



**Victoria Dom S.A.**

spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie (03-289) przy ul. Kąty Grodzkie 105,  
zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000305793

## **SUPLEMENT NR 1**

### **DO PROSPEKTU PODSTAWOWEGO PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI VICTORIA DOM S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE ZATWIERDZONEGO PRZEZ KOMISJĘ NADZORU FINANSOWEGO W DNIU 24 PAŹDZIERNIKA 2023 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 16 lutego 2023 r. wstępnych danych finansowych Grupy Kapitałowej Victoria Dom S.A. za rok 2023;
- aktualizacją danych operacyjnych według stanu na 31.12.2023 r.

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

**Suplement został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 27 lutego 2024 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. 5.1 (STR. 32) DODAJE SIĘ:

Do końca grudnia 2023 r. Emitent wybudował w ramach 105 projektów inwestycyjnych o łącznej powierzchni 597 tys. m<sup>2</sup>: 665 domów jednorodzinnych, 10 419 mieszkań oraz 175 lokali usługowych. Grupa na dzień 31.12.2023 r., posiadała bank ziemi pozwalający na realizację ok. 7 150 lokali oraz na podstawie umów przedwstępnych zabezpieczyła bank ziemi pozwalający na realizację kolejnych ok. 3 200 lokali mieszkalnych (do zapłacenia z tego tytułu po 31.12.2023 r. pozostało ok. 185 mln zł).

### ZMIANA NR 2 – PKT. 5.5 (STR. 37) DODAJE SIĘ:

Poniżej przedstawiono harmonogram dla projektów w będących w realizacji bądź w sprzedaży na dzień 31 grudnia 2023 r.:

Nazwa inwestycji	Liczba lokali	% lokali sprzedanych na 31.12.2023	Rozpoczęcie budowy				Zakończenie budowy				2025							
							2023				2024							
			1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q				
Nova Viva Garden 2	66	92%									66							
Nova Viva Garden 3	155	87%																155
Miasteczko Nova Ochota 11	167	83%										167						
Viva Piast 3 i 4	180	50%																180
Metro Art. 4	147	94%																147
Krzewna 3	156	72%																156
Przystanek Tarchomin 5	100	78%																100
Metro Art. 10	118	67%																118
Metro Art. 5	116	95%																116
Olchowy Park 6	145	22%																145
Nova Viva Garden 4	72	71%																72
Olchowy Park 5	102	0%																102
Viva Piast 5 i 6	207	2%																207
Metro Art. 9	142	22%																142
Nova Viva Garden 5	102	31%																102
<b>Łączne planowane do zakończenia w latach</b>							<b>1 524</b>				<b>451</b>							

Źródło: Emitent;

Na dzień 31.12.2023 r. ponad 67% (1025/1524) lokali z projektów będących w realizacji zaplanowanych do przekazania w 2024 r. zostało zakontraktowane umowami deweloperskimi.

Na dzień 31.12.2023 r. ok. 15% (68/451) lokali z projektów będących w realizacji zaplanowanych do przekazania w 2025 r. zostało zakontraktowane umowami deweloperskimi.

**ZMIANA NR 3 – PKT. 5.6 (STR. 37) DODAJE SIĘ:**

Po dacie ostatnich informacji finansowych (tj. 30.06.2023 r.) Grupa ukończyła 9 projektów do końca 4Q 2023 r. Łączna powierzchnia ukończonych projektów wynosi 64,2 tys. m<sup>2</sup> PU, a łączna liczba lokali 1 252. Na dzień 31.12.2023 r. Grupa sprzedała 896 lokali (72%) z projektów zakończonych w 2H 2023 r. Wszystkie projekty były w Warszawie. Poniższa tabela przedstawia szczegółowe dane dotyczące ukończonych projektów:

Nazwa projektu	Rozpoczęcie budowy	Zakończenie budowy	PU (m <sup>2</sup> )	Liczba lokali	Liczba lokali sprzedanych na 31.12.2023	Szacowany przychód ze sprzedaży (mln zł)
Przystanek Tarchomin 3	3Q 2021	3Q 2023	5 652	103	101	54,9
Przystanek Tarchomin 4	3Q 2021	3Q 2023	2 039	40	39	20,4
Ursus Factory VII	2Q 2021	3Q 2023	12 057	257	248	113,5
Olchowy Park	2Q 2022	4Q 2023	7 120	153	123	71,2
Olchowy Park 4	4Q 2021	4Q 2023	3 147	63	47	30,4
Metro Art. 1	2Q 2022	4Q 2023	7 101	133	124	84,8
Metro Art. 2	3Q 2022	4Q 2023	6 170	127	123	75,0
Nova Viva Garden	4Q 2022	4Q 2023	4 270	100	91	38,9
Miasteczko Nova Sfera 3	2Q 2022	4Q 2023	16 636	276	0	171,0
<b>Suma 2H 2023 r.</b>			<b>64 192</b>	<b>1 252</b>	<b>896</b>	<b>660,2</b>

Źródło: Emitent

Projekt Miasteczko Nova Sfera 3 wrócił w całości do sprzedaży po rozwiązaniu umowy z funduszem PRS. Celem Emitenta jest sprzedaż wszystkich mieszkań w ramach projektu do klientów indywidualnych.

