



# Publiczna Oferta Obligacji serii P2023A Victoria Dom S.A.

*Warszawa, listopad 2023 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. 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 P2023A\*



<b>Emitent</b>	Victoria Dom S.A.
<b>Wartość Emisji</b>	Do 100 mln zł
<b>Okres do wykupu</b>	3 lata
<b>Oprocentowanie</b>	WIBOR 6M + marża 5,95 p.p.
<b>Typ oprocentowania</b>	Zmienne
<b>Wypłata odsetek</b>	Co 6 miesięcy
<b>Cel emisji</b>	Cel nie został określony. Po odliczeniu kosztów emisji całość środków z emisji zostanie wykorzystana na finansowanie kapitału obrotowego Grupy Emitenta.
<b>Zabezpieczenia</b>	Obligacje nie są zabezpieczone.
<b>Wartość nominalna 1 Obligacji</b>	1 000 zł
<b>Cena emisyjna 1 Obligacji</b>	1 000 zł
<b>Minimalny zapis</b>	1 Obligacja
<b>Catalyst</b>	Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do alternatywnego systemu obrotu Catalyst.
<b>Informacje dodatkowe</b>	Opcja wcześniejszego wykupu po stronie Emitenta dostępna zgodnie z Podstawowymi Warunkami Emisji.
<b>Termin subskrypcji</b>	30.11-13.12.2023 r.
<b>Planowany termin warunkowego przydziału</b>	18.12.2023 r.
<b>Planowany Dzień Emisji</b>	21.12.2023 r.

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

# Argumenty inwestycyjne

Lista firm inwestycyjnych przyjmujących zapisy na Obligacje serii P2023A:

**MICHAEL/STRÖM**  
DOM MAKLERSKI

Michael / Ström Dom Maklerski S.A.



Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A.



Dom Maklerski BDM S.A.

**ipopema**

IPOPEMA Securities S.A.

**NOBLE  
SECURITIES**  
DOM MAKLERSKI

Noble Securities S.A.

Wskazanie miejsc przyjmowania zapisów przez firmy inwestycyjne tworzące konsorcjum dystrybucyjne znajduje się w Ostatecznych Warunkach Emisji Obligacji serii P2023A.

Jeden z największych deweloperów mieszkaniowych w Polsce

Sprzyjające otoczenie rynkowe w 1-3Q 2023 r. -  
wzrost sprzedaży o 67% r/r (1 619 lokali)

3. miejsce na rynku warszawskim pod względem liczby sprzedanych mieszkań w latach 2021-2022 r.  
oraz 1. miejsce w I półroczu 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 49 mln zł w I półroczu 2023 r.

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

*\*Wg danych redNet Consulting;*

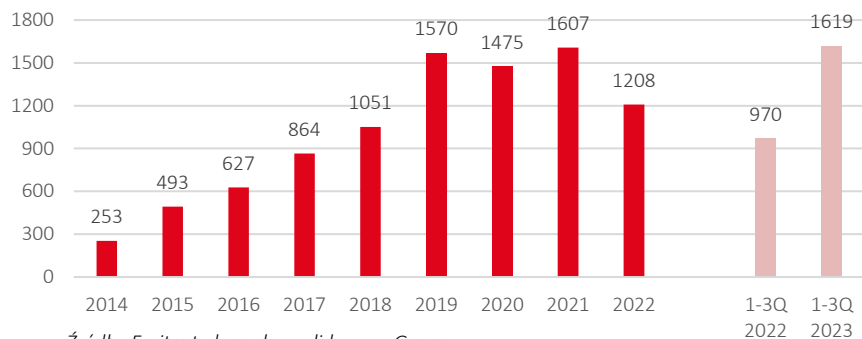
Wyniki finansowe osiągnięte w przeszłości nie dają gwarancji osiągnięcia ich w przyszłości.

# 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 30.09.2023 roku Grupa wybudowała w ramach ok. 99 projektów inwestycyjnych o łącznej powierzchni 553 tys. m<sup>2</sup>: 665 domów jednorodzinnych, 9 575 mieszkań oraz 167 lokali usługowych.**
- Grupa na dzień 30.09.2023 r. posiadała **bank ziemi** pozwalający na realizację **ok. 7 500 lokali** oraz na podstawie umów przedwstępnych zabezpieczyła bank ziemi pozwalający na realizację kolejnych **ok. 2 500 lokali mieszkalnych** (do zapłacenia z tego tytułu po 30.09.2023 r. pozostało ok. 120 mln zł). W 2021 r. Grupa wydała na zakupy gruntów rekordową kwotę 276 mln zł, w 2022 r. 59 mln zł, a w 1-3Q 2023 r. kolejne 119 mln zł. Poza gruntami zlokalizowanymi w Warszawie, Victoria Dom ma grunty w Krakowie oraz Gdyni.
- Grupa do 2019 roku istotnie zwiększała skalę prowadzonej działalności, a w kolejnych 4 latach utrzymywała ją na porównywalnym wysokim poziomie.

