



Publiczna Oferta Obligacji serii P2023B Victoria Dom S.A.

*Warszawa, marzec 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 P2023B*



Emitent	Victoria Dom S.A.
Wartość Emisji	Do 50 mln zł
Okres do wykupu	3 lata
Oprocentowanie	WIBOR 6M + marża 5,25 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	11.03-25.03.2024 r.
Planowany termin warunkowego przydziału	27.03.2024 r.
Planowany Dzień Emisji	03.04.2024 r.

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

Miejsce przyjmowania zapisów

Lista firm inwestycyjnych przyjmujących zapisy na Obligacje serii P2023B:

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLEPSKI

Michael / Ström Dom Maklerski 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 P2023B.

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 181 mln zł w 2023 r.**

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

**Wg danych redNet Consulting; **według wstępnych wyników za 2023 r.*

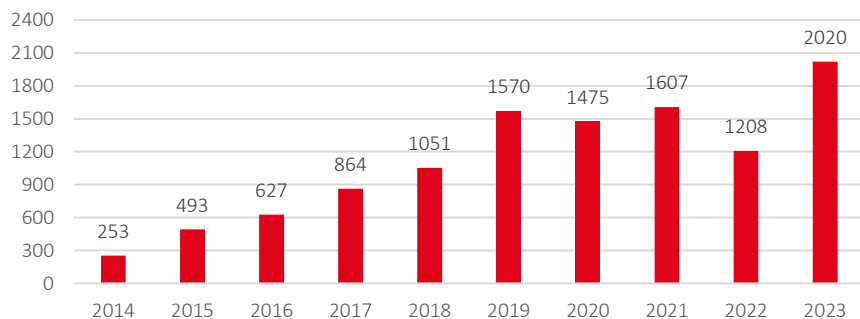
Wyniki finansowe osiągnięte w przeszłości nie dają gwarancji osiągnięcia ich w przyszłości.

Informacje o Emitencie i jego Grupie

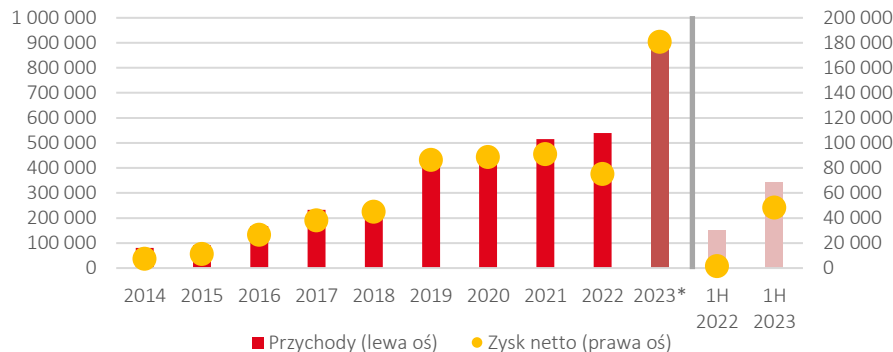


- Victoria Dom S.A. („Emitent”, „Spółka”) jest jednostką dominującą Grupy Victoria Dom („Grupa”). Przedmiotem działalności Grupy jest **budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych głównie na rynku warszawskim**.
- Victoria Dom rozpoczęła swoją działalność deweloperską w 1998 roku. Od 2008 roku prowadzi 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 31.12.2023 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 31.12.2023 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). 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; *według wstępnych wyników za 2023 r.

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.

