



Oferta Obligacji serii P2024C Victoria Dom S.A.

Warszawa, maj 2025 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 konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy**

Wojna podniosła ryzyko polityczne w regionie Europy Wschodniej i Środkowo-Wschodniej, tym samym osłabiła kurs złotego, podniosła inflację, zwiększyła presję na podwyżki stóp procentowych oraz osłabiła nastroje konsumenckie. Skutkowało to ograniczeniem popytu na mieszkania Grupy. Wzrost stóp procentowych miał nie tylko negatywne przełożenie na wysokość poniesionych przez Grupę kosztów finansowych w latach 2022 – 2024, ale również wpłynął znacząco na ograniczenie możliwości pozyskania finansowania zarówno dla nabywców indywidualnych, jak i instytucjonalnych, z uwagi na wysoki koszt kredytu hipotecznego co trwa nadal.

- **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 związane z brakiem zabezpieczenia Obligacji**

Obligacje są emitowane jako niezabezpieczone w rozumieniu Ustawy o Obligacjach, oznaczać to będzie, że ani Emitent ani żaden inny podmiot nie ustanowił zabezpieczenia na rzecz Obligatariuszy. W związku z tym potencjalny Obligatariusz powinien brać pod uwagę, że ewentualnie dochodzenie roszczeń od Spółki będzie mogło być prowadzone tylko na zasadach ogólnych, tj. w sposób przewidziany w przepisach Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego. Istnieje ryzyko, że aktywa Spółki mogą okazać się niewystarczające do zaspokojenia roszczeń finansowych Obligatariuszy.

Pełen opis wszystkich ryzyk znajduje się w Prospekcie Podstawowym zatwierdzonym przez KNF w dniu 21 listopada 2024 roku, który wraz suplementami i komunikatami aktualizującymi do Prospektu Podstawowego i Ostatecznymi Warunkami Emisji Obligacji Serii P2024C jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Emitencie oraz o Publicznej Ofercie Obligacji Serii P2024C.

Agenda

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

Parametry emisji serii P2024C*



Emitent	Victoria Dom S.A.
Wartość Emisji	Do 60 mln zł, z możliwością zwiększenia emisji do 110 mln zł
Okres do wykupu	3 lata i 9 miesięcy
Oprocentowanie	WIBOR 6M + marża ze zbioru (4,10; 4,20; 4,30; 4,40; 4,50;) 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 X oraz Y1/Y2 oraz częściowy lub całkowity wykup obligacji serii X oraz Y1/Y2 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	Opcja wcześniejszego wykupu po stronie Emitenta dostępna zgodnie z Warunkami Emisji.
Termin subskrypcji	22.05-03.06.2025 r.
Planowany termin warunkowego przydziału	04.06.2025 r.
Planowany Dzień Emisji	11.06.2025 r.

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

Konsorcjum dystrybucyjne



Lista firm inwestycyjnych przyjmujących zapisy na Obligacje serii P2024C:

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLESKI

Michael / Ström Dom Maklerski S.A.



Dom Maklerski BDM S.A.



Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A.

**NOBLE
SECURITIES**
DOM MAKLESKI

Noble Securities S.A.

Wskazanie miejsc przyjmowania zapisów przez firmy inwestycyjne tworzące konsorcjum dystrybucyjne znajduje się w Ostatecznych Warunkach Emisji Obligacji serii P2024C.

Jeden z największych deweloperów mieszkaniowych w Polsce

Sprzedaż w roku 2022 – 1 208 lokali, w roku 2023 – 2 020 lokali, w roku 2024 – 1 014 lokali.

3. miejsce na rynku warszawskim pod względem liczby sprzedanych mieszkań w 2022 r. oraz 2024 r.
oraz 2. miejsce w 2023 r.*

Wysoka rentowność prowadzonej działalności oraz wysoka jakość osiągniętych wyników Grupy
Zysk netto 75 mln zł w 2022 r., 184 mln zł w 2023 r. oraz 201 mln zł w 2024 r.