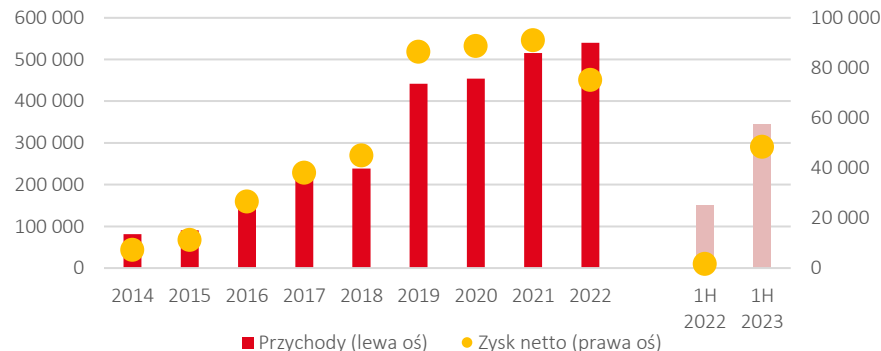
Liczba sprzedanych lokali



Źródło: Emitent, dane skonsolidowane Grupy

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

Przychody ze sprzedaży i zysk netto w tys. zł





# 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.

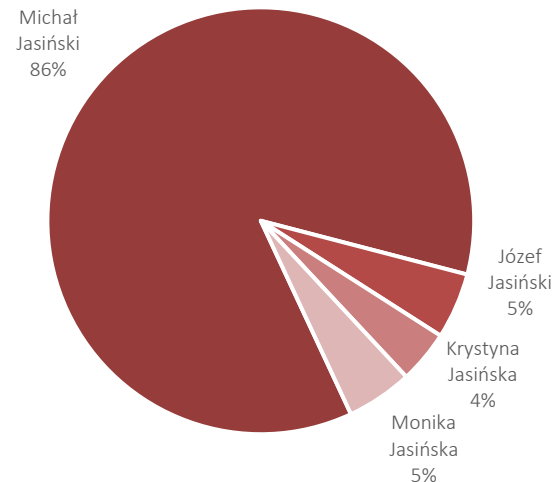
**Monika Jasińska**  
*Członek RN*

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

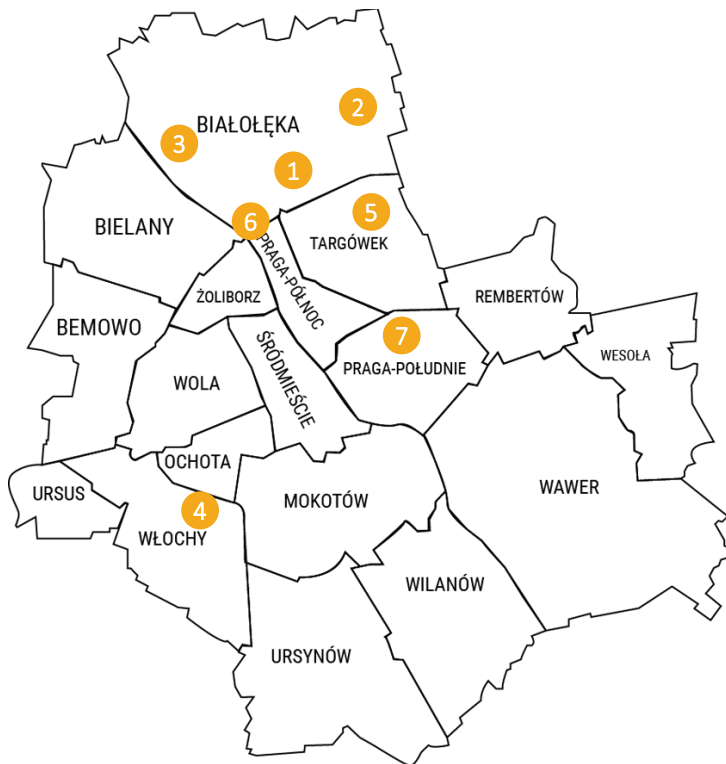
- Victoria Dom w swojej działalności koncentruje się na budowie lokali mieszkalnych **w segmencie popularnym**, a docelową grupę klientów Grupy stanowią głównie klienci nabywający swoje pierwsze mieszkanie. Dzięki **przemysłanym rozkładom mieszkań** Grupa jest w stanie zaoferować określoną liczbę pokoi na średniej powierzchni mieszkania istotnie mniejszej niż w ofercie podmiotów konkurencyjnych.
- Średnia powierzchnia mieszkania w projektach będących na dzień 30 września 2023 r. w realizacji wynosi 49 m<sup>2</sup>, a średnia cena jednostkowa lokalu mieszkalnego to 510 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 <sup>2</sup> )	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	67 000	10	1 227	1	167		
Olchowy Park	Białołęka	38 000			3	361	3	294
Metro Art.	Praga Południe	92 000			5	639	9	1 361
Chrzanów	Bemowo	75 000					13	1 650
Łopuszańska*	Włochy	68 000					11	1 500

Źródło: Emitent; dane na koniec 30 września 2023 r.; \* grunt zabezpieczony umową przedwstępną

- Dzięki niskiej jednostkowej cenie mieszkania **Victoria Dom jest beneficjentem wprowadzonego przez rząd programu „Pierwsze mieszkanie”**, który zaczął obowiązywać od lipca 2023 r.

# Lokalizacja obecnie realizowanych projektów



- Grupa na dzień 30 września 2023 r. prowadziła budowę lub sprzedaż lokali w **16 etapach w 7 lokalizacjach w Warszawie**, liczących blisko **2 100 lokali**, o łącznej powierzchni **102,1 tys. m<sup>2</sup>**.
- Ponadto, Grupa na dzień 30 września 2023 r. realizowała jeden projekt ul. Piasta Kołodzieja w krakowskich Mistrzejowicach (180 lokali, 8,2 tys. m<sup>2</sup>).