**ZMIANA NR 4 – PKT. 5.7 (STR. 38) DODAJE SIĘ:**

Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. Grupa była w trakcie realizacji (budowa bądź sprzedaż) 15 etapów projektów na łącznie 1 975 lokali (92,4 tys. m<sup>2</sup> PU). Większość projektów była realizowana w Warszawie, część w Krakowie. Poniższa tabela przedstawia szczegółowe dane dotyczące projektów w realizacji:

Nazwa projektu	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	PU (m <sup>2</sup> )	Liczba lokali	Liczba lokali sprzedanych na 31.12.2023	Szacowany przychód ze sprzedaży (mln zł)
Nova Viva Garden 2	1Q 2023	3Q 2024	3 180	66	61	31,8
Miasteczko Nova Ochota 11	1Q 2023	3Q 2024	7 770	167	139	96,0
Viva Piast 3 i 4, Kraków	2Q 2023	4Q 2024	8 159	180	90	93,9
Metro Art. 4	2Q 2023	4Q 2024	7 373	147	138	95,8
Nova Viva Garden 3	2Q 2023	4Q 2024	6 309	155	135	68,6
Osiedle Krzewna 3	3Q 2023	4Q 2024	7 079	156	112	89,6
Olchowy Park 5	4Q 2023	4Q 2024	5 140	102	0	54,7
Olchowy Park 6	3Q 2023	4Q 2024	7 180	145	32	77,8
Metro Art. 5	3Q 2023	4Q 2024	5 627	116	110	74,5
Metro Art. 10	3Q 2023	4Q 2024	5 761	118	79	83,3

Nova Viva Garden 4	3Q 2023	4Q 2024	3 248	72	51	38,0
Przystanek Tarchomin 5	3Q 2023	4Q 2024	4 138	100	78	46,7
<b>Suma 2024 r.</b>			<b>70 964</b>	<b>1 524</b>	<b>1 025</b>	<b>850,6</b>
Viva Piast 5 i 6, Kraków	4Q 2023	1Q 2025	9 890	207	5	128,6
Metro Art. 9	4Q 2023	1Q 2025	7 104	142	31	107,7
Nova Viva Garden 5	4Q 2023	3Q 2025	4 403	102	32	54,4
<b>Suma 2025 r.</b>			<b>21 397</b>	<b>451</b>	<b>68</b>	<b>290,7</b>
<b>ŁĄCZNIE</b>			<b>92 361</b>	<b>1 975</b>	<b>1 093</b>	<b>1 141,3</b>

Źródło: Emitent; w sprzedaży są ujęte umowy rezerwacyjne;

Z projektów w realizacji z terminem ukończenia w 2024 r., w ramach których powstaje 1 524 lokale (71,0 tys. m<sup>2</sup> PU) na dzień 31 grudnia 2023 r. zostało zakontraktowanych 1 025 lokali (67%). 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 451 lokali (21,4 tys. m<sup>2</sup> PU) na dzień 31 grudnia 2023 r. zostało zakontraktowanych 68 lokali (15%). Szacowane planowane przychody ze sprzedaży tych lokali to 290,7 mln zł.

#### ZMIANA NR 6 – PKT. 5.8 (STR. 41) DODAJE SIĘ:

Poniżej przedstawiono szacowany harmonogram uruchamiania nowych inwestycji deweloperskich w kolejnych latach:

Nazwa inwestycji	Liczba lokali	Rozpoczęcie budowy				Zakończenie budowy				2026			
		2024				2025				2026			
		1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
Nova Viva Garden 6	116					116							
Łopuszańska 1*	87						87						
Metro Art. 8	142						142						
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
<b>Łączne planowane do zakończenia w latach</b>	<b>0</b>	<b>1 146</b>	<b>1 316</b>	<b>1 316</b>
<b>Łącznie w realizacji oraz planowane do zakończenia w latach</b>	<b>1 524</b>	<b>1 597</b>	<b>1 316</b>	<b>1 316</b>