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

**Wg danych redNet Consulting;*

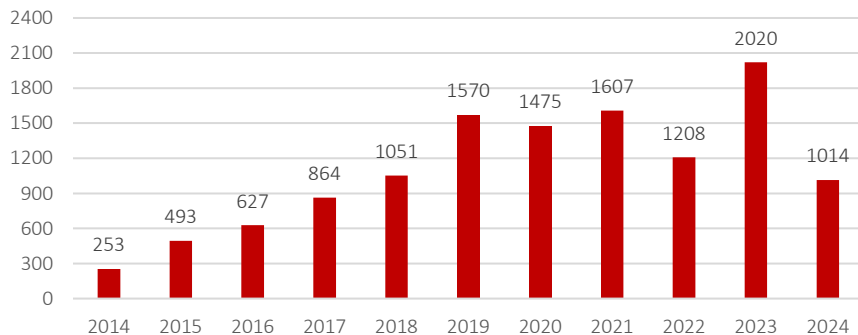
Wyniki finansowe osiągnięte w przeszłości nie dają gwarancji osiągnięcia ich w przyszłości.

Informacje o Emitencie i jego Grupie

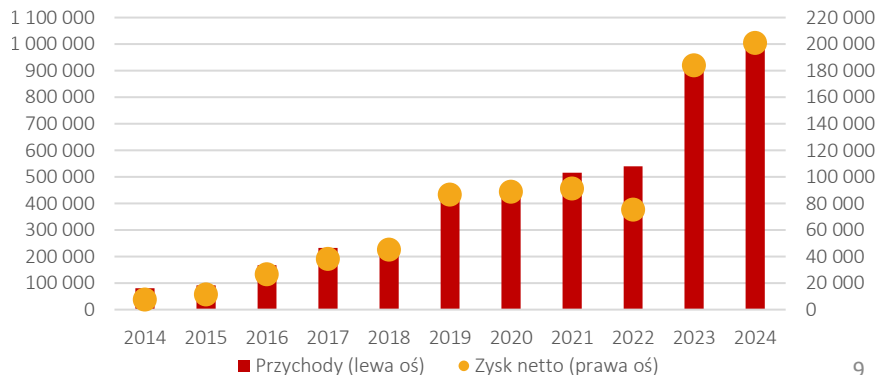


- Victoria Dom S.A. („Emitent”, „Spółka”) jest jednostką dominującą Grupy Victoria Dom („Grupa”). Przedmiotem działalności Grupy jest **budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych głównie na rynku warszawskim**. Grupa obecna jest od 2021 r. w **Krakowie**, a w 2024 r. rozpoczęła swój pierwszy projekt 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: 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 31.03.2025 roku Grupa wybudowała w ramach 118 projektów inwestycyjnych o łącznej powierzchni 665 tys. m²: 665 domów jednorodzinnych, 11 920 mieszkań oraz 194 lokale usługowe.**
- Grupa na dzień 31.03.2025 r. posiadała **bank ziemi** pozwalający na realizację **ok. 8 500 lokali** oraz na podstawie umów przedwstępnych zabezpieczyła bank ziemi pozwalający na realizację kolejnych **ok. 1 900 lokali mieszkalnych** (do zapłacenia z tego tytułu pozostało ok. 120 mln zł na dzień 31.03.2025 r.). W 2023 r. Grupa wydała na zakupy gruntów kwotę 218 mln zł, w 2024 r. 187 mln zł oraz 167 mln zł w samym 1Q 2025 r.
- W roku 2023 r. Grupa osiągnęła rekordową sprzedaż lokali** (2 020 jednostek) i przekazała klucze do 1 814 lokali. W 2024 r. sprzedaż wyniosła 1 014 lokali, a klucze do lokali zostały przekazane 1 648 odbiorcom.

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 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.

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.

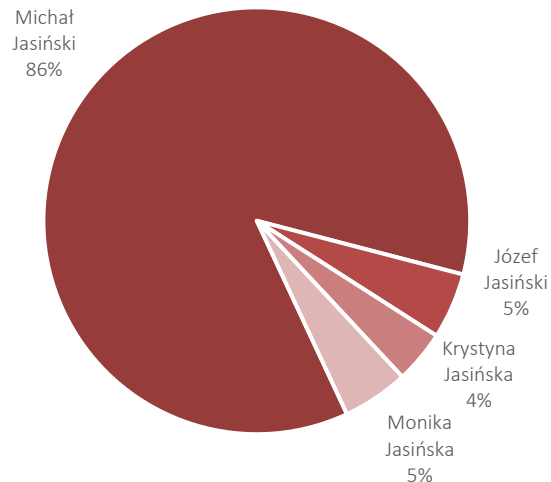
Monika Jasińska
Członek RN

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 **przeemyślanym 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 2025 r. w realizacji wynosi **47 m²**, a **średnia cena netto jednostkowa lokalu mieszkalnego to 663 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, Białołęka), 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	70 300	13	1 499				
Osiedle Viva Garden	Białołęka	58 900	11	1 240				
Ursus Factory	Ursus	57 800	7	1 339				
Miasteczko Nova Ochota	Włochy	67 300	11	1 227				
Olchowy Park	Białołęka	38 000	4	463	2	246	1	149
Metro Art.	Praga Południe	92 000	5	637	4	531	4	554
Chrzanów	Bemowo	64 000					10	1 420
Neo Nova Ochota	Włochy	68 000			4	434	7	963
Miasteczko Julianów	Julianów	64 000			1	188	14	1 323
Miasteczko Nova Fala	Gdynia	105 000			1	103	20	2 227

Źródło: Emitent; dane na 31 marca 2025 r.