# Harmonogram inwestycji – projekty w realizacji i sprzedaży

Nazwa inwestycji	Liczba lokali	% lokali sprzedanych na 30.09.2023	Rozpoczęcie budowy		Zakończenie budowy				2024								
			2022				2023				2024						
			1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q			
Olchowy Park	153	74%											153				
Olchowy Park 4	63	73%											63				
Metro Art. 1	133	91%											133				
Miasteczko Nova Sfera 3*	276	100%											276				
Metro Art. 2	127	94%											127				
Nova Viva Garden	100	91%											100				
Nova Viva Garden 2	66	91%												66			
Nova Viva Garden 3	155	86%															155
Miasteczko Nova Ochota 11	167	77%															167
Viva Piast 3C	180	69%															180
Metro Art. 4	147	92%															147
Krzewna 3	156	51%															156
Przystanek Tarchomin 5	100	55%															100
Metro Art. 10	118	36%															118
Metro Art. 5	114	87%															114
Olchowy Park 6	145	6%															145
Nova Viva Garden 4	72	57%															72
<b>łącznie planowane do zakończenia w latach</b>			<b>0</b>				<b>852</b>				<b>1 420</b>						

Na dzień 30.09.2023 r. **ok. 90%** (767/852) lokali z projektów będących w realizacji zaplanowanych do przekazania w **2023 r.** zostało zakontraktowane umowami deweloperskimi.

Na dzień 30.09.2023 r. **ponad 64%** (908/1420) lokali z projektów będących w realizacji zaplanowanych do przekazania w **2024 r.** zostało zakontraktowane umowami deweloperskimi.

# Harmonogram inwestycji – projekty planowane

Nazwa inwestycji	Liczba lokali	Rozpoczęcie budowy				Zakończenie budowy				2025			
		2023				2024				2025			
		1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
Nova Viva Garden 5	85								85				
Łopuszańska 1*	91									91			
Viva Piast 3D, Kraków	207									207			
Metro Art. 11	135											135	
Łopuszańska 2*	60											60	
Olchowy Park 3	107											107	
Nova Viva Garden 6	121											121	
Chrzanów S8 etap I	250												250
Metro Art. 6	144												144
Morska Gdynia	200												200
Nova Viva Garden 7	79												79
Metro Art. 7	137												137
<b>łącznie planowane do zakończenia w latach</b>		<b>0</b>				<b>85</b>				<b>1 531</b>			
<b>łącznie w realizacji oraz planowane do zakończenia w latach</b>		<b>852</b>				<b>1 505</b>				<b>1 531</b>			

Na dzień 30 września 2023 r. Grupa posiadała potencjał do uruchomienia i zakończenia budowy dodatkowych 85 lokali w 2024 r. oraz ponad 1 500 lokali w 2025 r. Tempo rozpoczynania nowych projektów będzie zależęć od bieżącego poziomu sprzedaży oraz aktualnej sytuacji rynkowej.

## Parametry projektów ukończonych w 3Q 2023

Nazwa projektu	Rozpoczęcie budowy	Zakończenie budowy	PU (m <sup>2</sup> )	Liczba lokali	Liczba lokali sprzedanych na 30.09.2023	Szacowany przychód ze sprzedaży (mln zł)
Przystanek Tarchomin 3	3Q 2021	3Q 2023	5 652	103	98	52,5
Przystanek Tarchomin 4	3Q 2021	3Q 2023	2 039	40	36	21,0
Ursus Factory VII	2Q 2021	3Q 2023	12 057	257	248	108,6
<b>Suma</b>			<b>19 748</b>	<b>400</b>	<b>382</b>	<b>182,1</b>

Źródło: Emitent;

- **Po dacie ostatnich informacji finansowych** (tj. 30.06.2023 r.) Grupa ukończyła 3 projekty do końca 3Q 2023 r. łączna powierzchnia ukończonych projektów wynosi **19,7 tys. m<sup>2</sup> PU**, a łączna liczba lokali **400**. Na dzień 30.09.2023 r. Grupa sprzedała **382 lokale** (96%) z projektów zakończonych w 3Q 2023 r. Wszystkie projekty były w Warszawie.

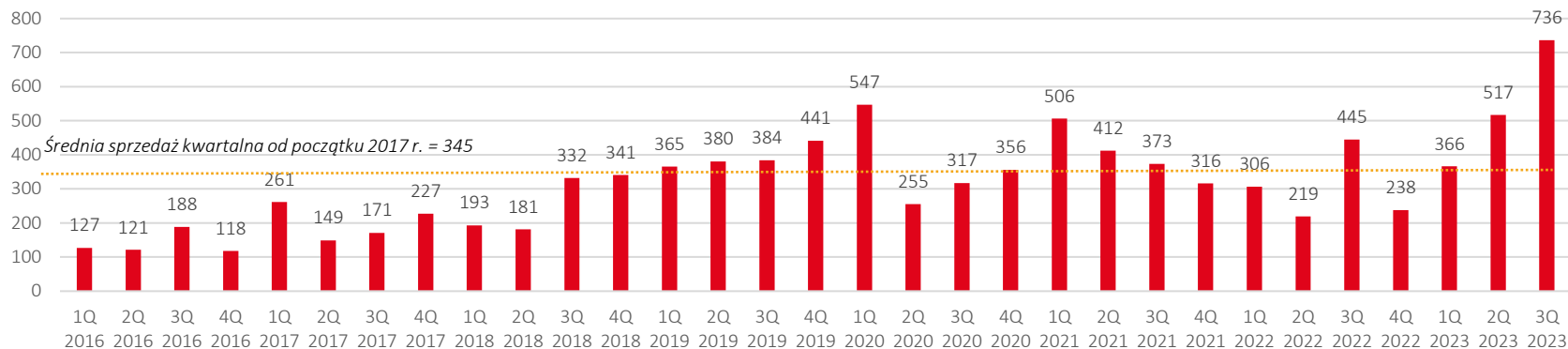
# Parametry projektów w realizacji i sprzedaży