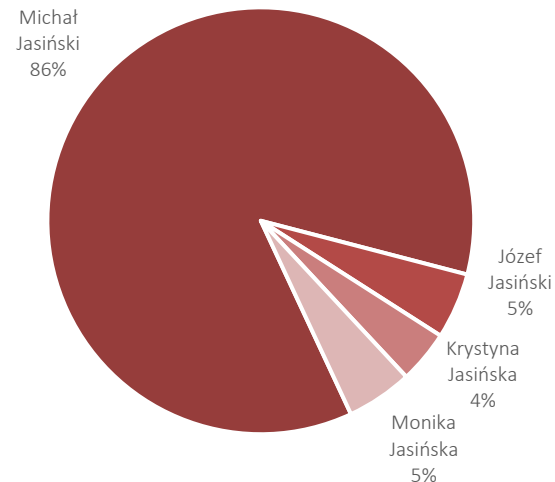
Monika Jasińska
Członek RN

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

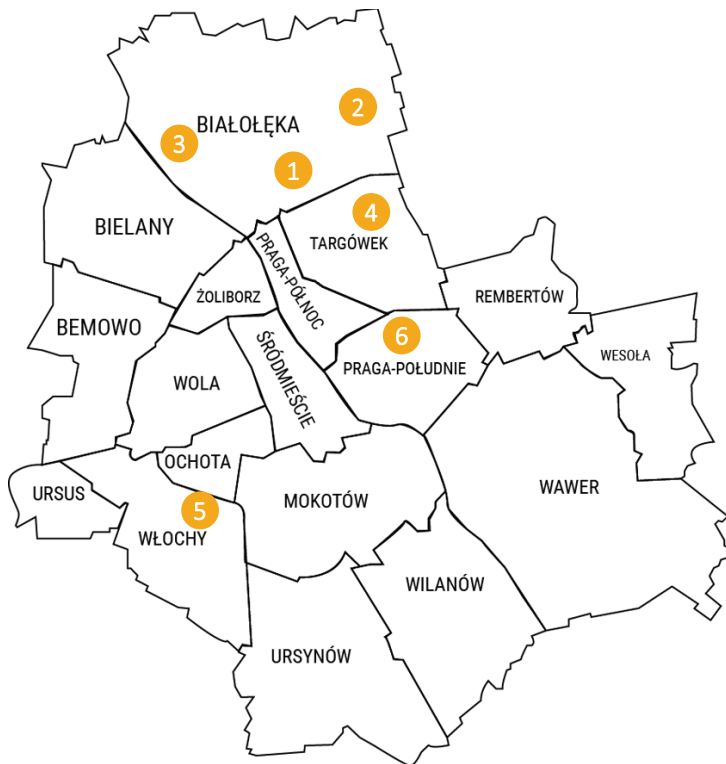
- Victoria Dom w swojej działalności koncentruje się na budowie lokali mieszkalnych **w segmencie popularnym**, a docelową grupę klientów Grupy stanowią głównie klienci nabywający swoje pierwsze mieszkanie. Dzięki **przemysłanym rozkładom mieszkań** Grupa jest w stanie zaoferować określoną liczbę pokoi na średniej powierzchni mieszkania istotnie mniejszej niż w ofercie podmiotów konkurencyjnych.
- Średnia powierzchnia mieszkania w projektach będących na dzień 31 grudnia 2023 r. w realizacji wynosi 47 m², a średnia cena netto jednostkowa lokalu mieszkalnego to 578 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	67 000	10	1 227	1	167		
Olchowy Park	Białołęka	38 000	2	216	2	247	3	337
Metro Art.	Praga Południe	92 000	2	260	4	523	6	1 217
Chrzanów	Bemowo	75 000					13	1 650
Łopuszańska*	Włochy	68 000					11	1 500

Źródło: Emitent; dane na koniec 31 grudnia 2023 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 grudnia 2023 r. prowadziła budowę lokali w **13 etapach w 6 lokalizacjach w Warszawie**, liczących blisko **1 600 lokali**, o łącznej powierzchni **74,4 tys. m²**.
- Ponadto, Grupa na dzień 31 grudnia 2023 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 31.12.2023	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	92%						66								
Nova Viva Garden 3	155	87%														
Miasteczko Nova Ochota 11	167	83%						167								
Viva Piast 3 i 4	180	50%														
Metro Art. 4	147	94%														
Krzewna 3	156	72%														
Przystanek Tarchomin 5	100	78%														
Metro Art. 10	118	67%														
Metro Art. 5	116	95%														
Olchowy Park 6	145	22%														
Nova Viva Garden 4	72	71%														
Olchowy Park 5	102	0%														
Viva Piast 5 i 6	207	2%														
Metro Art. 9	142	22%														
Nova Viva Garden 5	102	31%														
łącznie planowane do zakończenia w latach							1 524				451					

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.

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
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
Łączne planowane do zakończenia w latach		0				1 146				1 316			
Łącznie w realizacji oraz planowane do zakończenia w latach		1 524				1 597				1 316			

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.

Parametry projektów ukończonych w 2H 2023

Nazwa projektu	Rozpoczęcie budowy	Zakończenie budowy	PU (m ²)	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
Suma 2H 2023 r.			64 192	1 252	896	660,2

Źródło: Emitent

- **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. m² 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.
- 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.