Lokalizacja obecnie realizowanych projektów



Oferta lokali na sprzedaż na dzień 31.03.2025 r.:	1 601
Lokale w budowie	1 349
Lokale gotowe	252

Źródło: Emitent

- Grupa na dzień 31 marca 2025 r. prowadziła budowę lokali w **15 etapach w 5 lokalizacjach w Warszawie i okolicach**, liczących ponad **1 800 lokali**, o łącznej powierzchni **85,1 tys. m²**.
- Ponadto, Grupa na dzień 31 marca 2025 r. realizowała dwa projekty przy ul. Piasta Kołodzieja w krakowskich Mistrzejowicach (207 lokali, 9,9 tys. m²) oraz pierwszy etap projektu w Gdyni (103 lokale, 4,6 tys. m²).

Harmonogram inwestycji – projekty w realizacji i sprzedaży

Nazwa inwestycji	Liczba lokali	% lokali sprzedanych na 31.03.2025	Rozpoczęcie budowy				Zakończenie budowy				2026			
			2024				2025				2026			
			1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
Metro Art. 9	142	90%						142						
Nova Viva Garden 5	102	87%						102						
Viva Piast 5 i 6, Kraków	207	40%							207					
Metro Art. 8	142	77%								142				
Metro Art. 11	118	36%								118				
Metro Art. 13	129	5%								129				
Neo Nova Ochota	91	69%								91				
Neo Nova Ochota 2	88	38%								88				
Nova Viva Garden 6	116	57%								116				
Olchowy Park 7	85	51%								85				
Olchowy Park 2	157	16%								157				
Miasteczko Nova Fala 1, Gdynia	103	9%								103				
Miasteczko Julianów 1	188	10%								188				
Nova Viva Garden 7	89	13%									89			
Nova Viva Garden 8*	100	0%									100			
Neo Nova Ochota 4	111	3%											111	
Neo Nova Ochota 6	144	23%											144	
Łączne planowane do zakończenia w latach							1 668				444			

Na dzień 31.03.2025 r. **ok. 43%** (715/1668) lokali z projektów będących w realizacji **zaplanowanych do przekazania w 2025 r.** zostało zakontraktowane.

Na dzień 31.03.2025 r. **ok. 11%** (48/444) lokali z projektów będących w realizacji **zaplanowanych do przekazania w 2026 r.** zostało zakontraktowane.

Źródło: Emitent; dane na 31 marca 2025 r.; *sprzedaż nie rozpoczęta do 31.03.2025 r.

Harmonogram inwestycji – projekty planowane

Nazwa inwestycji	Liczba lokali	Rozpoczęcie budowy				Zakończenie budowy				2027			
		2025				2026				2027			
		1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
Brodatego 2	146								146				
Miasteczko Nova Sfera 5	146								146				
Metro Art. 6	144								144				
Metro Art. 7	127								127				
Brodatego 1	185								185				
Olchowy Park 3	149								149				
Mistrzejowicka Etap 1	130								130				
Neo Nova Ochota 3	140								140				
Miasteczko Nova Sfera 4	47								47				
Morska etap 2	160									160			
Neo Nova Ochota 5	111										111		
Miasteczko Julianów 2	143										143		
Mochtyńska I	116										116		
Mistrzejowicka Etap 2	306											306	
Mochtyńska II	108											108	
Ćwiklińskich etap 1	176											176	
Metro Art. 12	126											126	
Metro Art. 14	147												147
Neo Nova Ochota 7	123												123
Gierdziewskiego etap 1	163												163
Chrzanów S8 etap 1	250												250
Projekty planowane z terminem zakończenia w latach		0				1 214				1 929			
Projekty w realizacji z terminem zakończenia w latach		1 668				444				0			
Łącznie projekty w realizacji oraz planowane do zakończenia w latach		1 668				1 658				1 929			

Na dzień 31 marca 2025 r. Grupa posiadała potencjał do uruchomienia budowy dodatkowych ok. 1 200 lokali w 2026 r. oraz ponad 1 900 lokali w 2027 r.