Nazwa projektu	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	PU (m <sup>2</sup> )	Liczba lokali	Liczba lokali sprzedanych na 30.09.2023	Szacowany przychód ze sprzedaży (mln zł)
Olchowy Park	2Q 2022	4Q 2023	7 120	153	113	67,0
Olchowy Park 4	4Q 2021	4Q 2023	3 147	63	46	29,1
Metro Art. 1	2Q 2022	4Q 2023	7 101	133	121	89,9
Metro Art. 2	3Q 2022	4Q 2023	6 170	127	120	79,0
Nova Viva Garden	4Q 2022	4Q 2023	4 270	100	91	42,9
Miasteczko Nova Sfera 3*	2Q 2022	4Q 2023	16 636	276	276	115,5
<b>Suma 2023 r.</b>			<b>44 444</b>	<b>852</b>	<b>767</b>	<b>423,4</b>
Nova Viva Garden 2**	1Q 2023	3Q 2024	3 180	66	60	31,4
Miasteczko Nova Ochota 11**	1Q 2023	4Q 2024	7 770	167	128	75,7
Viva Piast 3C**	2Q 2023	4Q 2024	8 159	180	125	87,5
Metro Art. 4**	2Q 2023	4Q 2024	7 373	147	135	96,4
Nova Viva Garden 3**	2Q 2023	4Q 2024	6 309	155	133	58,2
Osiedle Krzewna 3**	3Q 2023	4Q 2024	7 079	156	80	83,9
Olchowy Park 6**	3Q 2023	4Q 2024	7 180	145	9	68,2
Metro Art. 5**	3Q 2023	4Q 2024	5 627	114	99	71,5
Metro Art. 10**	3Q 2023	4Q 2024	5 761	118	43	82,8
Nova Viva Garden 4**	3Q 2023	4Q 2024	3 248	72	41	32,0
Przystanek Tarchomin 5**	3Q 2023	4Q 2024	4 138	100	55	46,7
<b>Suma 2024 r.</b>			<b>65 824</b>	<b>1 420</b>	<b>908</b>	<b>734,2</b>
<b>ŁĄCZNIE</b>			<b>110 268</b>	<b>2 272</b>	<b>1 675</b>	<b>1 157,6</b>

Źródło: Emitent; \*projekt sprzedany w całości do funduszu PRS; \*\*w sprzedaży są ujęte umowy rezerwacyjne;

- Z projektów w realizacji **z terminem ukończenia w 2023 r.**, w ramach których powstaje 852 lokale (44,4 tys. m<sup>2</sup> PU) na dzień 30 września 2023 r. zostało zakontraktowanych 767 lokali (**90%**). Szacowane planowane przychody ze sprzedaży tych lokali to **423,4 mln zł**.
- Z projektów w realizacji **z terminem ukończenia w 2024 r.**, w ramach których powstaje 1 420 lokali (65,8 tys. m<sup>2</sup> PU) na dzień 30 września 2023 r. zostały zakontraktowane 908 lokale (**64%**). Szacowane planowane przychody ze sprzedaży tych lokali to **734,2 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 2021 r. Grupa Victoria Dom sprzedała 1 609 lokali**, co stanowi wzrost o 9% r/r. Sprzedaż była napędzana dobrą koniunkturą na rynku deweloperskim, niskimi stopami procentowymi.
- **W 2022 r. Grupa Victoria Dom sprzedała 1 208 mieszkań**, co stanowi wynik o 25% słabszy niż 2021 r. Powodem spadku sprzedaży był wzrost stóp procentowych, powodujący wzrost kosztów finansowania oraz słabszą zdolność kredytową klientów Grupy, a także niepewność co do rozwoju sytuacji gospodarczej w związku z wojną na Ukrainie i jej wszystkimi konsekwencjami.
- **Po trzech kwartałach 2023 r. Victoria Dom zakontraktowała 1 619 lokali**, o 67% więcej niż 1-3Q 2022 r. i więcej niż w całym, 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.**
- 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 1H 2023 r. w 1H 2023 r.	Udział rynkowy	Sprzedaż netto w 2022 r. w 2022 r.	Udział rynkowy	Sprzedaż netto w 2021 r. w 2021 r.	Udział rynkowy
<b>1</b>	<b>Victoria Dom</b>	<b>834</b>	<b>9,7%</b>	<b>848</b>	<b>7,7%</b>	<b>1 402</b>	<b>6,6%</b>
2	Dom Development	786	9,2%	1 673	15,1%	2 197	10,3%
3	ROBYG	772	9,0%	988	8,9%	1 894	8,9%
4	Develia	370	4,3%	448	4,0%	329	1,6%
5	Bouygues Immobilier	341	4,0%	196	1,8%	b/d	b/d
6	Dantex	313	3,7%	155	1,4%	573	2,7%
7	Ronson	311	3,6%	250	2,3%	492	2,3%
8	Matexi	277	3,2%	192	1,7%	456	2,1%
9	Nexity	268	3,1%	251	2,3%	577	2,7%
10	Marvipol	231	2,7%	195	1,8%	285	1,3%
11	Yareal	211	2,5%	232	2,1%	556	2,6%
12	Home Invest	187	2,2%	303	2,7%	b/d	b/d
13	Spravia	156	1,8%	350	3,2%	607	2,9%
14	Profbud	150	1,8%	145	1,3%	b/d	b/d
15	Skanska	144	1,7%	216	2,0%	494	2,3%
16	ASBUD	119	1,4%	210	1,9%	b/d	b/d
17	YIT Development	91	1,1%	156	1,4%	399	1,9%
18	ATAL	91	1,1%	144	1,3%	427	2,0%
19	OKAM	88	1,0%	178	1,6%	310	1,5%
20	ED Invest	17	0,2%	218	2,0%	b/d	b/d