Parametry projektów w realizacji i sprzedaży

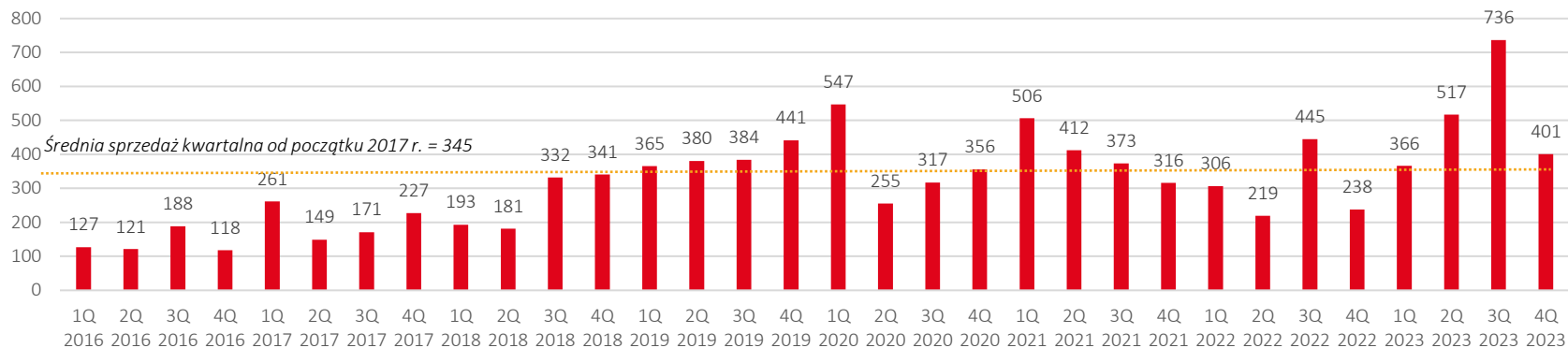


Nazwa projektu	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	PU (m ²)	Liczba lokali	Liczba lokali sprzedanych na 31.12.2023	Szacowany przychód ze sprzedaży (mln zł)
Nova Viva Garden 2	1Q 2023	3Q 2024	3 180	66	61	31,8
Miasteczko Nova Ochota 11	1Q 2023	3Q 2024	7 770	167	139	96,0
Viva Piast 3 i 4, Kraków	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
Suma 2024 r.			70 964	1 524	1 025	850,6
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
Suma 2025 r.			21 397	451	68	290,7
ŁĄCZNIE			92 361	1 975	1 093	1 141,3

Źródło: Emitent

- Z projektów w realizacji **z terminem ukończenia w 2024 r.**, w ramach których powstaje 1 524 lokali (71,0 tys. m² 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. m² PU) na dzień 31 grudnia 2023 r. zostało zakontraktowanych 68 lokale (**15%**). Szacowane planowane przychody ze sprzedaży tych lokali to **290,7 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.
- **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.**
- 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 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