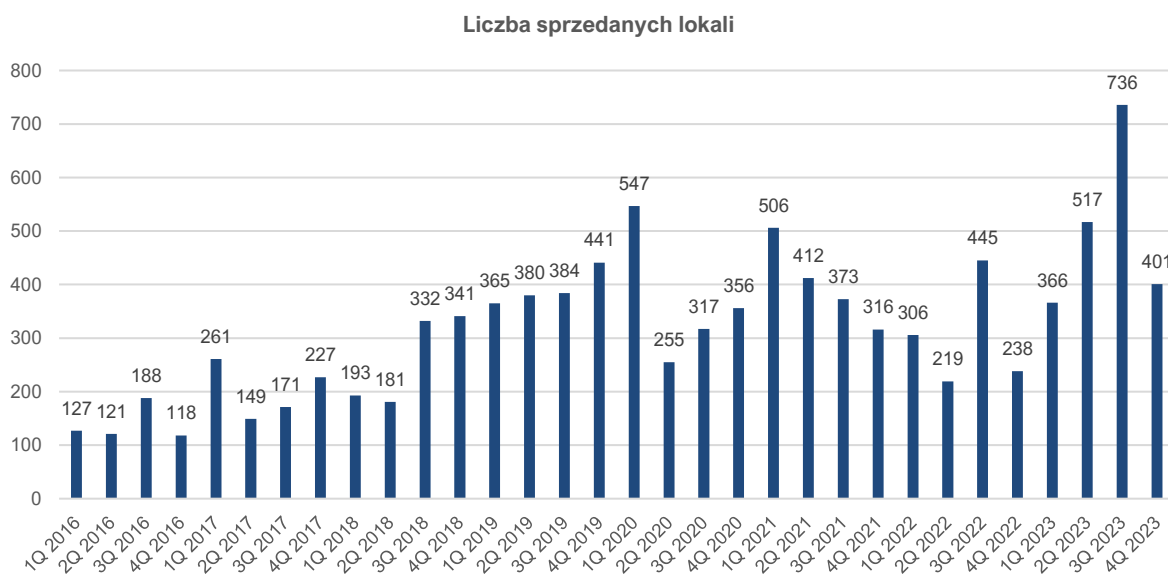
Źródło: Emitent; \* Grunty objęte umowami przedwstępnymi

Na dzień 31 grudnia 2023 r. Grupa posiadała potencjał do uruchomienia i zakończenia budowy dodatkowych 1 146 lokali w 2025 r. oraz ponad 1 300 lokali w 2026 r. Tempo rozpoczynania nowych projektów będzie zależeć od bieżącego poziomu sprzedaży oraz aktualnej sytuacji rynkowej.

Emitent ma zabezpieczone grunty umowami przedwstępnymi, których nabycie planowane w kolejnych latach (przy założeniu spełnienia się warunków zawieszających dla tych transakcji). Łączna wartość zakupu gruntów objętych umowami przedwstępnymi wynosiła na dzień 31 grudnia 2023 r. ok. 255 mln zł netto, z czego do zapłaty pozostało ok. 185 mln zł. Spółka szacuje, że na tych gruntach możliwa jest zabudowa ok. 134 tys. m<sup>2</sup> PUM. Grunty planowane do zakupu znajdują się w Warszawie oraz Julianowie k. Warszawy.

#### ZMIANA NR 7 – PKT. 5.9 (STR. 42) DODAJE SIĘ:

Victoria Dom w ostatnich latach znacząco zwiększyła swoją skalę działalności, co ma odzwierciedlenie w liczbie sprzedanych lokali.



Źródło: Emitent

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 ma związek ze wprowadzeniem programu „Bezpieczny Kredyt”, który mobilizuje młodych ludzi do zakupu pierwszego mieszkania. Sam trzeci kwartał był najlepszym okresem w historii Grupy.

W 2023 r. 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 2023 r. Grupa rozpoznała w przychodach 1 814 lokali, 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.



Źródło: Emitent

#### **ZMIANA NR 8 – PKT. 8 (STR. 61) DODAJE SIĘ:**

W związku z zakończeniem procesu wstępnej agregacji danych finansowych na potrzeby przygotowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2023, Emitent zdecydował się opublikować następujące wybrane nieaudytowane wstępne finansowe dane Grupy Emitenta za ten okres:

Przychody netto ze sprzedaży 932 967 tys. zł

Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów 605 298 tys. zł

Zysk (strata) brutto ze sprzedaży 327 669 tys. zł

Zysk (strata) z działalności operacyjnej 274 143 tys. zł

Zysk (strata) netto 180 833 tys. zł

Aktywa ogółem 1 604 196 tys. zł

Zapasy 1 108 835 tys. zł

Środki pieniężne 248 642 tys. zł

Kapitał własny 549 759 tys. zł

Zobowiązania finansowe (w tym obligacje, kredyty, leasing i inne) 522 380 tys. zł

Rozliczenia międzyokresowe (zaliczki od klientów) 215 538 tys. zł

EBITDA 275 554 tys. zł

Dług netto 273 738 tys. zł

Wskaźnik dług netto / kapitał własny 0,50

W 2023 r. Grupa rozpoznała przychód z tytułu przekazania 1 814 lokali.

Zaprezentowane powyżej oszacowania wyników zostały sporządzone na podstawie danych z systemów rachunkowości zarządczej Emitenta za okres zakończony 31 grudnia 2023 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, że prezentowane powyżej wartości będą podlegać badaniu przez biegłego rewidenta, w związku z czym wartości te mogą ulec zmianie.

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 raporcie za rok 2023 r., którego publikację zaplanowano na 14 maja 2024 r.

W imieniu Emitenta:

Podpis:

Imię i nazwisko:

---

**Michał Jasiński, Prezes Zarządu**

---