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

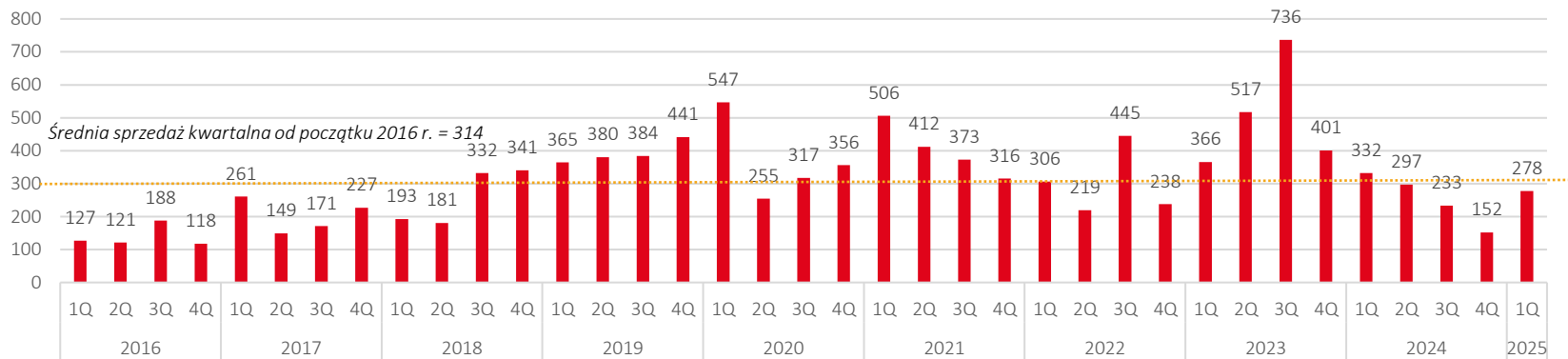
Parametry projektów w realizacji i sprzedaży

Nazwa projektu	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	PU (m ²)	Liczba lokali	Liczba lokali sprzedanych na 31.03.2025	Szacowany przychód ze sprzedaży (mln zł)
Metro Art. 9	4Q 2023	2Q 2025	7 104	142	128	107,7
Nova Viva Garden 5	4Q 2023	2Q 2025	4 403	102	89	54,4
Viva Piast 5 i 6, Kraków	4Q 2023	3Q 2025	9 890	207	83	128,6
Metro Art. 8	2Q 2024	4Q 2025	7 104	142	110	103,8
Metro Art. 11	2Q 2024	4Q 2025	5 874	118	42	97,4
Metro Art. 13	3Q 2024	4Q 2025	5 095	129	6	90,6
Neo Nova Ochota	2Q 2024	4Q 2025	4 339	91	63	62,9
Neo Nova Ochota 2	2Q 2024	4Q 2025	4 348	88	33	68,0
Nova Viva Garden 6	2Q 2024	4Q 2025	5 461	116	66	65,2
Olchowy Park 7	2Q 2024	4Q 2025	4 111	85	43	49,8
Olchowy Park 2	4Q 2024	4Q 2025	7 284	157	25	88,7
Miasteczko Nova Fala 1, Gdynia	3Q 2024	4Q 2025	4 553	103	9	57,7
Miasteczko Julianów 1	3Q 2024	4Q 2025	8 476	188	18	131,2
Suma 2025 r.			78 042	1 668	715	1 106,0
Nova Viva Garden 7	1Q 2025	3Q 2026	4 029	89	12	54,4
Nova Viva Garden 8*	1Q 2025	3Q 2026	4 381	100	0	59,2
Neo Nova Ochota 4	2Q 2025	4Q 2026	6 536	111	3	77,0
Neo Nova Ochota 6	2Q 2025	4Q 2026	6 536	144	33	102,8
Suma 2026 r.			21 482	444	48	293,4

Źródło: Emitent; w sprzedaży są ujęte umowy rezerwacyjne; *sprzedaż nie rozpoczęta do 31.03.2025 r.

- Z projektów w realizacji z **terminem ukończenia w 2025 r.**, w ramach których powstaje **1 668 lokali (78,0 tys. m² PU)** na dzień 31 marca 2025 r. zostało zakontraktowanych 715 lokali (**43%**). Szacowane planowane przychody ze sprzedaży tych lokali to **1 106,0 mln zł**.
- Z projektów w realizacji z **terminem ukończenia w 2026 r.**, w ramach których powstają **444 lokali (21,5 tys. m² PU)** na dzień 31 marca 2025 r. zostało zakontraktowanych 48 lokali (**11%**). Szacowane planowane przychody ze sprzedaży tych lokali to **293,4 mln zł**.