- Victoria Dom plasowała się na 3 miejscu wśród deweloperów w Warszawie pod względem liczby sprzedanych mieszkań w 2022 r., a jej udział wyniósł 7,7%. 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 pierwszej połowie 2023 r. Grupa osiągnęła pozycję lidera sprzedaży na rynku warszawskim z udziałem 9,7%.**
- Victoria Dom kontynuuje również budowę pierwszego projektu w Krakowie na ponad 700 mieszkań, w ramach którego w 2021 r. sprzedała ok. 200 mieszkań oraz ok. 100 w 2022 r.
- Ponadto, w 2022 r. Grupa zakontraktowała grunt w Gdyni, na którym może powstać ok. 2.000 lokali.

Źródło: redNet Consulting; redNet ma własną metodykę szacowania udziałów rynkowych i dlatego raportowane wyniki w poszczególnych kwartałach różnią się od wewnętrznych wyników sprzedażowych deweloperów

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

## Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy

# Sprawozdanie z całkowitych dochodów

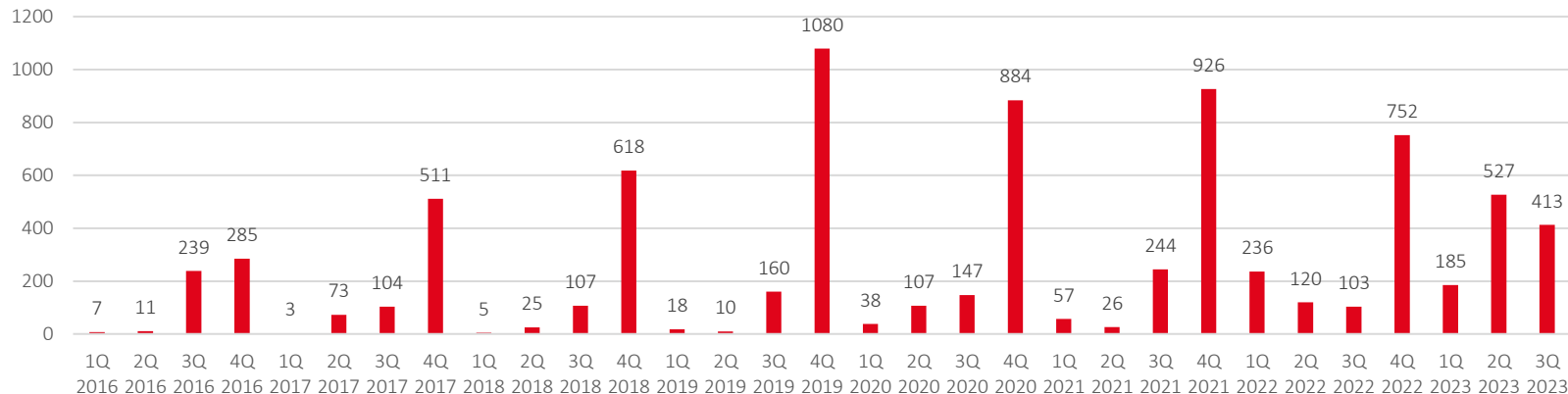
Rachunek zysków i strat (w tys. zł)	2021	2022	1H 2022	1H 2023
<b>Przychody netto ze sprzedaży</b>	<b>515 102</b>	<b>539 959</b>	<b>150 878</b>	<b>343 686</b>
<i>Liczba lokali rozpoznana w przychodach</i>	1 253	1 211	356	712
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	332 493	364 808	107 330	234 475
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>182 609</b>	<b>175 151</b>	<b>43 548</b>	<b>109 211</b>
<b>Marża brutto na sprzedaży</b>	<b>35%</b>	<b>32%</b>	<b>29%</b>	<b>32%</b>
Koszty sprzedaży	13 274	14 496	7 150	7 319
Koszty ogólnego zarządu	34 633	27 575	17 074	17 328
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>134 702</b>	<b>133 079</b>	<b>19 325</b>	<b>84 564</b>
Pozostałe przychody operacyjne	2 634	1 199	1 074	743
Pozostałe koszty operacyjne	2 064	4 767	357	664
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>135 273</b>	<b>129 511</b>	<b>20 041</b>	<b>84 635</b>
Przychody finansowe	2 652	4 473	2 241	2 216
Koszty finansowe	24 553	38 391	19 630	26 723
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>112 489</b>	<b>94 676</b>	<b>2 208</b>	<b>59 833</b>
Podatek dochodowy	21 490	19 471	574	11 367
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>90 999</b>	<b>75 206</b>	<b>1 634</b>	<b>48 466</b>
<b>Marża netto</b>	<b>18%</b>	<b>14%</b>	<b>1%</b>	<b>14%</b>

Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdanie Emitenta

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

- 1 W ostatnich 2 pełnych latach obrotowych Grupa rozpoznawała w przychodach ok. 1 150 – 1 250 lokali rocznie.
- 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).

Liczba rozpoznanych w wynikach lokali



Źródło: Emitent

- **W 2021 r. Grupa Victoria Dom przekazała 1 253 lokale, co oznacza wzrost o 6,5% w stosunku do 2020 roku (1 176).** Średnia wartość przekazanego mieszkania wyniosła 411 tys. zł wobec 386 tys. zł rok wcześniej. W 2021 r. przekazania dotyczyły głównie projektów takich jak: Miasteczko Nova Ochota (371 mieszkań), Ursus Factory (317) oraz Osiedle Classic (297).
- **W 2022 r. Spółka uwzględniła w wynikach przekazania z 1 211 lokali (-3% r/r).** Grupa ukończyła realizację projektów Miasteczko Nova Ochota (etapy 4, 6, 8, 9), Moja Ochota 2, Osiedle Classic XIV, Młoda Wawa 1, Osiedle Krzewna (etapy 1-2) i Miasteczko Nova Sfera (etapy 1-2) w Warszawie oraz Viva Piast w Krakowie.
- **W 1-3Q 2023 r. Grupa rozpoznała w przychodach 1 126 lokali (+145% r/r),** z czego 246 w projekcie Ursus Factory VI oraz 170 w Ursus Factory VII, 118 w projekcie Viva Piast 2 oraz 113 w projekcie Miasteczko Nova Ochota 10. W tym okresie Grupa ukończyła realizację drugiego etapu osiedla Viva Piast w Krakowie, trzech etapów projektu Miasteczko Nova Ochota, VI i VII etapu projektu Ursus Factory oraz III i IV etapu Przystanku Tarchomin.
- Największą część lokali Grupa rozpoznaje w przychodach w III oraz głównie IV kwartale roku kalendarzowego.

Bilans (w tys. zł)	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>143 189</b>	<b>139 534</b>	<b>155 971</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	45 416	46 617	46 961
Należności długoterminowe	1 232	842	647
Inne papiery wartościowe (długoterminowe) <sup>1</sup>	32 765	34 374	31 820
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	54 644	50 379	68 927
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>1 048 970</b>	<b>1 124 257</b>	<b>1 168 892</b>
Zapasy <sup>2</sup>	785 105	1 007 714	1 003 021
Należności krótkoterminowe	46 063	15 591	27 170
Udzielone pożyczki <sup>3</sup>	15 549	16 934	16 530
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	200 006	81 699	119 248
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 192 158</b>	<b>1 263 791</b>	<b>1 324 863</b>

<sup>1</sup> Obligacje wyemitowane przez Victoria House (spółka siostrzana do Emitenta), realizującą projekty mieszkaniowe w Berlinie.

<sup>2</sup> Na dzień 30.06.2023 r. półprodukty i produkty w toku miały wartość 408 mln zł, towary 275 mln zł, a produkty gotowe 231 mln zł (681 lokali, w tym ok. 65% sprzedane, ale nieprzekazane nabywcom).

<sup>3</sup> Pożyczka udzielona spółce celowej, zależnej od Victoria House (spółka siostrzana do Emitenta), realizującej projekt mieszkaniowy w Berlinie.

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	30.06.2023
<b>Kapitał własny</b>	<b>342 702</b>	<b>390 925</b>	<b>417 348</b>
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>849 456</b>	<b>872 866</b>	<b>907 515</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>	<b>143 189</b>	<b>241 270</b>	<b>236 290</b>
Kredyty i pożyczki	58 411	812	33 152
Z tyt. dłużnych papierów wartościowych	263 238	183 232	150 275
Inne zobowiązania finansowe	34 555	31 501	28 662
Inne	<sup>1</sup> 18 761	25 724	24 201
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>180 959</b>	<b>297 007</b>	<b>282 541</b>
Kredyty i pożyczki	10 437	94 791	47 904
Z tyt. dłużnych papierów wartościowych	38 600	84 065	122 560
Inne zobowiązania finansowe	3 263	3 399	3 343
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	50 887	85 256	63 295
Inne	<sup>2 3</sup> 65 428	23 727	29 168
Rozliczenia międzyokresowe	<sup>3</sup> 205 306	256 723	277 608
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 192 158</b>	<b>1 263 791</b>	<b>1 324 863</b>
<i>Dług netto</i>	<i>208 498</i>	<i>316 101</i>	<i>266 648</i>
<b><i>Dług netto/Kapitał Własny</i></b>	<b><i>0,61</i></b>	<b><i>0,81</i></b>	<b><i>0,64</i></b>

<sup>1</sup> Kaucje gwarancyjne otrzymane od generalnych wykonawców 24,2 mln zł (długoterminowe) na dzień 30.06.2023 r.