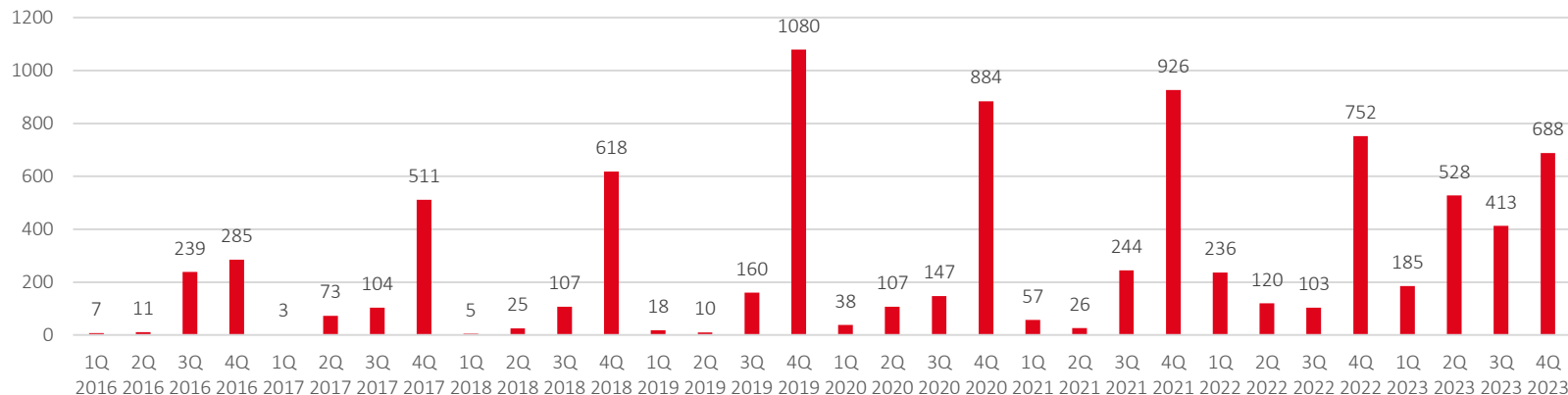
Rachunek zysków i strat (w tys. zł)	2021	2022	1H 2022	1H 2023	2023*
Przychody netto ze sprzedaży	1 515 102	539 959	150 878	343 686	932 967
<i>Liczba lokali rozpoznana w przychodach</i>	1 253	1 211	356	712	1 814
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	332 493	364 808	107 330	234 475	605 298
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	182 609	175 151	43 548	109 211	327 669
Marża brutto na sprzedaży	35%	32%	29%	32%	35%
Koszty sprzedaży	13 274	14 496	7 150	7 319	
Koszty ogólnego zarządu	34 633	27 575	17 074	17 328	
Zysk (strata) ze sprzedaży	134 702	133 079	19 325	84 564	
Pozostałe przychody operacyjne	2 634	1 199	1 074	743	
Pozostałe koszty operacyjne	2 064	4 767	357	664	
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	135 273	129 511	20 041	84 635	274 143
Przychody finansowe	2 652	4 473	2 241	2 216	
Koszty finansowe	24 553	38 391	19 630	26 723	
Zysk (strata) brutto	112 489	94 676	2 208	59 833	
Podatek dochodowy	21 490	19 471	574	11 367	
Zysk (strata) netto	90 999	75 206	1 634	48 466	180 833
Marża netto	18%	14%	1%	14%	19%

- 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; *według wstępnych wyników za 2023 r.

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

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 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.
- Największą część lokali Grupa rozpoznaje w przychodach głównie w drugiej połowie roku kalendarzowego.

Bilans (w tys. zł)	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2023*
Aktywa trwałe, w tym:	143 189	139 534	155 971	
Rzeczowe aktywa trwałe	45 416	46 617	46 961	
Należności długoterminowe	1 232	842	647	
Inne papiery wartościowe (długoterminowe)	① 32 765	34 374	31 820	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	54 644	50 379	68 927	
Aktywa obrotowe, w tym:	1 048 970	1 124 257	1 168 892	
Zapasy	② 785 105	1 007 714	1 003 021	1 108 835
Należności krótkoterminowe	46 063	15 591	27 170	
Udzielone pożyczki	③ 15 549	16 934	16 530	
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	200 006	81 699	119 248	248 642
Aktywa razem	1 192 158	1 263 791	1 324 863	1 604 196

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

② 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).

③ 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; *według wstępnych wyników za 2023 r.

Pasywa

Bilans (w tys. zł)	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2023*
Kapitał własny	① 342 702	390 925	417 348	549 759
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	849 456	872 866	907 515	
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	143 189	241 270	236 290	
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	② 18 761	25 724	24 201	
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	180 959	297 007	282 541	
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	③④ 65 428	23 727	29 168	
Rozliczenia międzyokresowe	④ 205 306	256 723	277 608	215 538
Pasywa razem	1 192 158	1 263 791	1 324 863	1 604 196
<i>Dług netto</i>	208 498	316 101	266 648	273 738
<i>Dług netto/Kapitał Własny</i>	0,61	0,81	0,64	0,50

① Istotny wzrost kapitałów własnych na koniec 2023 r. w wyniku osiągniętego zysku netto.

② Kaucje gwarancyjne otrzymane od generalnych wykonawców 24,2 mln zł (długoterminowe) na dzień 30.06.2023 r.