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 mobilizował młodych ludzi do zakupu pierwszego mieszkania.
- **W 2024 r. Grupa sprzedała 1 014 lokali**, co oznacza zmniejszenie sprzedaży o ok. 50% r/r. Spowolnienie sprzedaży, w porównaniu do rekordowego 2023 r., jest związane z zakończeniem rządowego programu dofinansowywania kredytów hipotecznych „Bezpieczny kredyt 2%” w grudniu 2023 r. przy utrzymującym się wyższym poziomie cen lokali oraz pozostających na wysokich poziomach stopach procentowych.
- **W I kwartale 2025 roku sprzedaż wyniosła 278 mieszkań**, co oznacza wzrost o 81% q/q oraz spadek o 17% r/r. **Celem na 2025 r. jest sprzedaż 1,2-1,5 tys. mieszkań.**
- Grupa zamierza kontynuować swoją strategię, koncentrując się na optymalizacji rozkładów mieszkań i oferując określoną liczbę pokoi na średniej 16 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 2024 r.	Udział rynkowy w 2024 r.	Sprzedaż netto w 2023 r.	Udział rynkowy w 2023 r.	Sprzedaż netto w 2022 r.	Udział rynkowy w 2022 r.
1	Dom Development	1 666	13,2%	1 718	8,9%	1 673	15,1%
2	Develia	1 161	9,2%	851	4,4%	448	4,0%
3	Victoria Dom	1 138	9,0%	1 687	8,8%	848	7,7%
4	ROBYG	584	4,6%	1228	6,4%	988	8,9%
5	Echo/Archicom	512	4,1%	b/d	b/d	b/d	b/d
6	Bouygues Immobilier	426	3,4%	503	2,6%	196	1,8%
7	Marvipol	347	2,7%	564	2,9%	195	1,8%
8	Ronson	327	2,6%	656	3,4%	250	2,3%
9	Mennica Polska	299	2,4%	b/d	b/d	145	1,3%
10	OKAM	294	2,3%	b/d	b/d	178	1,6%
11	Home Invest	254	2,0%	480	2,5%	303	2,7%
12	YIT Development	244	1,9%	b/d	b/d	156	1,4%
13	Spravia	234	1,9%	267	1,4%	350	3,2%
14	Yareal	222	1,8%	540	2,8%	232	2,1%
15	Vinci Development	197	1,6%	b/d	b/d	b/d	b/d
16	ECO CLASSIC	189	1,5%	b/d	b/d	b/d	b/d
17	SGI	180	1,4%	b/d	b/d	b/d	b/d
18	Aurec Home	176	1,4%	296	1,5%	b/d	b/d
19	J.W. Construction	165	1,3%	b/d	b/d	b/d	b/d
20	ATAL	160	1,3%	251	1,3%	144	1,3%

- W 2024 r. Victoria Dom plasowała się na 3. miejscu wśród deweloperów w Warszawie pod względem liczby sprzedanych mieszkań, a jej udział wyniósł 9,0%.
- 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%, a w 2023 r. osiągnęła pozycję wicelidera z udziałem 8,80%.
- Victoria Dom kontynuuje również budowę pierwszego projektu w Krakowie na ponad 700 lokali, w ramach którego od 2021 r. sprzedaje mieszkania. W 2024 r. Grupa zakontraktowała kolejny grunt z potencjałem wybudowania kolejnych 400 lokali.
- Ponadto, w 2022 r. Grupa zakontraktowała grunt w Gdyni, na którym może powstać ok. 2 330 lokali. Jego budowa rozpoczęła się w 2024 r.

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)		2022	2023	2024
Przychody netto ze sprzedaży	❶	539 959	934 143	983 670
<i>Liczba lokali rozpoznana w przychodach</i>		1 211	1 814	1 648
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów		364 808	607 782	611 576
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		175 151	326 362	372 080
Marża brutto na sprzedaży	❷	32%	35%	38%
Koszty sprzedaży		14 496	15 060	16 228
Koszty ogólnego zarządu	❸	27 575	34 521	46 039
Zysk (strata) ze sprzedaży		133 079	276 780	309 813
Pozostałe przychody operacyjne		1 199	2 685	6 468
Pozostałe koszty operacyjne		4 767	6 380	13 432
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		129 511	273 085	302 849
Przychody finansowe		4 473	6 233	12 406
Koszty finansowe	❹	38 391	50 627	67 589
Zysk (strata) brutto		94 676	227 018	247 723
Podatek dochodowy		19 471	43 070	46 863
Zysk (strata) netto		75 206	183 948	200 861
Marża netto	❺	14%	20%	20%

❶ Wzrost przychodów za 2024 r. jest wynikiem wzrostu cen przekazywanych lokali, pomimo spadku o 9% liczby przekazania.