<sup>2</sup> W innych zobowiązaniach krótkoterminowych 12,3 mln zł stanowiły wpłaty klientów na rachunki powiernicze, a 14,2 mln zł to kaucje gwarancyjne od wykonawców.

<sup>3</sup> Łączna wartość zobowiązań z tytułu zaliczek wpłaconych od nabywców mieszkań wyniosła na dzień 30.06.2023 r. ok. 289,9 mln zł.

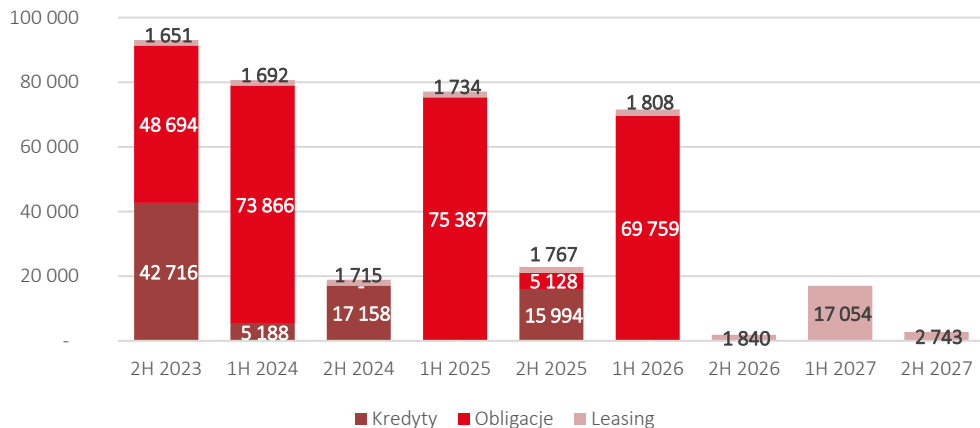
Wyniki finansowe osiągnięte w przeszłości nie dają gwarancji osiągnięcia ich w przyszłości.

Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdanie Emitenta

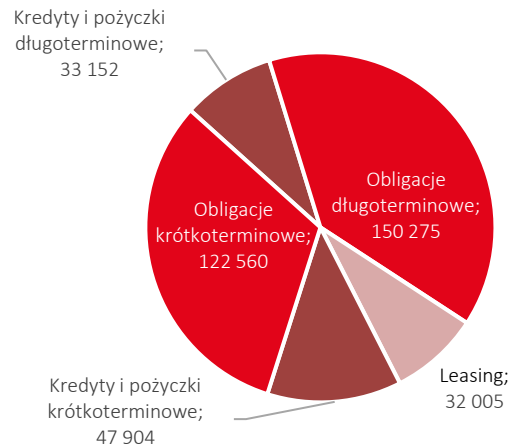
# Struktura zadłużenia



Struktura terminowa zadłużenia z tytułu kredytów i obligacji na dzień 30.06.2023, dane w tys. zł



Struktura rodzajowa zadłużenia finansowego na dzień 30.06.2023, dane w tys. zł



Źródło: Emitent, dane skonsolidowane na 30.06.2023 r. Wyniki finansowe osiągnięte w przeszłości nie dają gwarancji osiągnięcia ich w przyszłości.

**Na dzień bilansowy 30.06.2023 r. istniało jedenaście serii obligacji Spółki o łącznej wartości nominalnej około 272,5 mln zł.** Ponadto Spółka posiadała kredyty bankowe o łącznej wartości 81,1 mln zł oraz zobowiązania leasingowe o wartości 32,0 mln zł.

Po dniu bilansowym, w dniu 20 lipca 2023 r. Emitent zawarł umowę o kredyt deweloperski o wartości 40 mln zł z Bankiem Spółdzielczym w Ostrowi Mazowieckiej, działającym w konsorcjum bankowym. Data spłaty nowego kredytu to 30 czerwca 2028 r. Kredyt deweloperski został zaciągnięty w celu spłaty kredytu w kwocie 40 mln zł udzielonego przez PKO BP S.A., którego spłata wyznaczona była na grudzień 2023 r.

W dniu 21 lipca 2023 r. Emitent wykupił w całości pozostałą część obligacji serii O. W dniu 27 września 2023 r. Emitent wyemitował 3-letnie obligacje serii Y1 oraz Y2 łącznej wartości 100 mln zł. W ramach rozliczenia emisji Y1/Y2 Emitent nabył i umorzył obligacje serii S/S2 o wartości 20,7 mln zł oraz obligacje serii 23 P o wartości 9,6 mln zł.

# Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych (w tys. zł)	2021	2022	1H 2022	1H 2023
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, w tym:</b>	<b>-81 868</b>	<b>-43 651</b>	<b>-50 559</b>	<b>83 374</b>
Zysk netto	90 999	75 206	1 634	48 466
Korekty razem, w tym:	-172 867	-118 857	-52 193	34 908
Zmiana stanu zapasów <sup>1</sup>	-323 669	-222 609	-182 914	4 692
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	56 961	-6 944	-8 609	-18 541
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	42 917	55 627	112 290	1 786
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej skorygowane o nabycia gruntów <sup>1</sup></b>	<b>193 797</b>	<b>15 214</b>	<b>8 306</b>	<b>83 374</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej, w tym:</b>	<b>693</b>	<b>-551</b>	<b>186</b>	<b>622</b>
Wpływy z aktywów finansowych	1 305	3 907	741	397
Nabycie WNIIP oraz rzeczowych aktywów trwałych	807	2 796	-555	520
Wydatki na aktywa finansowe	0	2 405	0	0
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej, w tym:</b>	<b>103 438</b>	<b>-74 105</b>	<b>-67 160</b>	<b>-46 446</b>
Wpływy z udzielonych kredytów, pożyczek <sup>2</sup>	50 004	46 459	7 000	0
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	170 000	5 103	0	26 202
Wydatki z tytułu kredytów/pożyczek	-30 226	-18 857	-5 418	54 701
Wypłata dłużnych papierów wartościowych	-41 071	-41 027	-26 027	-21 599
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli <sup>3</sup>	-26 000	-27 000	-27 000	-11 000
Wydatki z tytułu odsetek i prowizji	-15 942	-35 531	-14 118	-23 464
<b>Przepływy pieniężne netto</b>	<b>22 263</b>	<b>-118 307</b>	<b>-117 554</b>	<b>37 549</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>200 006</b>	<b>81 699</b>	<b>82 472</b>	<b>119 248</b>

<sup>1</sup> Największy wpływ na ujemne przepływy operacyjne w latach 2021-2022 miały wydatki na nowe grunty, co widać w rekordowej wielkości zmiany stanu zapasów. Grupa w latach 2021 – 2022 dokonała zakupów gruntów o łącznej wartości blisko 355 mln zł, z czego 276 mln zł w 2021 r. oraz 59 mln zł w 2022 r. W 1H 2023 r. Grupa nie poniosła żadnych wydatków na zakup banku ziemi.

<sup>2</sup> Zakupy nowych gruntów w 2021 r. zostały sfinansowane głównie środkami z emisji obligacji oraz z odnawialnego kredytu obrotowego w PKO BP z terminem spłaty w grudniu 2023 r. Po dniu bilansowym 30.06.2023 r. Grupa refinansowała ten kredyt.

<sup>3</sup> 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 następnę. Historycznie wysokość dywidendy nie przekraczała 30% zysku netto. Zatwierdzona dywidenda za 2022 r. wynosi 22 mln zł, z czego 11 mln zł zapłacono w 1H 2023 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 dwóch pierwszych etapów przewidziane jest na 4Q 2023 r., a poziom sprzedaży wynosi 91% i 94%. W 2023 r. Spółka rozpoczęła realizację trzech kolejnych etapów na łącznie 379 mieszkań, z terminem zakończenia w 4Q 2024 r., a ich średni poziom sprzedaży wynosi 73%.

## 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, którego budowa ma się zakończyć w 4Q 2023 r. został w całości sprzedany do funduszu PRS.

## Ursus Factory



Ursus Factory jest wieloetapową inwestycją realizowaną w Ursusie przy ul. Traktorzystów / Posąg 7 Panien. Projekt znajduje się w pobliżu stacji SKM, a bliskość tras S2 i S8 umożliwia szybki przejazd na drugą stronę Warszawy. Grupa ukończyła już budowę 6 etapów projektu, w których prawie wszystkie lokale zostały sprzedane.

W 3Q 2023 r. ukończono ostatni etap VII. Na dzień 30.09.2023 r. było sprzedanych 96% z 257 oferowanych.

## Miasteczko Nova Ochota



Miasteczko Nova Ochota to wieloetapowe osiedle położone przy ul. Łopuszańskiej, którego budowa rozpoczęła się na koniec 2019 r. Atutem jest bliskie położenie przystanków komunikacji miejskiej i stacja kolei WKD, która gwarantuje szybkie dotarcie do Centrum. W ramach inwestycji oddanych będzie ponad 1400 mieszkań w 11 etapach.

W 1H 2023 r. została zakończona budowa trzech etapów na łącznie 365 lokali, z których większość została sprzedanych. Na dzień 30.09.2023 r. trwała budowa 11 etapu, w ramach którego sprzedano 77% z 167 mieszkań. Ukończenie jego budowy nastąpi w 4Q 2024 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 września 2023 r. ukończono dwa etapy projektu. Obecnie w budowie znajduje się III etap projektu, w którym sprzedano 69% z 180 mieszkań. Planowana data zakończenia budowy to 4Q 2024 r.

## Przystanek Tarchomin



Przystanek Tarchomin znajduje się na warszawskiej Białołęce w pobliżu przystanków komunikacji miejskiej oraz zaledwie 25 minut drogi nad Zalew Zegrzyński. W ramach inwestycji w pięciu etapach zaoferowanych zostanie 412 lokali. W 3Q 2023 r. ukończono III i IV etap (łącznie 143 lokale), a ich poziom sprzedaży wyniósł 95% oraz 90%. Na dzień 30.09.2023 r. trwa budowa V etapu (100 lokali), planowanego do oddania w 4Q 2024 r. Poziom sprzedaży V etapu na 30.09.2023 r. wyniósł 55%.



Victoria Dom S.A.  
ul. Kąty Grodzkie 105  
03-289 Warszawa