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

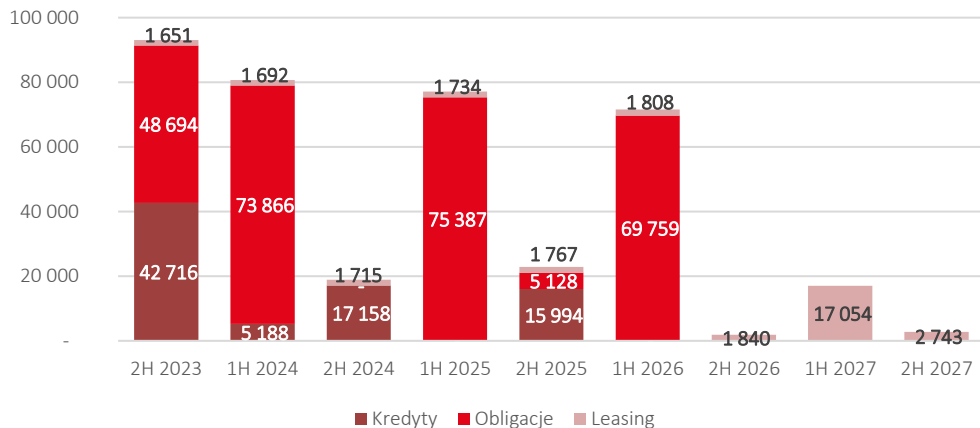
④ Łączna wartość zobowiązań z tytułu zaliczek wpłaconych od nabywców mieszkań wyniosła na dzień 30.06.2023 r. ok. 289,9 mln zł.

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

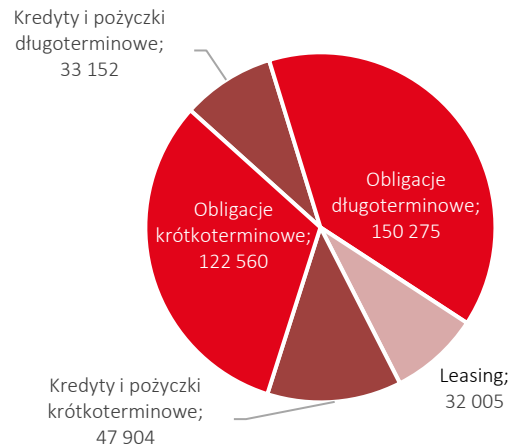
Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdanie Emitenta; *według wstępnych wyników za 2023 r.

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.

Po dniu bilansowym, Emitent wyemitował we wrześniu 2023 r. 100 mln zł obligacji serii Y1/Y2 oraz w grudniu 2023r. 100 mln zł obligacji serii P2023A – obie serie mają 3 letni okres zapadalności. Ponadto, Emitent wykupił w całości obligacje serię O i P (łącznie 41,4 mln zł), 20,7 mln zł serii S/S2 oraz 25 mln zł serii R. 23

Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych (w tys. zł)	2021	2022	1H 2022	1H 2023
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, w tym:	-81 868	-43 651	-50 559	83 374
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 ¹	-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
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej skorygowane o nabycia gruntów ¹	193 797	15 214	8 306	83 374
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej, w tym:	693	-551	186	622
Wpływy z aktywów finansowych	1 305	3 907	741	397
Nabycie WNiP oraz rzeczowych aktywów trwałych	807	2 796	-555	520
Wydatki na aktywa finansowe	0	2 405	0	0
Przepływy pieniężne z działalności finansowej, w tym:	103 438	-74 105	-67 160	-46 446
Wpływy z udzielonych kredytów, pożyczek ²	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
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-41 071	-41 027	-26 027	-21 599
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli ³	-26 000	-27 000	-27 000	-11 000
Wydatki z tytułu odsetek i prowizji	-15 942	-35 531	-14 118	-23 464
Przepływy pieniężne netto	22 263	-118 307	-117 554	37 549
Środki pieniężne na koniec okresu	200 006	81 699	82 472	119 248

¹ 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.

² 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.

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. 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 czterech etapów, z czego zakończenie budowy trzech pierwszych etapów przewidziane jest na 4Q 2024 r., a poziom sprzedaży wynosi 94%, 95% i 67%. Ukończenie kolejnego etapu planowane jest na 1Q 2025 r., a jego poziom sprzedaży wynosi 22%.

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 umowy²⁶ z funduszem 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 31.12.2023 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.

Na dzień 31.12.2023 r. trwała budowa 11 etapu, w ramach którego sprzedano 83% z 167 mieszkań. Ukończenie jego budowy nastąpi w 3Q 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 grudnia 2023 r. ukończono dwa etapy projektu. Obecnie w budowie znajduje się dwa kolejne etapy projektu, w których sprzedano 50% z 180 mieszkań oraz 2% z 207. Planowana data zakończenia budowy to 4Q 2024 r. oraz 1Q 2025 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 po 98%. Na dzień 31.12.2023 r. trwa budowa V etapu (100 lokali), planowanego do oddania w 4Q 2024 r. Poziom sprzedaży V etapu na 31.12.2023 r. wyniósł 78%.



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