❷ Wysoka i rosnąca rentowność prowadzonych projektów, jeden z najwyższych poziomów rentowności w zestawieniu z publicznymi spółkami deweloperskimi.

❸ Wzrost kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu spowodowany przede wszystkim wzrostem kosztów zużycia materiałów i energii oraz kosztów wynagrodzeń oraz wzrostem skali działalności.

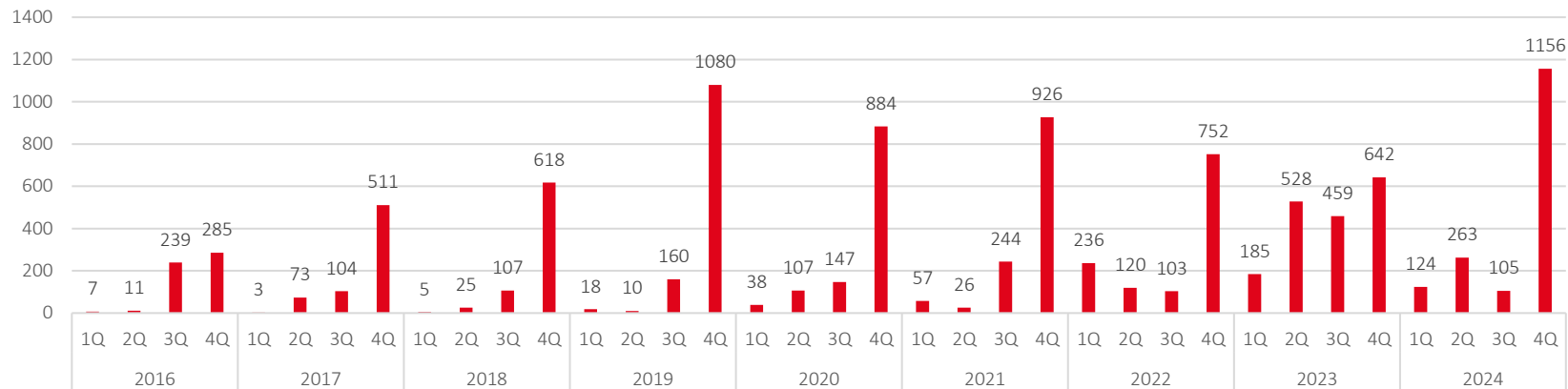
❹ Wzrost kosztów finansowych w latach 2022-2024, głównie w związku ze wzrostem stóp procentowych oraz wzrostem zadłużenia finansowego brutto.

❺ 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 2024 r. Grupa rozpoznała w przychodach 1 648 lokali (-9% r/r)**. W tym okresie Grupa ukończyła 13 projektów – Nova Viva Garden 2-4 oraz Miasteczko Nova Ochota 11, Metro Art. 4-5 i 10, Olchowy Park 5-6, Osiedle Krzewna 3, Przystanek Tarchomin 5, Viva Piast 3 i 4, przekazania pochodziły także z projektów zakończonych z lat ubiegłych.
- Największą część lokali Grupa rozpoznaje w przychodach w drugiej połowie roku kalendarzowego.

Bilans (w tys. zł)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Aktywa trwałe, w tym:	139 534	195 300	195 345
Rzeczowe aktywa trwałe	46 617	47 697	50 336
Należności długoterminowe	842	452	28
Inne papiery wartościowe (długoterminowe)	34 374	31 076	22 006
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ^❶	50 379	109 648	116 736
Aktywa obrotowe, w tym:	1 124 257	1 422 826	1 663 565
Zapasy ^❷	1 007 714	1 112 313	1 211 957
Należności krótkoterminowe	15 591	39 141	26 008
Udzielone pożyczki i inne papiery wartościowe	17 240	16 883	26 030
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne ^❸	81 699	248 832	394 173
Aktywa razem	1 263 791	1 618 126	1 858 909

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

^❷ Na dzień 31.12.2024 r. półprodukty i produkty w toku miały wartość 375 mln zł, towary 581,5 mln zł, a produkty gotowe 203,3 mln zł (439 lokali).

