	103 438	-74 105	51 041
Wpływy z udzielonych kredytów, pożyczek	2 50 004	46 459	121 784
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	170 000	5 103	192 503
Wydatki z tytułu kredytów/pożyczek	-30 226	-18 857	-131 952
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-41 071	-41 027	-57 119
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	3 -26 000	-27 000	-22 000
Wydatki z tytułu odsetek i prowizji	-15 942	-35 531	-48 466
Przepływy pieniężne netto	22 263	-118 307	167 133
Środki pieniężne na koniec okresu	200 006	81 699	248 832

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.

2 Zakupy nowych gruntów w 2023 r. zostały sfinansowane głównie środkami z emisji obligacji oraz z kredytu udzielonego przez konsorcjum Banków Spółdzielczych.

3 Zgodnie z zapisami w warunkach emisji obligacji, Spółka nie może wypłacić dywidendy w kwocie przekraczającej 30% skonsolidowanego zysku netto wypracowanego w 2022 r. oraz 50% zysku za rok 2023 i następne. Historycznie wysokość dywidendy nie przekraczała 30% zysku netto. Wypłacona dywidenda za 2022 r. wyniosła 22 mln zł. Za rok 2023 r. zatwierdzona wartość dywidendy wynosi 54 mln zł, z czego 32 mln zł wypłacono w 1H 2024 r.

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 ok. 2000 mieszkań. Obecnie trwa budowa pięciu etapów, z czego zakończenie budowy trzech pierwszych etapów przewidziane jest na 4Q 2024 r., a poziom sprzedaży wynosi 95%, 97% i 77%. Ukończenie kolejnych dwóch etapów planowane jest na 1Q i 4Q 2025 r., a ich poziom sprzedaży wynosi odpowiednio 56% i 32%.

Miasteczko Nova Sfera



Miasteczko Nova Sfera to innowacyjne osiedle usytuowane na pograniczu dzielnic Białołęka i Targówek przy ulicy Marywilskiej 11. Bliskość centrów handlowych, jak i terenów zielonych i rekreacyjnych (Las Bródnowski, Park Bródnowski, Zalew Zegrzyński) oraz sprawny dojazd autobusowy do stacji metra stanowią główne atuty osiedla, w którym ma powstać ok. 700 mieszkań.

W 4Q 2022 r. Grupa ukończyła dwa etapy na łącznie 422 lokali. Etap III (276 lokali), którego budowa zakończyła w 4Q 2023 r. został w całości ponownie wystawiony do sprzedaży po rozwiązaniu umowy z funduszem PRS.

Nova Viva Garden



Osiedle Nova Viva Garden to nowa inwestycja w ofercie, która powstaje przy ul. Włodkowica na warszawskiej Białołęce. 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 31.03.2024 roku w realizacji było 5 etapów tego projektu o łącznej liczbie lokali 511, z czego sprzedanych na dzień 31.03.2024 roku zostało blisko 72%.

Neo Nova Ochota



Neo Nova Ochota to nowe osiedle powstające przy ulicy 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 ponad 1400 mieszkań w 11 etapach.

Sprzedaż 1 etapu została rozpoczęta w maju 2024 r., kiedy to sprzedano 19 z 87 mieszkań. Rozpoczęcie budowy etapów 1 i 2 planowane jest na początek 3Q 2024 r., a zakończenie na 4Q 2025 r.

Viva Piast



Viva Piast to pierwszy projekt Grupy w Krakowie. Inwestycja jest zlokalizowana 15 minut od centrum przy ul. Piasta Kołodzieja w krakowskich Mistrzejowicach. Projekt będzie obejmował 700 lokali.

Do końca grudnia 2023 r. ukończono dwa etapy projektu. Obecnie w budowie znajduje się dwa kolejne etapy projektu, w których sprzedano 93% z 180 mieszkań oraz 5% z 207. Planowana data zakończenia budowy to 4Q 2024 r. oraz 1Q 2025 r.

Olchowy Park



Olchowy Park to nowa inwestycja w ofercie, która powstaje w zielonej i spokojnej części dzielnicy Białołęka. W bliskim sąsiedztwo 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 31.03.2024 r. trwa budowa etapów 5 oraz 6, obejmujących łącznie 247 lokali, z których sprzedano 45%. Zakończenie budowy planowane jest na 4Q 2024 r.



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