^❸ Wysokie saldo środków pieniężnych w wysokości 394 mln zł, w tym 67,3 mln zł o ograniczonej możliwości dysponowania.

Pasywa

Bilans (w tys. zł)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Kapitał własny	390 925	552 847	699 126
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	872 866	1 065 279	1 159 216
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	241 270	428 320	546 085
Kredyty i pożyczki	812	34 661	50 047
Z tyt. dłużnych papierów wartościowych	183 232	346 601	449 561
Inne zobowiązania finansowe	31 501	26 691	23 360
Inne	25 724	20 367	23 117
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	297 007	257 750	211 837
Kredyty i pożyczki	94 791	51 593	74 287
Z tyt. dłużnych papierów wartościowych	84 065	59 815	19 551
Inne zobowiązania finansowe	3 399	3 418	3 753
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	85 256	102 188	54 224
Inne	23 727	37 583	52 059
Rozliczenia międzyokresowe	256 723	206 248	190 511
Pasywa razem	1 263 791	1 618 126	1 858 909
<i>Dług netto</i>	316 101	273 947	226 386
Dług netto/Kapitał Własny	0,81	0,50	0,32

① Systematyczny wzrost kapitału własnego na koniec 2024 r. w wyniku osiągniętego zysku netto, pomimo wypłaty dywidendy (54 mln zł).

② Kaucje gwarancyjne otrzymane od generalnych wykonawców 23,1 mln zł (długoterminowe) na dzień 31.12.2024 r.

③ W innych zobowiązaniach krótkoterminowych 34,6 mln zł stanowiły wpłaty klientów na rachunki powiernicze, a 16,9 mln zł to kaucje gwarancyjne od wykonawców.

④ Łączna wartość zobowiązań z tytułu zaliczek wpłaconych od nabywców mieszkań wyniosła na dzień 31.12.2024 r. ok. 225,1 mln zł.

⑤ Istotny spadek zadłużenia finansowego netto w relacji do kapitału własnego w ostatnich trzech latach.

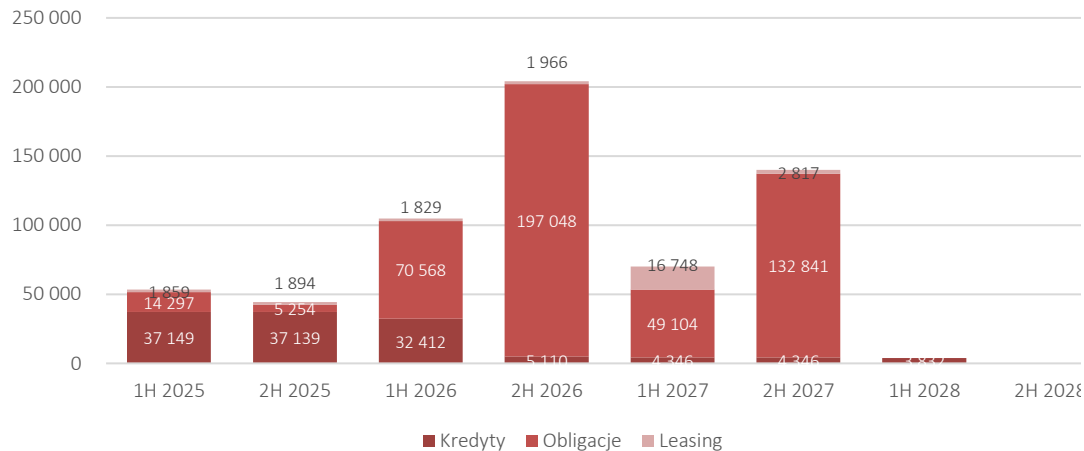
Wyniki finansowe osiągnięte w przeszłości nie dają gwarancji osiągnięcia ich w przyszłości.

Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdanie Emitenta;

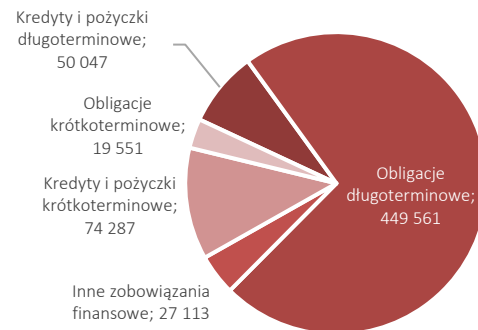
Struktura zadłużenia



Struktura terminowa zadłużenia na dzień 31.12.2024,
dane w tys. zł



Struktura rodzajowa zadłużenia finansowego na dzień
31.12.2024, dane w tys. zł



Źródło: Emitent, dane skonsolidowane na 31.12.2024 r. Wyniki finansowe osiągnięte w przeszłości nie dają gwarancji osiągnięcia ich w przyszłości.

Na dzień bilansowy 31.12.2024 r. istniało jedenaście serii obligacji Spółki o łącznej wartości nominalnej blisko 469,2 mln zł. Ponadto Spółka posiadała kredyty bankowe o łącznej wartości 124,3 mln zł oraz zobowiązania leasingowe o wartości 27,1 mln zł.

Po zakończeniu dnia bilansowego nastąpiły następujące zmiany w sytuacji finansowej Grupy Emitenta:

- Emisja obligacji serii P2024A o wartości 50 mln zł i 3-letnim terminie zapadalności;
- Emisja obligacji serii P2024B o wartości 180 mln zł i 3,5-letnim terminie zapadalności, z amortyzacją 33% po 3 latach;
- Spłata obligacji serii R, D, W oraz części serii V o wartości 48,8 mln zł;
- Ponadto, Emitent planuje przedterminowy całościowy wykup pozostałej części serii V o wartości 42,6 mln zł w dniu 31.05.2025 r.

Celem emisji serii P2024C jest przedterminowa spłata części lub całości obligacji serii X oraz Y1/Y2 o łącznej wartości 111 mln zł i terminie wykupu w 2026 r.

Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych (w tys. zł)	2022	2023	2024
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, w tym:	-43 651	115 042	169 028
Zysk netto	75 206	183 948	200 861
Korekty razem, w tym:	-118 857	-68 906	-31 833
Zmiana stanu zapasów	-222 609	-104 600	-99 644
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	-6 944	22 815	-25 927
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	55 627	-113 386	-22 565
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej skorygowane o nabycia gruntów	15 214	332 790	355 635
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej, w tym:	-551	1 050	-1 587
Wpływy z aktywów finansowych	3 907	1 461	1 391
Nabycie WNIIP oraz rzeczowych aktywów trwałych	-2 796	-1 328	-3 431
Wydatki na aktywa finansowe	2 405	0	0
Przepływy pieniężne z działalności finansowej, w tym:	-74 105	51 041	-22 100
Wpływy z udzielonych kredytów, pożyczek	46 459	121 784	94 006
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	5 103	192 503	177 647
Wydatki z tytułu kredytów, pożyczek	-18 857	-131 952	-55 392
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-41 027	-57 119	-120 235
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-27 000	-22 000	-54 000
Wydatki z tytułu odsetek i prowizji	-35 531	-48 466	-60 472
Przepływy pieniężne netto	-118 307	167 133	145 341
Środki pieniężne na koniec okresu	81 699	248 832	394 173

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, a w 2024 r. 187 mln zł.

② Zakupy nowych gruntów w latach 2023-2024 zostały sfinansowane głównie środkami z emisji obligacji oraz z kredytu udzielonego przez konsorcjum Banków Spółdzielczych oraz VeloBank.

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.

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. Obecnie trwa budowa czterech etapów z planowanym terminem ukończenia w 2025 r., w ramach których zrealizowanych zostanie 531 lokali.

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.

Grupa zrealizowała trzy etapy projektu, w ramach których zostało oddane do użytkowania blisko 700 lokali. Budowa kolejnego etapu liczącego 146 mieszkań planowana jest na 2025 r.

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 31 marca 2025 r. w realizacji były 4 kolejne etapy tego projektu o łącznej liczbie 407 lokali.

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.

Na dzień 31 marca 2025 r. w realizacji były 4 pierwsze etapy tego projektu o łącznej liczbie 434 lokali.

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 tej pory ukończono cztery etapy projektu. Na dzień 31 marca 2025 r. w budowie znajdują się dwa kolejne etapy projektu, w ramach których powstaje 207 mieszkań.

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 marca 2025 r. trwa budowa dwóch etapów tego projektu, w ramach których powstanie 242 lokale.

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 pierwszy etap projektu, w ramach którego powstanie 188 mieszkań. Planowana data zakończenia budowy to 4Q 2025 r.

Miasteczko Nowa Fala



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 pierwszy etap projektu, w ramach którego powstaną 103 mieszkania. Planowana data zakończenia budowy to 4Q 2025 r.



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